

Regeringens proposition

1986/87: 145

om ändringar i lagstiftningen för stads- och
landshypoteksinstitutionerna



Prop.
1986/87: 145

Regeringen föreslår riksdagen att anta de förslag som har tagits upp i bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 26 mars 1987.

På regeringens vägnar

Kjell-Olof Feldt

Bo Holmberg

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att grundfonden för Konungariket Sveriges stads- hypotekskassa höjs från 15,5 miljarder kronor till 17,5 miljarder kronor. Vidare föreslås vissa ändringar i de allmänna bestämmelserna för kassans utlåning till stadshypoteksföreningarna samt i bestämmelserna om omfattningen av kassans likviditetshållning och om tillåtna belåningsändamål.

Sveriges allmänna hypoteksbank föreslås få möjlighet att låna upp medel för kortfristig utlåning. Vidare föreslås att landshypoteksförening skall få godta annan säkerhet än panträtt i fast egendom för att öka föreningarnas möjligheter att ge lån till arrendatorer. Slutligen föreslås att 20 § landshypotekslagen angående hypoteksbankens rätt att ensam låna upp medel mot prioriterade obligationer för finansiering av jordbrukets långsiktiga utveckling skall upphöra att gälla.

Förslagen avses träda i kraft den 1 juli 1987.

Lag om ändring av lagen (1968:576) om Konungariket
Sveriges stadshypotekskassa och om
stadshypoteksföreningar

Härigenom föreskrivs att 9, 11, 13, 17 och 19 §§ lagen (1968:576) om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar¹ skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

9 §

Lån som kassan lämnar till förening skall återbetalas genom viss årlig amortering (amorteringslån) eller genom årlig amortering under viss tid och genom betalning av återstoden vid utgången av denna tid (sammansatta lån). Om särskilda skäl föreligger, får återbetalning också ske utan amortering efter förloppet av viss tid, högst tjugo år (fasta lån).

Första stycket gäller ej lån för kostnader under byggnadstid (byggnadskreditiv).

Kassan fastställer ränte- och återbetalningsvillkoren för lån som lämnas till förening.

Förfallotiden för lån skall bestämmas så, att den är förenlig med villkoren för kassans förbindelser.

Lånesumman skall utlämnas i kontanta pengar enligt den av föreningen utfärdade skuldförbindelsen eller med den kapitalrabatt som föranledes av omständigheterna. Dock får lånesumman utlämnas i kassans obligationer, beräknade till parikurs, om förhållandena påkallar detta eller den lånesökande föreningen begär det och kassan finner hinder ej föreligga.

11 §

Inflyter medel till kassan, som denna icke genast kan använda till infriande av sina förbindelser eller till utlåning åt föreningarna, får kassan göra sådana medel räntebärande genom insättning hos riksgäldskontoret, bankaktiebolag, sparbank eller centralkassa för jordbrukskredit eller genom place-

Medel som inflyter till kassan och som denna inte omedelbart använder för att infria sina förbindelser eller för att lämna lån till föreningarna skall göras räntebärande genom insättning hos riksgäldskontoret, bankaktiebolag, sparbank eller centralkassa för jordbrukskredit eller genom place-

¹ Lagen omtryckt 1983:578

ring i statsobligationer eller andra statspapper eller i Sveriges allmänna hypoteksbanks obligationer eller genom utlåning mot betryggande säkerhet av sådana obligationer eller i form av panträtt i fastighet eller i tomträtt eller genom utlåning åt samfällighetsförening.

ring i statsobligationer eller andra statspapper eller i Sveriges allmänna hypoteksbanks obligationer eller genom utlåning mot betryggande säkerhet av sådana obligationer eller i form av panträtt i fastighet eller i tomträtt eller genom utlåning åt samfällighetsförening.

13 §²

Som grundfond för kassan ställer staten till förfogande en av riksgäldsfullmäktige utfärdad garanti-förbindelse på femton och en halv miljarder kronor.

Som grundfond för kassan ställer staten till förfogande en av riksgäldsfullmäktige utfärdad garanti-förbindelse på sjutton och en halv miljarder kronor.

17 §³

Förening skall erlægga förvaltnings- och fondbidrag till kassan enligt kassans närmare föreskrifter. Bidraget utgår med belopp som fordras för kassans förvaltningskostnader och för avsättning till reservfonden eller kapitaltäckningsfonden.

Om det behövs för att täcka förvaltningskostnad eller fondavsättning hos kassan, skall förening erlægga förvaltnings- och fondbidrag till denna. Kassan beslutar närmare om sådant bidrag.

19 §⁴

Stadshypoteksförening har till ändamål att inom sitt verksamhetsområde utöva låneverksamhet avseende

1. fast egendom eller med tomträtt upplåten fastighet som bebyggs för att användas huvudsakligen till bostäder eller affärslokaler,
2. annan bebyggelse, om denna finansieras med stöd av statligt bostadslån eller statligt lån för anordnande av allmän samlingslokal, och
3. bostadsrätt i bebyggelse som avses under 1 eller 2.

Vad i denna lag sägs om bostadsrätt skall även gälla andel i bostadsförening eller aktie i bostadsaktiebolag där en utan begränsning i tiden upplåten nyttjanderätt till en lägenhet är oskiljaktigt förenad med andelen eller aktien.

Förening får även driva annan verksamhet som har samband med långivningen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1987.

² Senaste lydelse 1986:767

³ Senaste lydelse 1983:958

⁴ Senaste lydelse 1983:958

Lag om ändring i lagen (1970:65) om Sveriges allmänna hypoteksbank och om landshypoteksföreningar

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1970:65) om Sveriges allmänna hypoteksbank och om landshypoteksföreningar¹

dels att 20 § skall upphöra att gälla,

dels att 21, 24, 32 och 41 §§ skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

21 §

Lån som banken lämnar till förening skall återbetalas genom viss årlig amortering (amorteringslån) eller genom årlig amortering under viss tid och genom betalning av återstoden vid utgången av denna tid (sammansatta lån). Om särskilda skäl föreligger, får återbetalning också ske utan amortering efter förloppet av viss tid (stående lån).

Banken fastställer räntesatsen och återbetalningsvillkoren för lån som lämnas till förening.

Förfallotiden för lån skall bestämmas så, att den är förenlig med villkoren för bankens förbindelser.

24 §

För lån som förening fått från banken skall föreningen årligen på bestämd tid erlægga avtalad ränta, kapitalavbetalning och andra avgifter samt bidrag med belopp som behövs för bankens förvaltningskostnader och för avsättning till bankens reservfond.

Om det behövs för att täcka förvaltningskostnad eller fondavsättning hos banken, skall förening erlægga förvaltnings- och fondbidrag till denna. Banken beslutar närmarre om sådant bidrag.

Underlåter förening att fullgöra föreskriven inbetalning, är föreningen skyldig att betala ränta på det förfallna beloppet enligt vad som föreskrives i räntelagen (1975:635).

32 §

Landshypoteksförening har till ändamål att inom sitt verksamhetsområde lämna långfristiga lån för jordbruks-, skogsbruks- och trädgårdsändamål samt att driva annan verksamhet som står i samband därmed. Andra lån än sådana för vilkas fulla betalning staten ansva-

Landshypoteksförening har till ändamål att inom sitt verksamhetsområde lämna långfristiga lån för jordbruks-, skogsbruks- och trädgårdsändamål samt att driva annan verksamhet som står i samband därmed.

¹ Lagen omtryckt 1983:588

rar (garantilån) får lämnas endast mot säkerhet i form av panträtt i fast egendom (inteckningssäkerhet).

I avvaktan på att ett långfristigt lån enligt första stycket kan lämnas får en förening lämna lån med kort löptid.

41 §

Lån får beviljas endast den som innehar fast egendom med äganderätt eller fideikommissrätt och endast mot inteckningssäkerhet i egendomen.

Andra lån än sådana vilkas fulla betalning staten ansvarar för (garantilån) får lämnas endast mot säkerhet i form av panträtt i fast egendom (inteckningssäkerhet) eller mot annan betryggande säkerhet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1987.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 26 mars 1987

Närvarande: statsrådet Feldt, ordförande, och statsråden Hjelm-Wallén, Peterson, Bodström, Göransson, R. Carlsson, Holmberg, Wickbom, Hultström, Lindqvist, G. Andersson, Lönnqvist.

Föredragande: statsrådet Feldt

Proposition om ändringar i lagstiftningen för stads- och landshypoteksinstitutionerna

1 Inledning

1.1 Stadshypoteksinstitutionen

Bestämmelser för stadshypoteksinstitutionens verksamhet finns i lagen (1968: 576) om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar (stadshypotekslagen). Institutionen består av en central kassa – Konungariket Sveriges stadshypotekskassa – och tjugo regionalt verksamma stadshypoteksföreningar. Genom föreningarna lämnar institutionen lån i huvudsak mot säkerhet i form av panträtt i bostads- och affärsfastigheter. Kassan har till uppgift att skaffa medel till föreningarnas kreditgivning genom upplåning mot obligationer och annan upplåning. Kassans upplåningsrätt bestäms dels av storleken av den grundfond som staten ställer till kassans förfogande, dels av kassans reserv- och kapitaltäckningsfonder. Upplåningen får inte överstiga tio gånger det sammanlagda beloppet av grundfonden och nämnda fonder. Grundfonden uppgår för närvarande till 15,5 miljarder kronor och består av en garantiförbindelse som fullmäktige i riksgäldskontoret har utfärdat. Den senaste grundfondshöjningen skedde år 1986 med 3 miljarder kronor (prop. 1986/87: 19, NU 3, rskr. 11, SFS 1986: 767).

Stadshypotekskassan har i en skrivelse till regeringen den 11 juni 1986 hemställt om ändring av de allmänna bestämmelserna för kassans utlåning till stadshypoteksföreningarna, bestämmelserna om omfattningen av och formerna för kassans likviditetshållning, bestämmelserna om kassans och föreningarnas vinstdisposition och egna fonder samt bestämmelserna om tillåtna belåningsändamål.

Kassan har vidare i en skrivelse till regeringen den 5 februari 1987 hemställt att kassans grundfond höjs från 15,5 miljarder kronor till 17,5 miljarder kronor.

I en skrivelse till regeringen den 18 februari 1987 har slutligen kassan hemställt om ändring i bestämmelserna om tillåtna belåningsändamål så att låneverksamhet avseende andel i bostadsförening m. m. blir möjlig.

Stadshypotekskassans skrivelser bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 1–3*.

Yttranden över stadshypotekskassans båda förstnämnda framställningar har avgetts av bankinspektionen, bostadsstyrelsen, fullmäktige i Sveriges riksbank, fullmäktige i riksgäldskontoret, allmänna pensionsfonden – första–tredje fondstyrelserna, Svenska bankföreningen – i vars synpunkter PKbanken instämt, Sveriges föreningsbankers förbund, Svenska sparbanksföreningen, Svenska försäkringsbolags riksförbund, Sveriges allmänna hypoteksbank och kreditmarknadskommittén (Fi 1983: 96).

En sammanställning av remissyttrandena bör fogas till protokollet som *bilaga 4*.

1.2 Landshypoteksinstitutionen

Landshypoteksinstitutionen är en kooperativ kreditinrättning, med uppgift att tillgodose jordbrukets behov av långfristiga krediter. Bestämmelser för verksamheten finns i lagen (1970: 65) om Sveriges allmänna hypoteksbank och om landshypoteksföreningar. Institutionen består av en central hypoteksbank – Sveriges allmänna hypoteksbank – och tio lokalt verksamma landshypoteksföreningar, som är delägare i banken. Hypoteksbanken har till uppgift att genom upplåning mot obligationer och andra skuldförbindelser skaffa medel till föreningarnas kreditgivning. Bankens upplåningsrätt är begränsad till ett belopp som motsvarar tio gånger summan av grundfonden, som för närvarande uppgår till 2,3 miljarder kr, och reservfonden.

Hypoteksbanken har i en skrivelse till regeringen den 11 februari 1986 hemställt om ändringar i landshypotekslagen innebärande möjlighet för banken att lämna lån till Lantbrukskredit Aktiebolag, att avsätta medel till en kapitalfond och att få inräkna denna fond i den kapitalgrundande basen, att låna upp medel för kortfristig utlåning samt möjlighet för förening att få godta annan säkerhet än panträtt i fast egendom för att kunna ge lån till arrendatorer.

Hypoteksbankens skrivelse bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 5*.

Yttranden över hypoteksbankens framställning av avgetts av bankinspektionen, riksskatteverket, bostadsstyrelsen, fullmäktige i Sveriges riksbank, fullmäktige i riksgäldskontoret, allmänna pensionsfonden – första–tredje fondstyrelserna, Svenska bankföreningen, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges föreningsbankers förbund, Lantbrukarnas riksförbund och Svenska försäkringsbolags riksförbund.

En sammanställning av remissyttrandena bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 6*.

1.3 Omfattningen av de förslag som läggs fram

De s. k. mellanhandsinstitutet har i dag stor betydelse på svensk kreditmarknad. Beteckningen mellanhandsinstitut anger att dessa instituts huvudsakliga funktion är att förmedla krediter från andra institut till den

slutlige låntagaren. Höga krav på säkerhet i placeringarna ställs. Mellanhandsinstituterna kan ha formen av kreditaktiebolag eller hypoteksinstitut.

Kreditaktiebolagens verksamhet regleras genom lagen (1963: 76) om kreditaktiebolag samt genom de bestämmelser som tagit in i bolagens bolagsordningar. Dessa skall godkännas av regeringen. De olika kreditaktiebolagen har skilda verksamhetsinriktningar, vilket ändamålsbestämmelserna i deras bolagsordningar ger uttryck för. Bolagen kan således ges karaktär av t. ex. bostadsinstitut, kommuninstitut eller näringslivsinstitut. Stadshypoteksinstitutionens utlåning riktar sig främst mot bostadssektorn och landshypoteksinstitutionen har mera karaktär av ett näringslivsinstitut.

Mellanhandsinstituterna driver sin verksamhet under olika associationsformer och regelsystem. Kreditaktiebolagens verksamhet regleras i huvudsak genom bestämmelser i bolagsordningarna medan hypoteksinstitutens verksamhetsförutsättningar i stort regleras genom lag. Många för instituten likartade bestämmelser finns. Det föreligger emellertid också skillnader i regelsystemen t. ex. vad gäller kapitalbasens uppbyggnad och anskaffande samt belåningsändamålen.

Åt kreditmarknadskommittén (dir. 1983: 38) har givits uppdrag att utreda olika strukturfrågor på kreditmarknaden. En av uppgifterna är att se över vilka ändamål kreditaktiebolagen bör tjäna. Med hypoteksinstitutens betydande ställning på kreditmarknaden måste översynen komma att beröra även dessa. Översynen kan komma att leda till en förändring i grunden av de nuvarande verksamhetsförutsättningarna för mellanhandsinstituterna.

Såväl kreditaktiebolagslagen som hypotekslagstiftningen är i flera avseenden föråldrad och i behov av en genomgripande översyn.

Mot denna bakgrund finner jag inte skäl att nu förslå andra ändringar i hypotekslagstiftningen än sådana som framstår som nödvändiga med hänsyn till kreditmarknadens utveckling och sådana som jag bedömer inte direkt inverka på konkurrensförhållandena mellan instituten. Vid denna bedömning har jag ansett att ändringar i lagstiftningen till följd av stadshypotekskassans framställning får anstå vad gäller t. ex. vinstdisposition och tillåtna belåningsändamål (utom beträffande andel i bostadsförening och aktie i bostadsaktiebolag). Av samma skäl tas hypoteksbankens framställning om att få förmedla lån till Lantbrukskredit AB inte upp i detta sammanhang. Även ändringar av mer redaktionell art i hypotekslagstiftningen får anstå till ett senare tillfälle.

Jag tar i detta sammanhang också upp frågan om hypoteksbankens obligationsmonopol.

2 Föredragandens överväganden beträffande ändringar i stadshypotekslagen

Prop.
1986/87: 145

2.1 Höjning av grundfonden

Mitt förslag: Stadshypotekskassans grundfond höjs med 2 miljarder kronor från nuvarande 15,5 miljarder kronor till 17,5 miljarder kronor.

Stadshypotekskassans förslag: Överensstämmer med mitt förslag. Därutöver har kassan hemställt att regeringen av riksdagen bemyndigas att inom en förhållandevis vid ram successivt öka kassans grundfond i takt med utlåningstillväxten.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanser har tillstyrkt kassans begäran om grundfondshöjning eller lämnat den utan erinran. När det gäller kassans framställning om bemyndigande för regeringen har allmänna pensionsfonden – första-tredje fondstyrelserna – tillstyrkt bifall medan Sveriges föreningsbankers förbund, Svenska sparbanksföreningen och kreditmarknadskommittén har avstyrkt bifall till förslaget.

Skälen för mitt förslag: Stadshypoteksinstitutionens verksamhet har expanderat kraftigt den senaste tiden. Storleken på dess utestående lån är nästan hälften av de bostadsfinansierande institutens utlåning. Under de senaste åtta månaderna av år 1986 ökade stadshypoteks upplåning med ca 20 miljarder kronor.

Grundfonden höjdes senast den 30 november 1986 med 3 miljarder kronor till 15,5 miljarder kronor. Av kassans framställning i detta ärende framgår att stadshypoteks utlåning kommit att öka ännu mer än vad kassastyrelsen kunde förutse vid tiden för den tidigare begäran om höjning av grundfonden. Jag anser därför att kassans upplåningsrätt bör ökas genom en höjning av grundfonden och förordar att den höjs med föreslagna 2 miljarder kronor från 15,5 miljarder till 17,5 miljarder kronor. Detta förutsätter att 13 § stadshypotekslagen ändras och att fullmäktige i riksgäldskontoret utfärdar en ny garantiförbindelse.

Kassan har även framhållit att den nuvarande ordningen med ett särskilt riksdagsbeslut för varje ökning av grundfonden inte är tillfredsställande. Det är svårt att förutse i vilken takt utlåningen kan komma att utvecklas. För att gardera sig mot risken att hamna i en situation där hela låneverksamheten måste avbrytas tvingas kassan begära grundfondsökningar som är större än vad som egentligen bedöms behövt i det aktuella läget. Med tanke på att kassan betalar en årlig avgift med 0,33 % på grundfondens belopp har frågan också kostnadsmissiga aspekter. Kassan har därför föreslagit att regeringen ges fullmakt att bestämma grundfondsökningar inom en i lagen angiven ram.

Enligt min mening finns det skäl som talar för en omprövning av den nuvarande ordningen för att bestämma kassans grundfond. I avvaktan på resultatet av den allmänna översynen av kreditmarknaden är jag inte för närvarande beredd att närmare överväga en sådan ändring som kassan föreslagit.

Mitt förslag: Det nuvarande kravet på fullständig överensstämmelse mellan villkoren för stadshypotekskassans upplåning och utlåningen till föreningarna slopas. Kassan får själv fastställa räntesatsen och återbetalningsvillkoren för lån som lämnas till föreningarna. En bestämmelse om formerna för utbetalning av kassans lån upphävs.

Stadshypotekskassans framställning: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna har lämnat förslaget om ändringar i de allmänna bestämmelserna för stadshypotekskassans utlåning till föreningarna utan erinran. Fullmäktige i Sveriges riksbank, Svenska sparbanksföreningen och Sveriges föreningsbankers förbund har emellertid framfört att inga ändringar bör genomföras förrän en helhetsbedömning av regelverket för mellanhandsinstituten gjorts.

Skälen för mitt förslag: Stadshypotekslagen är liksom landshypotekslagen uppbyggd kring tanken att varje lån till en slutlig låntagare har en direkt motsvarighet på upplåningssidan. Kassan förutsätts sålunda lämna lån till föreningarna med exakt den ränta och amorteringstid som gäller för kassans upplåning och föreningarna skall i sin tur lämna lånen vidare på samma villkor som gäller för deras lån från kassan.

Av kassans framställning framgår att denna modell med de upplåningsformer som numera allmänt tillämpas inte fungerar i praktiken. Det finns ingen direkt motsvarighet mellan kassans upp- och utlåning. Huvuddelen av upplåningen sker i dag genom försäljning av obligationer till löpande dagskurs. Utlåningsräntan måste därmed anpassas efter ett genomsnitt av upplåningskostnaderna under en period.

Enligt min mening är det klart att utvecklingen på kreditmarknaden motiverar en sådan ändring som kassan föreslagit. Jag föreslår därför att 9 § stadshypotekslagen ändras i enlighet med förslaget. Därmed kan särregeln om byggnadskreditiv i andra stycket utgå. Motsvarande ändring bör göras i landshypotekslagen.

Bestämmelsen i 29 § stadshypotekslagen om att förening skall lämna lån på samma villkor som gäller för föreningens motsvarande lån hos kassan gäller alltså. Jag vill också erinra om att riksbankens direktiv om t. ex. återbetalningsvillkor blir avgörande för den slutliga låntagaren och därmed även för föreningen i förhållande till kassan.

Bestämmelserna om formerna för utbetalning av kassans lån till föreningarna är otidsenliga. Eftersom andra ändringar i 9 § föreslås anser jag att dessa bestämmelser i förenklande syfte kan utgå.

I 17 § stadshypotekslagen föreskrivs att förening skall till kassan erlægga bidrag med det belopp som fordras för kassans förvaltningskostnader och avsättning till reservfond och kapitaltäckningsfond. Denna bestämmelse speglar tanken att kassans upp- och utlåningsverksamhet skall ske på samma villkor (utan vinstsyfte). Förvaltningskostnader och avsättningar

till reservfond och kapitaltäckningsfond skall finansieras genom bidrag från föreningarna.

Prop.
1986/87: 145

Att kassan numera föreslås få ta ut en räntemarginal för egen del på vissa delar av sin utlåning innebär emellertid inte att bestämmelsen i 17 § kan slopas. Kassans intäkter i form av avkastning på de egna fonderna och räntemarginal kan ge tillräckliga inkomster för att täcka normala löpande kostnader och avsättningar. Man får emellertid räkna med att kassan kan få behov av att möta plötsliga förändringar då möjlighet att ta ut bidrag från föreningarna bör kunna utnyttjas. Jag föreslår att 17 § omredigeras för att ange föreningsbidragens supplementära karaktär.

2.3 Stadshypotekskassans likviditetshållning

Mitt förslag: Stadshypotekskassan ges vissa möjligheter att låna upp medel för framtida behov.

Stadshypotekskassans framställning: Överensstämmer med mitt förslag. Kassan har dessutom hemställt att uppräkningsalternativ ersätts med "på betryggande sätt" och att kravet på att kassans likvida placeringar enligt 11 § inte får ha större volym än de egna fondmedlen slopas.

Remissinstanserna: Några remissinstanser har anfört att frågan först bör behandlas av kreditmarknadskommittén. Bankinspektionen har uttryckt oro för att införa en reglering av kassans verksamhet som skulle ge legal möjlighet att bedriva allmän finansieringsverksamhet av större omfattning.

Skälen för mitt förslag: Kassan får enligt 11 § stadshypotekslagen placera tillfälliga överskottsmedel genom insättning hos riksgäldskontoret, bankaktiebolag eller på visst annat sätt enligt en uppräkning i lagrummet. Utgångspunkten för bestämmelsen är att kassans medel helt och hållet skall vara placerade i utlåning till föreningarna.

Kassan har i sin skrivelse framfört att man i sin rörelse nu på ett helt annat sätt än tidigare har behov av en finansiell rörelsefrihet. Sambandet mellan upp- och utlåning har blivit mycket mindre direkt än förr. Kassan har i realiteten ett krav på sig att kunna erbjuda omedelbar omsättning till ett nytt lån när löptiden för det första gått ut. Kassan måste se till att genom ny upplåning trygga omsättningen på förfallande äldre lån. Stora volymer kan behöva omsättas en given dag varför upplåningen kan behöva spridas över en längre period för att kunna genomföras. Mycket betydande kortfristiga placeringsbehov kan därvid uppkomma. På motsvarande sätt tvingas kassan till stor kortfristig upplåning beroende på t. ex. en tidsmässig förskjutning mellan teckning av obligationer och faktisk likvid eller tillfälliga förhållanden på upplåningsmarknaden.

Mot bakgrund av den i avsnitt 2.2 beskrivna utvecklingen anser jag att kassan i sin rörelse behöver en viss likviditetsnivå. Många av kreditaktiebolagen är oförhindrade enligt sina bolagsordningar att låna upp buffertme-

del. Även kassan bör ha möjlighet att låna upp medel för framtida behov. Denna möjlighet får emellertid inte leda till att en verksamhet utvecklas vid sidan av kassans huvudsakliga funktion i strid med ändamålsbestämmelsen i 1 § stadshypotekslagen. I detta lagrum föreskrivs att kassan har till ändamål att driva lånerörelse genom att lämna lån åt stadshypoteksföreningar och att driva annan verksamhet som står i samband därmed.

Uppräkningen i 11 § stadshypotekslagen av de tillåtna placeringsalternativen för kassans överlikviditet stämmer överens med vad som gäller för flertalet kreditaktiebolag. Med hänsyn till vad jag anfört i avsnitt 1.3 är jag för närvarande inte beredd att föreslå någon ändring vad gäller dessa placeringsmöjligheter.

Jag föreslår i enlighet med det anförda att 11 § ändras så att stadshypotekskassan ges möjlighet att låna upp medel som inte omedelbart behövs för infriande av förbindelser eller för utlåning till föreningarna. Dessa medel bör enligt min mening liksom för närvarande göras räntebärande genom placering på något av de sätt som är angivna i lagrummet.

De av kassan anförda olägenheterna av bestämmelsen i 8 § sista stycket stadshypotekslagen att obligationsskulden alltid skall vara täckt av kassans fordringar hos föreningarna, anser jag inte vara så stora att de motiverar en ändring av lagrummet.

2.4 Belåningsändamål

Mitt förslag: Stadshypoteksförening får möjlighet att lämna lån mot säkerhet i andel i bostadsförening och aktie i bostadsaktiebolag där en utan begränsning i tiden upplåten nyttjanderätt till en lägenhet är oskiljaktigt förenad med andelen eller aktien.

Stadshypotekskassans framställning: Överensstämmer med mitt förslag.

Skälen för mitt förslag: Banker och finansbolag har möjlighet att lämna kredit mot säkerhet i bostadsrätt. Även stadshypoteksföreningarna och vissa bostadsfinansierande kreditaktiebolag har på senare år fått denna möjlighet. Med den ökande efterfrågan på bostäder särskilt i storstadsområdena har även intresset för kreditgivning mot säkerhet i andel i bostadsförening och aktie i bostadsaktiebolag ökat. Här avses sådan förening eller sådant aktiebolag som bildats före den 1 juli 1930. Det har ansetts att en sådan andel eller aktie utgör fullgod säkerhet under förutsättning att nyttjanderätten till en lägenhet är utan tidsbegränsning fast knuten till andelen eller aktien. Så är fallet om nyttjanderätten till lägenheten enligt föreningens stadgar eller bolagets bolagsordning är oskiljaktig från andelen eller aktien. Regeringen har nyligen godkänt ändringar i bolagsordningen för vissa kreditaktiebolag så att denna form av kreditgivning blivit möjlig. Jag anser att stadshypoteksföreningarnas belåningsrätt bör utsträckas på motsvarande sätt. Därför föreslår jag att ett nytt andra stycke med denna innebörd införs i 19 §.

3 Föredragandens överväganden beträffande ändringar i landshypotekslagen

Prop.
1986/87: 145

3.1 Kortfristig utlåning

Mitt förslag: Hypoteksbanken får möjlighet att låna upp medel för kortfristig utlåning i avvaktan på att lånen kan placeras om till långfristiga lån.

Hypoteksbankens framställning: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna har tillstyrkt en ändring i landshypotekslagen så att hypoteksbanken får möjlighet att låna upp medel för kortfristig utlåning. Lantbrukarnas riksförbund och Sveriges föreningsbankers förbund har uttryckt tveksamhet inför förslaget att helt slopa kravet på långfristighet i föreningarnas utlåning.

Skälen för mitt förslag: Av hypoteksbankens framställning framgår att utvecklingen på kapitalmarknaden lett till att intresset för papper med kortare löptid blivit allt större. Med landshypoteksföreningarna konkurrerande institut (sparbankerna och föreningsbankerna) förfogar över andra möjligheter att tillgodose låntagarnas behov än vad föreningarna har tillgång till. Detta gäller särskilt möjligheter att ge korta lån i avvaktan på omplacering av lånen till lån med längre löptid. Tendensen är numera att de långa lånen, vilka tidigare placerats i landshypoteksföreningarna, tas över av jordbrukskreditinstitut inom sparbanks- och föreningsbanksfären. Hypoteksbanken har därför ett intresse av att låna upp medel för kortfristig utlåning i avvaktan på att föreningarna kan placeras om lånen till långfristiga lån.

Stadgandet i 32 § landshypotekslagen att landshypoteksförening skall lämna långfristiga lån för vissa ändamål speglar den ursprungliga grundtanken bakom hypoteksinstitutionen. Att lämna långfristiga lån skall självfallet fortfarande vara den huvudsakliga verksamheten för landshypoteksföreningarna. Dock bör föreningarna ges möjlighet att som ett led i sin utlåningsverksamhet lämna kortfristiga lån i avvaktan på att de kan placera om lånen till långfristiga lån. Jag föreslår i enlighet med det anförda att huvudregeln i 32 § står kvar och att ett nytt andra stycke angående kortfristiga lån införs. I samband därmed bör bestämmelsen om garantilån för tydlighetens skull flyttas till 41 §.

3.2 Annan säkerhet än panträtt

Mitt förslag: För att ge hypoteksföreningarna möjlighet att ge lån till arrendatorer tillåts föreningarna godta annan betryggande säkerhet än panträtt i fast egendom.

Hypoteksbankens framställning: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: Hypoteksbankens framställning har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av alla remissinstanser utom stadshypotekskassan. Kassan har anfört att man bör vänta med ändringar i lagstiftningen i detta hänseende tills man gjort en grundlig utredning inför en ny författningsreglering.

Skälen för mitt förslag: I och med att prioriteringssystemet avskaffats får landshypoteksinstitutionen (liksom stadshypoteksinstitutionen) nu konkurrera om låntagarna på samma villkor som övriga kreditgivare på den oprioriterade marknaden. Landshypotek har bl. a. mot denna bakgrund tappat en del av marknaden till andra institut, vilka har möjlighet att genom kortfristig utlåning knyta låntagare till sig på ett tidigt stadium. De osäkra framtidsutsikterna för jordbrukets del har också bidragit till en viss stagnation av verksamheten för landshypotek.

Med hänsyn till den relativt snäva krets av låntagare som landshypoteksinstitutionen vänder sig till anser jag det rimligt att föreningarna ges möjlighet att, genom att få godta annan säkerhet än panträtt i fast egendom, erbjuda även arrendatorer lån. Sådan säkerhet kan vara företagsinteckning, bankgaranti eller borgen under förutsättning att denna säkerhet kan anses jämförbar med fastighetspanten. Jag föreslår att bestämmelsen i 41 § att lån får beviljas endast den som innehar fast egendom med äganderätt m. m. tas bort samt att till bestämmelsen om att andra lån än garantilån får lämnas endast mot inteckningssäkerhet fogas "eller annan betryggande säkerhet".

3.3 Hypoteksbankens utlåning till föreningarna

Mitt förslag: Hypoteksbanken får, i likhet med stadshypotekskassan, fastställa räntesatsen och återbetalningsvillkoren för lån som lämnas till förening.

Skälen för mitt förslag: I 21 § landshypotekslagen finns bestämmelser om hur återbetalning av lån till hypoteksbanken skall ske. Denna bestämmelse är så gott som identisk med 9 § första stycket stadshypotekslagen, vilken behandlats i avsnitt 2.2. För hypoteksbanken gäller, liksom för stadshypotekskassan, att modellen med total motsvarighet i lånevillkoren på upp- och utlåningssidan i dag inte kan tillämpas. Av samma skäl som jag anfört beträffande stadshypotekskassans framställning i detta hänseende, anser jag att hypoteksbanken bör få fastställa räntesatsen och återbetalningsvillkoren för lån som lämnas till förening. Jag föreslår därför en ändring i 21 § landshypotekslagen i enlighet med vad jag anfört.

Enligt 24 § landshypotekslagen är förening skyldig att till banken erlægga bl. a. bidrag som behövs för bankens förvaltningskostnader och för avsättning till bankens reservfond. Jag anser att denna bestämmelse bör omredigeras och få samma lydelse som 17 § stadshypotekslagen. Bestämmelsen i 24 § andra punkten angående förenings skyldighet att erlægga ränta vid dröjsmål med inbetalning anser jag vara överflödig. Rättelagen är enligt

sin lydelse tillämplig på penningfordran inom förmögenhetsrättens område i den mån annat inte avtalats, utfästs eller föreskrivits. Jag föreslår därför att bestämmelsen i 24 § andra punkten landshypotekslagen tas bort.

Prop.
1986/87: 145

3.4 Obligationsmonopolet

Mitt förslag: Bestämmelsen om hypoteksbankens ensamrätt att ge ut prioriterade obligationer för finansiering av jordbrukets, skogsbrukets eller trädgårdsnäringens långsiktiga utveckling upphävs.

Skälen för mitt förslag: Genom en ändring i 20 § landshypotekslagen år 1983 (prop. 1982/83: 135, FiU 46, rskr. 405, SFS 1983: 588) begränsades hypoteksbankens ensamrätt att ge ut obligationer för utlåning mot säkerhet i jordegendom till att endast avse prioriterade obligationer. Detta åstadkoms genom att samma villkor för hypoteksbankens kreditgivning angavs i 9 § lagen (1974: 922) om kreditpolitiska medel och i landshypotekslagen. På den oprioriterade marknaden har hypoteksbanken vad gäller jordbruksfinansiering sedan lagändringen konkurrerat med de kreditaktiebolag som enligt bestämmelser i sina bolagsordningar får lämna kredit avseende jordbruksfastighet.

I och med avskaffandet av prioriteringssystemet har 20 § landshypotekslagen kommit att sakna betydelse. Lagrummet kan därför utmönstras ur lagen.

4 Ikraftträdande

De föreslagna lagändringarna bör träda i kraft den 1 juli 1987.

5 Upprättade lagförslag

I enlighet med vad jag nu har anfört har inom finansdepartementet upprättats förslag till

1. lag om ändring i lagen (1968: 576) om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar,
2. lag om ändring i lagen (1970: 65) om Sveriges allmänna hypoteksbank och om landshypoteksföreningar.

Förslagen är enligt min mening av den beskaffenheten att lagrådets hörande skulle sakna betydelse.

6 Hemställan

Med hänvisning till vad jag ovan anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen att

- dels* anta de inom finansdepartementet upprättade lagförslagen,
- dels* bemyndiga fullmäktige i riksgäldskontoret att utfärda en garantiförbindelse på 17,5 miljarder kronor att utgöra stadshypotekskassans grundfond i stället för den nuvarande förbindelsen på 15,5 miljarder kronor.

7 Beslut

Prop.
1986/87: 145

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att anta det förslag som föredraganden lagt fram.

Till

Finansdepartementet
103 33 STOCKHOLMFramställning
1987-02-05

Styrelsen för Konungariket Sveriges stadshypotekskassa ingav i juni 1986 en framställning om vissa ändringar i lagen (1968:576) om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar. Bland de föreslagna ändringarna ingick en ökning av kassans grundfond, dvs den av riksgäldsfullmäktige utfärdade garantiförbindelse som sätter gränsen för kassans upplåningsrätt. Efter riksdagens beslut i november har också en sådan ökning kommit till stånd och grundfonden uppgår därigenom numera till 15,5 miljarder kronor (SFS 1986:767). Kassastyrelsen kan emellertid konstatera att efterfrågan på lån från Stadshypotek varit sådan att en ytterligare ökning måste aktualiseras redan nu.

Till grund för kassans upplåningsrätt ligger summan av grundfonden och kassans egna reserv- och kapitaltäckningsfonder (13 § i stadshypotekslagen). Sammanlagda beloppet av kassans låneskuld får inte överstiga tio gånger denna summa (7 §).

I den tidigare framställningen anförde kassastyrelsen att kassans upplåningsrätt med då gällande förutsättningar uppgick till högst ca 152,8 miljarder kronor, medan låneskulden per 30 april 1986 uppgick till ca 142,8 miljarder kronor. Styrelsen hemställde, mot bakgrund av den kraftiga utlåningsexpansion som kunde förutses, om en grundfondsökning med 3 miljarder kronor, från 12,5 till 15,5 miljarder kronor. Upplåningsrätten skulle därmed öka med 30 miljarder kronor.

Utöver genom grundfondsökningen har kassans upplåningsrätt nu också ökat till följd av 1986 års bokslut. Det redovisade årsresultatet om ca 300 miljoner kronor ökar kassans reservfond och ger en ökning av upplåningsrätten med 3 miljarder kronor. Sammanlagt uppgår denna därför nu till ca 185,8 miljarder kronor. Stadshypoteks utlåning – och därigenom också kassans upplåning – har emellertid kommit att öka ännu mer än vad kassastyrelsen kunde förutse för ett år sedan. Till detta har inte minst slopandet av prioriteringssystemet bidragit, eftersom det medfört en engångseffekt när en tidigare lång kö kunnat tillgodoses genom avlyft i snabbare takt än som skulle varit möjlig med bibehållen ransonering.

Stadshypotekskassans låneskuld vid årsskiftet 1986/87 var ca 160,2 miljarder kronor. Utelöpande obligationer uppgick till 148,7, kapitalmarknadsreverser till 4,8 och certifikat till 4,0 miljarder kronor. Därtill kom en tillfällig upplåning om 3,2 miljarder kronor, varav dock 0,5 miljarder motsvarade ej likviderad del av obligationsupplåningen och alltså måste dras av för att undvika dubbelräkning. Netto hade kassan således en tillfällig upplåning om ca 2,7 miljarder kronor.

Det återstående upplåningsutrymme var således vid 1987 års början ca 25,6 miljarder kronor. Det är samtidigt vanskligt att nu bedöma hur låneefterfrågan kan komma att utvecklas. Å ena sidan torde engångseffekterna

av avprioriteringen och de slopade volymbegränsningarna ännu inte ha slagit igenom fullt. Å andra sidan har ränteutvecklingen på marknaden inledningsvis under året varit sådan att låneefterfrågan den senaste tiden varit mer dämpad. Mot bakgrund av den långa tid man måste räkna med i ett lagstiftningsärende, från framställan till lagakraftvunnet beslut, gör kassastyrelsen dock den bedömningen att det vore oförsvarligt att dröja med ärendet. Denna gång bör ökningen av grundfonden emellertid kunna göras mindre än i 1986 års beslut. Kassastyrelsen anser att en ökning med 2 miljarder kronor kan vara en lämplig avvägning.

Mot bakgrund av det anförda får styrelsen således hemställa om en ökning av Stadshypotekskassans grundfond med 2 miljarder kronor, från 15,5 till 17,5 miljarder kronor.

Kassastyrelsen vill slutligen framhålla att den nuvarande ordningen med ett särskilt riksdagsbeslut för varje ökning av Stadshypotekskassans grundfond inte är tillfredsställande. Det är i det nya helt fria konkurrensläget på kreditmarknaden mycket svårt att prognosticera i vilken takt utlåningen kan komma att utvecklas. Det beror bl a på ränteläge, konkurrensen med bankutlåning, byggnadsverksamheten m m. Samtidigt krävs en ganska lång framförhållning, med hänsyn till den tid det tar att få fram en lagändring. För att gardera sig mot risken att hamna i en situation där hela låneverksamheten måste avbrytas, tvingas kassan därför begära grundfundsökningar som är större än vad som egentligen kan bedömas behövt.

En smidigare ordning skulle vara om regeringen kunde få fullmakt av riksdagen att inom en förhållandevis vid ram successivt öka Stadshypotekskassans grundfond i takt med utlåningstillväxten. Kassan skulle därigenom också slippa att betala för en avsevärt större grundfond än som reellt utnyttjas. Statens faktiska garantiåtagande blir också mindre. Kassastyrelsen hemställer därför att regeringen i samband med en översyn av Stadshypoteks författning också tar upp denna fråga till prövning.

I behandlingen av detta ärende har deltagit styrelsens ordförande Erik Åqvist, ledamöterna Sven Gustafson, Lars Wohlin, Esbjörn Olsson, Gunnar Thurell, Rolf Trodin, Sten Wikander och Bengt-Åke Nilsson samt suppleanterna Maj-Lis Landberg och Anders Morén.

— — —

Styrelsen för Konungariket Sveriges stadshypotekskassa

N. Erik Åqvist

Lars Wohlin
/Percy Bargholtz

Till
Finansdepartementet
103 33 Stockholm

Framställning
1986-06-11

Styrelsen för Konungariket Sveriges stadshypotekskassa får härmed göra framställning om vissa ändringar i lagen (1968:576) om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar (stadshypotekslagen).

— — —

Därutöver tar styrelsen upp fyra punkter där de snabba förändringarna på kreditmarknaden och i de allmänna betingelserna för verksamheten får nuvarande detaljbestämmelser i stadshypotekslagen att framstå som föråldrade och restriktiva på ett olämpligt sätt. De fyra punkterna avser

- de allmänna bestämmelserna för kassans utlåning till stadshypoteksföreningarna,
- omfattningen av och formerna för stadshypotekskassans likviditetshållning,
- bestämmelserna om kassans och föreningarnas vinstdisposition och egna fonder, samt
- beskrivningen av de tillåtna belåningsändamålen.

Beredning av författningsfrågorna har skett av en särskild kommitté utsedd av styrelsen. Synpunkter har också inhämtats från stadshypoteksföreningarna.

— — —

Allmänna bestämmelser för stadshypotekskassans utlåning m.m.

Stadshypotekslagen är, utan att det någonstans är uttryckligen stadgat, uppbyggd kring tanken att varje lån till en slutlig låntagare har en entydig motsvarighet på upplåningssidan. Kassan förutsätts lämna lån till stadshypoteksföreningarna med exakt den ränta som följer av upplåningen, medan föreningen enligt uttryckligt stadgande skall lämna lånen vidare på exakt de villkor som gäller för motsvarande lån från kassan. Hela institutionens marginal är enligt denna tanke uttryckt i det förvaltnings- och fondbidrag som föreningen tar ut av sina låntagare/medlemmar. Om kassan behöver det för att täcka sina kostnader, får den besluta om att i sin tur ta ut ett förvaltnings- och fondbidrag från föreningarna.

Avsteg från denna principmodell har i och för sig förekommit i vissa situationer redan för lång tid sedan. Sålunda omsattes t.ex. redan på 1950-talet, med statsmakternas uttryckliga tillskyndan, förfallande äldre hypotekslån till aktuell marknadsränta trots att bakomliggande obligationslån fortsatte att löpa med oförändrad ränta. Likväl är det först i och med den snabba utvecklingen av den moderna oprioriterade långivningen som modellen har visat sig helt överspelad. Inom den oprioriterade sektorn finns ingen entydig motsvarighet mellan upp- och utlåning. Under de första

åren efter 1980 berodde detta i första hand på att kassan skulle utnyttja flera olika upplåningsformer med olika villkor (obligationer, s. k. A-reverser och s. k. B-reverser), medan utlåningen måste ges enhetliga villkor. Dessa villkor – och då i första hand räntan – måste bestämmas mot bakgrund av en sammanvägning av den totala upplåningens villkor under en viss period. Numera sker visserligen all upplåning åter mot obligationer, men i stället sker försäljningen av dessa till löpande dagskurs. Upplåningsräntan varierar alltså dagligen och utlåningsräntan får anpassas efter ett genomsnitt av dessa variationer.

Kassastyrelsen vill betona att det inte bara är så att utlåningsräntan måste anpassas till ett genomsnitt av olika upplåningskostnader under en period, utan därtill kommer att kassan också måste betinga sig en egen marginal. Enligt riksbankens föreskrifter får nämligen inte vinstmedel som uppstått i den traditionella, prioriterade verksamheten användas för att finansiera uppbyggnaden av den nya oprioriterade rörelsen. Denna måste alltså stå för alla sina kostnader, inklusive kostnaden för en fonduppbyggnad i takt med utlåningens expansion. Kassastyrelsen har därför redan från starten av den oprioriterade verksamheten varit inställd på att kassan inom denna måste betinga sig en egen räntemarginal utöver den genomsnittliga upplåningskostnaden. Samtidigt har styrelsen också kunnat konstatera att riksbankens föreskrifter i fråga om räntesättningen på den prioriterade utlåningen vid olika tillfällen under senare år kommit att leda till en riskexponering för kassan i samband med ändringar av den prioriterade räntan. I sådana situationer kan det uppstå differenser mellan upp- och utlåningsräntan även inom denna sektor.

Mot den angivna bakgrunden anser kassastyrelsen att det är motiverat att i stadshypotekslagen markera att räntesatsen på utlämnade lån inte automatiskt följer av upplåningsvillkoren, utan är något som kassan har att besluta om. Lämpligen införes ett sådant nytt stadgande i stadshypotekslagens 9 §, som behandlar allmänna villkor för kassans utlåning. Därigenom ges också en referenspunkt för bestämmelsen i 29 § som knyter föreningarnas utlåningsvillkor till kassans.

Att kassan numera har en räntemarginal för egen del på vissa delar av sin utlåning innebär inte att bestämmelsen i stadshypotekslagens 17 § om förvaltnings- och fondbidrag från föreningarna kan slopas. Även om kassans intäkter i form av avkastningen på de egna fonderna ihop med en lämpligt avvägd räntemarginal kan ge tillräckliga inkomster för att täcka normala löpande kostnader och avsättningar, måste det finnas en möjlighet att möta plötsliga förändringar. Varken fondavkastningen eller räntevillkoren på redan befintliga lån är ju något som kassan kan påverka om ökade intäkter skulle behövas. Som exempel kan man här peka på statsmakternas beslut att pålägga kassan en särskild grundfondsavgift, vilket föranlett kassan att fr. o. m. år 1984 just utnyttja möjligheten att från föreningarna ta ut bidrag enligt 17 §. En annan tänkbar situation skulle kunna vara om kassans fonder har nedgått till följd av någon stor förlust och snabbt måste byggas upp igen.

En viss omredigering av 17 § kan dock enligt kassastyrelsens mening vara motiverad mot bakgrund av de förhållanden som numera faktiskt

råder. Förvaltnings- och fondbidraget från föreningarna är inte kassans huvudsakliga inkomst, vilket man skulle kunna tro med hänsyn till lagtextens nuvarande lydelse. Det borde klarare kunna framgå att bidraget är en resurs som kassastyrelsen har möjlighet att utnyttja när andra intäkter inte förslår.

I stadshypotekslagens 9 § finns i dag ett stadgande om vilka former för återbetalning som får förekomma för institutionens lån. Den väsentliga innebörden är att Stadshypotek normalt skall lämna lån som till någon del amorteras under löptiden: helt amorteringsfria lån får endast lämnas om särskilda skäl föreligger. Sådana lån får då ges högst 20 års löptid.

Bestämmelsen om att utlåningen normalt skall vara förenad med viss amortering infördes i stadshypotekslagen år 1970, men går tillbaka på en kreditpolitisk diskussion från slutet av 1950-talet. Då förelåg en situation där det ansågs kreditpolitiskt angeläget att så långt möjligt öka kapaciteten för ny kreditgivning till det expanderande bostadsbyggandet, varför amorteringarna på äldre lån ansågs skola snabbas upp. Amorteringsplikt skulle därför införas även för bottenlån, vilka tidigare ofta lämnats som stående lån. Amorteringskravet genomfördes i praktiken inom ramen för den kreditpolitiska regleringen, helt oberoende av att stadshypotekslagen i och för sig angav att institutionen hade rätt att lämna stående lån. När markeringen mot stående lån slutligen kom att föras in i stadshypotekslagen var det alltså mer som en bekräftelse av ett kreditpolitiskt faktum än som en nyhet med praktisk verkan.

Numera är den kreditpolitiska situationen en helt annan. Något behov av att tvinga fram amorteringar för att bereda utrymme för *nyutlåning* finns inte. Inom den prioriterade sektorn, där statsmakterna helt bestämmer villkoren, har upplåningen redan gjorts amorteringsfri. Utlåningens amortering påverkar därför inte längre återflödet till obligationsköparna. På samma sätt förhåller det sig inom den oprioriterade sektorn, där upplåningen med statsmakternas gillande också numera är amorteringsfri. Slopandet av de volymmässiga restriktionerna gör ju också amorteringskrav tämligen verkningslösa som medel att tvinga fram ett sparande hos låntagarna, eftersom amorteringar kan kompenseras genom nyupplåning. I den aktuella diskussionen om bostadsfinansieringens framtida utformning koncentreras vidare intresset på möjligheterna att hålla nere kapitalutgifterna i början av lånetiden, varvid amorteringsfrihet för bottenlån är en nära till hands liggande möjlighet.

Kassastyrelsen anser mot den angivna bakgrunden att föreskrifterna om återbetalningsvillkor i stadshypotekslagen bör kunna väsentligt förenklas. Enligt styrelsens mening bör det vara tillräckligt med en bestämmelse om att kassan skall fastställa återbetalningsvillkoren för lån som lämnas till föreningarna. Huruvida återbetalningen skall ske helt eller delvis genom amorteringar under lånets löptid eller ej skall inte behöva regleras i denna lagstiftning, lika litet som det finns några sådana bestämmelser i lagstiftningen eller bolagsordningarna för de bostadsfinansierande kreditaktiebolagen. Om statsmakterna önskar få till stånd speciella amorteringsregler för vissa lånetyper finns alla möjligheter till detta genom de kreditpolitiska medel som riksbanken förfogar över.

Med den föreslagna förenklingen kan också den nuvarande särregeln om byggnadskreditiv slopas. Den grundläggande bestämmelsen för kassans utlåning, att förfallotiden för lån skall bestämmas så att den är förenlig med villkoren för kassans förbindelser, bör dock kvarstå oförändrad.

I den aktuella 9 § av stadshypotekslagen finns i dag också en bestämmelse om formerna för utbetalning av kassans lån till föreningarna. Denna bestämmelse bör i förenklande syfte kunna utmönstras helt.

Stadshypotekskassans likviditetshållning

I stadshypotekslagens 11 § finns en bestämmelse om kassans placering av likvida medel. Till sin grundläggande utformning har denna varit oförändrad under mycket lång tid. Utgångspunkten för bestämmelsen är tanken att kassans medel helt och hållet skall vara placerade i utlåning till stadshypoteksföreningarna. Detta gäller alltså inte bara för upplånade medel, utan också för medel som svarar mot kassans egna fonder. Endast i den mån medel inte kan användas till sådan utlåning får de placeras på annat sätt. Två grundläggande fall synes därvid vara förutsatta. Det ena avser en tänkbar brist på låneefterfrågan från stadshypoteksföreningarna, trots att kassan disponerar medel som i och för sig är lämpade för utlåning. I den situationen har kassan givits rätt att på egen hand låna ut medlen, t. o. m. i form av direkta fastighetslån. Det andra fallet föreligger när kassan får in medel i form av amorteringar eller räntebetalningar från föreningarna utan att samtidigt ha motsvarande utbetalningar på sin upplåning. I den situationen föreligger alltså en tillfällig likviditet, som inte kan användas för utlåning, och då får dessa medel göras räntebärande på i paragrafen angivna sätt.

Utvecklingen motiverar nu enligt kassastyrelsens mening att den aktuella bestämmelsen omformuleras och förenklas. I dag har kassan i sin rörelse på ett helt annat sätt än tidigare behov av en finansiell rörelsefrihet. Som tidigare framhållits har sambandet mellan upp- och utlåningen blivit mycket mindre direkt än tidigare. För utlåningen tillämpas t. ex. normalt amorteringsplaner som bygger på lånetider om 30–50 år, medan upplåningen är fem- eller tio-årig. Utlåningen har visserligen formellt samma begränsade löptid, men i realiteten har Stadshypotek ett oavvisligt krav på sig att kunna erbjuda en omedelbar omsättning till ett nytt lån när löptiden för det första lånet gått ut. Detta förutsätter då också att medel alltid finns tillgängliga för att lösa den förfallande upplåningen. Tidigare skedde detta inom den prioriterade sektorn genom utgivandet av särskilda konverteringsobligationer, men numera har denna ordning avskaffats. Såväl inom den prioriterade som inom den oprioriterade sektorn får kassan alltså numera själv se till att genom ny upplåning trygga omsättningen av förfallande äldre lån. Med de volymer som därvid skall omsättas på en given dag innebär detta i många fall att upplåningen måste spridas över en längre period för att kunna genomföras. Mycket betydande kortfristiga placementsbehov kan därvid uppkomma.

På motsvarande sätt tvingas kassan tidvis till mycket stor kortfristig upplåning, t. ex. till följd av att man av konkurrensskäl fått acceptera en

tidsmässig förskjutning mellan teckning av prioriterade obligationer och faktisk likvid. Utlåningen måste i dessa fall, för att undvika en ränteeponering, ske omgående och förutsätter alltså en viss tids kortfinansiering. Liknande effekter kan uppkomma i andra fall där tillfälliga förhållanden på upplåningsmarknaden gör att upplåningen något får släpa efter utlåningen som behöver kunna flyta mer jämnt.

Mot den skisserade bakgrunden anser kassastyrelsen att den aktuella paragrafen bör ta sin utgångspunkt i det faktum att kassan i sin rörelse behöver en viss likviditetsnivå, som i och för sig kan variera betydligt från tid till annan. Bestämmelsens innebörd bör vara att de medel som kassan inte har placerade i utlåning till stadshypoteksföreningarna skall göras räntebärande på annat sätt. I fråga om de godkända placeringsalternativen anser styrelsen att man bör kunna gå ifrån den hittillsvarande konkreta beskrivningen. De snabba förändringarna på kreditmarknaden och i de till buds stående placeringsformerna gör varje sådan exakt uppräkningspraktiskt bindande. Styrelsen vill föreslå att man använder den formulering som införts i den nya lagen om Svenska skeppshypotekskassan (1980:1097), där det endast talas om att medlen skall göras räntebärande genom placering på betryggande sätt. Förutom de placeringar som i dag är angivna bör kunna ifrågakomma andra värdepapper av bästa kvalitet och god likviditet. För att på bästa sätt kunna placera kortvariga överskott bör kassan också ha möjlighet att som alternativ till dagslån på bankmarknaden lämna tillfälliga lån mot säkerhet i värdepapper av det slag som kan godtas som placeringsobjekt. Däremot bör möjligheten för kassan att själv lämna fastighetslån om efterfrågan från föreningarna skulle svikta kunna utmönstras; den torde inte heller ha tillämpats i det förflutna.

Kassastyrelsen vill här framhålla att en på ändamålsenligt sätt bedriven lånerörelse i dag förutsätter en aktiv finansförvaltning som kan gå utöver en traditionell likviditetsplacering. De snabba ändringarna i ränteläget nödvändiggör särskilda åtgärder för att gardera kassan mot olika ränterisker. Samtidigt erbjuder marknaden allt mer utvecklade metoder för dessa ändamål, t. ex. i form av terminsavtal eller köp resp. utställande av ränteoptioner. Stadshypotekskassan måste kunna utnyttja dessa olika möjligheter och enligt kassastyrelsens mening ligger sådana aktiviteter inom ramen för det allmänna ändamålet, sådant detta anges i stadshypotekslagens 1 §. Någon särskild författningsreglering av detta bör därför inte vara nödvändig. Det ligger givetvis då i sakens natur att finansförvaltningen alltid måste ha karaktär av ett medel för att ytterst uppnå bästa möjliga lånevillkor för låntagarna och aldrig får bli ett självändamål.

I 8 § sista stycket finns en bestämmelse som i viss mån har samband med de frågor som här har behandlats. Enligt bestämmelsen ansvarar kassan för att den vid varje tidpunkt har fordringar på föreningarna som minst motsvarar beloppet av samtliga utelöpande obligationer. Bestämmelsen tillkom 1970 i samband med avskaffandet av ett system som innebar att de inteckningar som föreningarna hade som lånesäkerhet skulle pantförskrivas till kassan och där utgöra säkerhet för obligationslånen. Därvid gällde också att kassan ansvarade för att pantsäkerheten inte understeg det sammanlagda beloppet av utelöpande obligationer. Denna föreskrift ersat-

tes av den som nu finns i 8 § sista stycket. Syftet med den nya föreskriften angavs vara att göra klart att obligationssskulden också i fortsättningen skulle vara täckt av fordringar med författningsenlig säkerhet (prop. 1969:171, s. 95).

Innebörden av den gällande regeln blir att kassans likvida placeringar enligt 11 § aldrig får ha större volym än att man kan säga att det är de egna fondmedlen som har placerats på detta sätt. Enligt kassastyrelsens mening kan man ifrågasätta om det från obligationsköparnas synpunkt finns något behov av en sådan föreskrift. Om upplånade medel temporärt skulle placeras i bank eller i förstklassiga värdepapper kan detta knappast sägas ge obligationsköparna sämre säkerhet än om medlen omedelbart lånats ut till föreningarna. Samtidigt kan det i kommande år visa sig att sådana situationer uppkommer, t. ex. när stora volymer av äldre obligationslån förfaller vid ett tillfälle. För att garantera omsättningen kan det då bli nödvändigt att låna upp dessa volymer i förväg och alltså temporärt placera medlen enligt 11 §. Kassastyrelsen föreslår mot denna bakgrund att den aktuella bestämmelsen i 8 § modifieras, så att denna möjlighet inte utesluts. Återigen vill styrelsen därvid framhålla att denna ändring givetvis inte innebär att kassan får rätt att driva någon form av allmän finansverksamhet med upplånade medel; åtgärderna måste alltid kunna motiveras som ett led i den egentliga lånerörelsen.

I fråga om stadshypoteksföreningarna finns i lagens 33 § en bestämmelse som medger att medel som inte behövs i rörelsen får göras räntebärande på betryggande sätt. Kassastyrelsen föreslår att stadsgandet omredigeras något och samtidigt flyttas till 35 §. Enligt styrelsens mening nås ökad klarhet om 33 § renodlas till att behandla enbart frågor som rör vinstdispositionen. Samtidigt inrymmer 35 § redan tidigare en föreskrift som har att göra med avkastningen på föreningens medel.

Vinstdisposition och egna fonder

Reglerna för stadshypotekskassans vinstdisposition var under lång tid mycket enkla. Alla vinstmedel skulle avsättas till reservfonden, vars enda ändamål i sin tur är att utgöra en reserv för att täcka eventuellt uppkommande förluster.

Den grundläggande principen har sedan år 1953 modifierats genom att kassan givits rätt att i vissa situationer ur årsvinsten lämna bidrag utan återbetalningsskyldighet till föreningarna. Vidare har i lagen ända från början funnits en bestämmelse om att kassan har rätt att använda vinstmedel för syften som sammanhänger med dess ändamål i ett läge där reservfonden har nått en nivå som motsvarar två procent av kassans skulder. Fram till år 1983 gällde emellertid oförändrat att kassans behållna vinstmedel obligatoriskt måste avsättas till reservfonden. Någon annan fondbildning var inte möjlig.

För stadshypoteksföreningarna gällde att hela årsvinsten skulle avsättas till säkerhetsfonden. Inga andra dispositionsmöjligheter fanns anvisade.

År 1983 tillades Stadshypoteksrätten att lämna lån mot inteckningssäkerhet mellan 75 % och 85 % av fastighetens uppskattningsvärde och lån mot

pantsäkerhet i bostadsrätt. Dessa nya lånetyper ansågs mer riskfyllda än de tidigare, och i analogi med vad som gällde för andra kreditinstitut ställdes krav på en särskilt hög kapitaltäckning för denna utlåning. För att reglera detta gavs kassan och föreningarna rätt att göra avsättning ur årsvinsten till nya fonder, kallade kapitaltäckningsfonder. Villkoret för de nya "risklånen" uttrycktes i form av krav på en minsta avsättning till dessa fonder i relation till lånevolymen. Det allmänna kravet på att reserv- och säkerhetsfonderna skall ha en viss minsta storlek i förhållande till kassans resp. föreningarnas skulder ändrades därvid inte. För "risklångivningen" gäller alltså båda fondkraven.

Efter 1983 års lagstiftning har alltså såväl kassan som föreningarna två olika möjligheter att göra fondavsättning ur sin årsvinst. Formellt kan reservfonden/säkerhetsfonden sägas ha en överordnad ställning, eftersom avsättning till kapitaltäckningsfond endast får göras om reservfonden/säkerhetsfonden uppgår till minst en procent av skulderna. I praktiken är detta emellertid inte någon betydelsefull restriktion, eftersom såväl kassan som samtliga föreningar med bred marginal uppfyller detta minimikrav.

En mycket viktig skillnad är den skattemässiga behandlingen av de olika fondavsättningarna. Kassan har nämligen rätt till avdrag vid inkomsttaxeringen för belopp som avsätts till reservfonden intill dess att denna motsvarar två procent av skulderna. På motsvarande sätt har förening rätt till avdrag för säkerhetsfundsavsättningar intill dess att fonden motsvarar två och en halv procent av skulderna. Avsättning till kapitaltäckningsfonden ger däremot aldrig rätt till avdrag, liksom inte heller eventuella avsättningar till reservfond/säkerhetsfond utöver de angivna gränserna. I den mån avsättning görs till kapitaltäckningsfonden i stället för till reservfonden ökar för kommande år det skattefria utrymmet för avsättning till reservfonden.

Rätten till avdrag inom vissa gränser för avsättning till reservfond/säkerhetsfond träder hos Stadshypotek i stället för den möjlighet till avsättning till värderegleringskonto för utlåning som andra kreditinstitut har. Fram t. o. m. 1985 års taxering förelåg dock den skillnaden att avdraget för Stadshypoteks del blev definitivt, så att samtliga fondmedel formellt var beskattade, medan avsättningen till värderegleringskonto ger upphov till en obeskattad reserv där fondmedlen är belastade av en latent skatteskuld. Den praktiska skillnaden mellan de två situationerna är visserligen normalt obetydlig, men principiellt tillämpades alltså två skilda system.

Genom riksdagsbeslut år 1985 har nu denna skillnad försvunnit. Avsättning till reservfonden/säkerhetsfonden för vilka avdrag erhålles ger fortsättningsvis upphov till skattekrediter för Stadshypoteks del, på samma sätt som avsättningar till värderegleringskonto hos andra kreditinstitut. Kassans och föreningarnas beskattade fondkapital kan därför nu endast ökas genom icke avdragsgilla avsättningar.

Att i en och samma fond blanda beskattade och obeskattade medel ter sig från bl. a. redovisningssynpunkt inte lämpligt. Enligt kassastyrelsens mening är det därför nu önskvärt att renodla fondavsättningarna så, att till reservfond/säkerhetsfond endast avsätts avdragsgilla belopp, medan alla beskattade vinstmedel avsätts till kapitaltäckningsfonden. I detta syfte vill styrelsen föreslå vissa justeringar i stadshypotekslagens 15 och 33 §§.

Det kan i och för sig hävdas att redan den nuvarande lagutformningen formellt medger en renodling på avsett sätt. Bakgrunden till att kapitaltäckningsfonderna infördes var dock en annan. I den nuvarande uppbyggnaden av de aktuella paragraferna kan också inläsas en viss underordnad ställning för kapitaltäckningsfonderna. Utgångspunkten i lagtextens uppställning är fortfarande en huvudregel om att behållna vinstmedel skall avsättas till reservfond/säkerhetsfond. Enligt kassastyrelsens mening är denna utgångspunkt inte längre motiverad, när uppbyggnaden av dessa fonder redan har nått långt utöver den föreskrivna miniminivån motsvarande en procent av skulderna.

Första stycket i resp. paragraf bör i stället fortsättningsvis ta sin utgångspunkt i att kassan och föreningarna alla har två fonder och att vinstdispositionen mellan dessa årligen får bestutas. En viktig restriktion blir därvid givetvis de miniminivåer för fondstyrkan som är föreskrivna, men i övrigt bör kassan och föreningarna på samma sätt som andra företag få göra sina egna bedömningar av vad som är lämpligast. Kassans reservfondskrav finns angivet direkt i 15 § och föreningarnas säkerhetsfondskrav på motsvarande sätt i 33 §. Kravet på kapitaltäckningsfonderna är utformat för kassan och föreningarna gemensamt och finns i 34 §. Enligt kassastyrelsens mening skulle det öka överskådligheten om det i 15 § fanns en hänvisning till detta krav.

I sammanhanget vill kassastyrelsen också ta upp 35 §, där en äldre formulering finns kvar, som sedan åtskilliga år saknat tillämpning. Styrelsen syftar på den i sista satsen angivna möjligheten att en förening skulle kunna få medgivande till att "bereda medlemmarna lättnad i lånevillkoren" genom att utnyttja fondavkastningen. Denna formulering går tillbaka till ett skede då föreningarna tog ut separata förvaltningsbidrag och fondbidrag, och där storleken av det senare var fastlagd i stadshypotekslagen. Tanken var att en förening som redan hunnit bygga upp sin säkerhetsfond till tvåprocentnivån skulle kunna få medgivande till att sätta ned detta fondbidrag. Någon annan lättnad i lånevillkoren har aldrig varit tänkt; tvärtom anger ju 29 § att förening alltid skall lämna sina lån på samma villkor som gäller för föreningens motsvarande lån hos kassan.

Numera finns inte uppdelningen mellan förvaltningsbidrag och fondbidrag kvar. Inte heller föreskriver stadshypotekslagen någon bestämd nivå på föreningens bidragsuttag. Den angivna bestämmelsen framstår alltså som obsolet och bör utgå.

Beskrivningen av belåningsändamålen

Ändamålet för stadshypotekskassans verksamhet är att driva lånerörelse genom att lämna lån åt stadshypoteksföreningar och att driva annan verksamhet som står i samband därmed (1 §). För stadshypoteksföreningarna beskrivs ändamålet för verksamheten i 19 §. Förening skall inom sitt verksamhetsområde utöva låneverksamhet avseende *dels* fast egendom eller med tomträtt upplåten fastighet som bebyggs för att användas huvudsakligen till bostäder eller affärslokaler, *dels* annan bebyggelse, om denna finansieras med stöd av statligt bostadslån eller statligt lån för anordnande

av allmän samlingslokal *dels ock* bostadsrätt i bebyggelse som avses i de föregående punkterna.

Som framgår av det redovisade tar beskrivningen av belåningsändamålen för Stadshypotek i första punkten sin utgångspunkt i att det är fast egendom eller med tomträtt upplåtna fastigheter som skall kunna belånas. Detta har under senare tid i några sammanhang visat sig vara en besvärande inskränkning, eftersom det förekommit fall där lånesökanden avsett att uppföra en byggnad av ett slag som i och för sig faller inom belåningsändamålen, men endast disponerat marken genom nyttjanderättsavtal (arrende). Det har då i formell mening inte varit fråga om fast egendom och trots att säkerhetsfrågan varit möjlig att lösa genom kommunal borgen har lån inte kunnat lämnas av Stadshypotek.

Antalet fall av den angivna arten är inte stort. Likväl menar kassastyrelsen att det är motiverat att söka undanröja det formella hindret för belåning. En möjlighet synes därvid vara att följa den metod som utnyttjas i bolagsordningarna för de bostadsfinansierande kreditaktiebolagen. Beskrivningen av belåningsändamålen tar nämligen där sin utgångspunkt i att det är bebyggelse av visst slag som skall avses med långivningen. Därmed blir frågan om den fastighetsrättsliga karaktären betydelselös för själva tillåtligheten, även om den givetvis fortfarande påverkar möjligheten att få en godtagbar säkerhet.

Kassastyrelsen vill betona att framhävandet av bebyggelsen som låneverksamhetens ändamål inte skall tolkas så att endast själva byggnaderna får belånas. När fråga är om fast egendom, dvs. när också mark ingår, skall lånen givetvis på samma sätt som hittills avse hela fastigheten. Också lån för att finansiera enbart mark avsedd att upplåtas med tomträtt för bebyggelse av tillåtligt slag bör kunna lämnas, om detta i enstaka fall blir aktuellt. Att byggnaderna och marken har skilda ägare bör inte ändra bedömningen av låneändamålets tillåtlighet.

Den andra punkten i beskrivningen av belåningsändamålen tillkom år 1972. Den statliga bostadsfinansieringen skulle då utsträckas till att avse också olika bostadskompletterande lokaler för allmänna ändamål: skollokalerna, bibliotek, samlingslokaler osv. Sådana lokaler skulle få ingå i låneunderlaget för de statliga bostadslånen och förutsattes därmed också kunna få bottenlån på samma sätt som bostäderna. Stadshypotekskassans styrelse anförde då, att problem skulle kunna uppkomma för Stadshypoteks del om lokaler för sådana ändamål skulle komma att utgöra självständiga fastigheter. Det kunde då knappast anses, menade styrelsen, att sådana fastigheter föll inom författningens bestämmelse om att vara avsedda för bostadsändamål. För att undvika problem anhöll styrelsen därför om en författningsändring på denna punkt. Ändringen kom därvid att utformas som ett tillägg av innebörden att Stadshypotek alltid kan lämna lån till bebyggelse som finansieras med statligt bostadslån, oberoende av om de eljest normala villkoren avseende fastighetens natur är uppfyllda eller ej. Något år senare tillades också samlingslokallån till punktens beskrivning.

Det kan sägas vara något osäkert vilken betydelse det särskilda författningstillägget har. I en hel del fall borde byggnader som inrymmer lokaler

för allmänna ändamål kunna uppfattas som fallande inom ramen för stadshypotekslagens term affärsändamål. Men det får likväl antas att det finns vissa byggnader som är belåningsbara för Stadshypotek under förutsättning att statligt lån också utgår, men eljest inte. Enligt kassastyrelsens mening är det emellertid i dag inte längre motiverat att upprätthålla någon sådan skillnad. Numera råder – till skillnad från vad som gällde när punkten infördes – inte någon brist på lånemedel för oprioriterade ändamål. Säkerhetsfrågan, som tidigare skulle kunna ha vållat svårigheter, har till följd av andra reformer också kommit i ett nytt läge. Låntagare vid de aktuella objekten är oftast kommuner eller juridiska personer som kan få kommunal borgen för sin upplåning. Tidigare var Stadshypoteks rätt att lämna lån till kommuner begränsad till att gälla just statsbelånade objekt och någon rätt att lämna lån mot säkerhet i form av t. ex. kommunal borgen fanns inte alls. Numera har den restriktionen på kommunlån tagits bort och vidare har borgen av stat, kommun eller bank blivit en accepterad säkerhet parallellt med pantsäkerhet.

Mot den angivna bakgrunden borde Stadshypoteks rätt att bidra till finansieringen av lokaler för allmänna ändamål inte längre behöva vara knuten till förekomsten av ett statligt lån. Ett bibehållande av villkoret kan dessutom snabbt visa sig få långtgående konsekvenser. Det förefaller således realistiskt att räkna med att det statliga lånestödet till allmänna lokaler kommer att minska i omfattning eller kanske läggas om till att avse enbart ett räntestöd i enlighet med ROT-programmets uppläggning. Statsmakterna har under senare tid också sökt stimulera låntagare att förtidsåterbetala äldre statliga lokallån genom vissa rabatterbjudanden och införande av en marknadsmässig bostadslåneränta. Det finns enligt kassastyrelsens mening ingen anledning till varför sådana förändringar skall behöva få till följd att Stadshypotek måste retirera från sin roll som finansär inom denna sektor. Styrelsen vill därför hemställa om en sådan ändring i stadshypotekslagen att detta inte blir nödvändigt. Enklast borde detta kunna ske genom att den första punkten i ändamålsbeskrivningen kompletteras med ändamålet lokaler för allmänna ändamål. Uttrycket bör uppfattas så att det avser lokaler för verksamheter som typiskt sett tillhandahålles allmänheten på icke affärsmässig grund: bibliotek och samlingslokaler, undervisningslokaler, hälso- och sjukvårdslokaler osv. Beskrivningen bör därmed också kunna inrymma alla sådana objekt som i dag är tillåtna som belåningsföremål endast till följd av att statliga lokallån lämnas. Den nuvarande andra punkten i 19 § kan då utgå.

I behandlingen av detta ärende har deltagit ordföranden Erik Åqvist, ledamöterna Edmund Gabrielsson, Yngve Sundell, Lars Wohlin, Gunnar Thurell och Sten Wikander samt suppleanterna Maj-Lis Landberg, Arnold Lindvall, Bengt-Ove Telmander och Curt Svedberg.

STYRELSEN FÖR KONUNGARIKET SVERIGES STADSHYPOTEKSKASSA

N Erik Åqvist

*Lars Wohlin
/Percy Bergholtz*

8 §

Skuldförbindelse med tillhörande säkerhet, som lämnats till förening för utlämnat lån, skall, om ej annat beslutats enligt andra stycket, snarast ställas under offentlig vård.

Förening kan besluta att första stycket icke skall tillämpas av föreningen. Sådant beslut skall godkännas av kassan.

Förening ansvarar för att dess skuld till kassan ständigt motsvaras av lånefordringar för vilka finns säkerhet enligt denna *förordning* eller av tillgodohavande hos bank eller av kontanta medel. Kassan övervakar att föreningen uppfyller detta ansvar.

Kassan ansvarar för att dess fordringar hos föreningarna vid varje tidpunkt svarar mot lägst sammanlagda beloppet av kassans utelöpande obligationer.

Skuldförbindelse med tillhörande säkerhet, som lämnats till förening för utlämnat lån, skall, om ej annat beslutats enligt andra stycket, snarast ställas under offentlig vård.

Förening kan besluta att första stycket icke skall tillämpas av föreningen. Sådant beslut skall godkännas av kassan.

Förening ansvarar för att dess skuld till kassan ständigt motsvaras av lånefordringar för vilka finns säkerhet enligt denna *lag* eller av tillgodohavande hos bank eller av kontanta medel. Kassan övervakar att föreningen uppfyller detta ansvar.

Kassan ansvarar för att dess fordringar hos föreningarna *tillsammans med dess likvida placeringar enligt 11 §* vid varje tidpunkt svarar mot lägst sammanlagda beloppet av kassans utelöpande obligationer.

9 §

Lån som kassan lämnar till förening skall återbetalas genom viss årlig amortering (amorteringslån) eller genom årlig amortering under viss tid och genom betalning av återstoden vid utgången av denna tid (sammansatta lån). Om särskilda skäl föreligger, får återbetalning också ske utan amortering efter förloppet av viss tid, högst tjugo år (fasta lån).

Första stycket gäller ej lån för kostnader under byggnadstid (byggnadskreditiv).

Förfallotiden för lån skall bestämmas så, att den är förenlig med villkoren för kassans förbindelser.

Lånesumman skall utlämnas i kontanta pengar enligt den av föreningen utfärdade skuld förbindelsen eller med den kapitalrabatt som föranleds av omständigheterna. Dock får lånesumman utlämnas i kassans obligationer, beräknade till parikurs, om förhållandena påkallar detta eller den lånesökande föreningen begär det och kassan finner hinder ej föreliggande.

Kassan fastställer räntesatsen och återbetalningsvillkoren för lån som lämnas till förening.

Förfallotiden för lån skall bestämmas så, att den är förenlig med villkoren för kassans förbindelser.

11 §

Inflyter medel till kassan, som denna icke genast kan använda till infriande av sina förbindelser eller till utlåning åt föreningarna, får kassan göra sådana medel räntebärande genom insättning hos riksgäldskontoret, bankaktiebolag, sparbank eller centralkassa för jordbrukskredit eller genom placering i statsobligationer eller andra statspapper eller i Sveriges allmänna hypoteksbanks obligationer eller genom utlåning mot betryggan de säkerhet av sådana obligationer eller i form av pant rätt i fastighet eller i tomträtt eller genom utlåning åt samfällighetsförening.

Medel som inflyter till kassan och som denna inte omedelbart använder för att infria sina förbindelser eller för att lämna lån till föreningarna skall göras räntebärande genom placering på betryggande sätt.

Vid tillämpningen av första stycket skall kassan tillse att den vid varje tidpunkt kan upprätthålla en tillfredsställande betalningsberedskap.

Rubriken före

13 §

Fonder**Fonder och vinstdisposition**

15 §

Kassans behållna årsvinst skall avsättas till en reservfond om ej annat följer av tredje eller fjärde stycket.

Reservfonden skall uppgå till lägst ett belopp som svarar mot en procent av kassans skulder.

Uppgår reservfonden till belopp som anges i andra stycket, får förening av kassans årsvinst beviljas bidrag utan återbetalningsskyldighet. Under samma förutsättning får också avsättning göras till en kapitaltäckningsfond.

Uppgår reservfonden till två procent av kassans skulder, får vinstmedel användas för syfte som hänger samman med kassans ändamål.

Kassans behållna årsvinst skall avsättas till en reservfond eller en kapitaltäckningsfond om ej annat följer av tredje eller fjärde stycket.

Reservfonden skall uppgå till lägst ett belopp som svarar mot en procent av kassans skulder. *Om det krav som ställs på kassans och föreningarnas kapitaltäckningsfonder gemensamt är stadgat i 34 §.*

Om kassans fonder uppgår till de belopp som är föreskrivna, får kassan av årsvinsten lämna bidrag utan återbetalningsskyldighet till förening.

Uppgår reservfonden till två procent av kassans skulder, får vinstmedel användas för syfte som hänger samman med kassans ändamål.

17 §

Förening skall erlægga förvaltnings- och fondbidrag till kassan enligt kassans närmare föreskrifter. Bidraget utgår med belopp som fordras för kassans förvaltningskostnader och för avsättning till reservfonden eller kapitaltäckningsfonden.

Om det behövs för att täcka förvaltningskostnad eller fondavsättning hos kassan, skall förening erlægga förvaltnings- och fondbidrag till denna. Kassan meddelar närmare föreskrifter om sådant bidrag.

19 §

Stadshypoteksförening har till ändamål att inom sitt verksamhetsområde utöva låneverksamhet avseende

1. *fast egendom eller med tomt-rätt upplåten fastighet som bebyggs för att användas huvudsakligen till bostäder eller affärslokaler,*

2. *annan bebyggelse, om denna finansieras med stöd av statligt bostadslån eller statligt lån för anordnande av allmän samlingslokal, och*

3. bostadsrätt i bebyggelse som avses under 1 eller 2.

Förening får även driva annan verksamhet som har samband med långivningen.

Stadshypoteksförening har till ändamål att inom sitt verksamhetsområde utöva låneverksamhet avseende

1. *bebyggelse som är avsedd att användas huvudsakligen till bostäder, affärslokaler eller lokaler för allmänna ändamål och*

2. bostadsrätt i bebyggelse som avses under 1.

Förening får även driva annan verksamhet som har samband med långivningen.

33 §

Förenings behållna årsvinst skall avsättas till en säkerhetsfond *i den mån inte annat följer av fjärde stycket.*

Säkerhetsfonden skall uppgå till lägst ett belopp som svarar mot en procent av föreningens skulder.

Om förening ej kan uppfylla i andra stycket angivet krav, skall säkerhetsfonden sammanlagd med övriga föreningars säkerhetsfonder och kassans reservfond uppgå till lägst ett belopp som svarar mot två procent av kassans skulder. Kassan meddelar anvisningar om tillämpningen av denna bestämmelse.

Om det i andra stycket angivna kravet är uppfyllt, får ur årsvinsten avsättning göras till en kapitaltäckningsfond.

I den mån föreningens medel ej behövs i rörelsen får de göras räntebärande på betryggande sätt.

Förenings behållna årsvinst skall avsättas till en säkerhetsfond *eller en kapitaltäckningsfond.*

Säkerhetsfonden skall uppgå till lägst ett belopp som svarar mot en procent av föreningens skulder.

Om förening ej kan uppfylla i andra stycket angivet krav, skall säkerhetsfonden sammanlagd med övriga föreningars säkerhetsfonder och kassans reservfond uppgå till lägst ett belopp som svarar mot två procent av kassans skulder. Kassan meddelar anvisningar om tillämpningen av denna bestämmelse.

35 §

Förenings medel skall göras räntebärande genom placering på betryggande sätt.

Avkastning av säkerhetsfonden skall läggas till fonden. Överstiger denna två procent av föreningens skulder, får dock avkastningen ef-

Avkastning av säkerhetsfonden skall läggas till fonden. Överstiger denna två procent av föreningens skulder, får dock avkastningen ef-

ter medgivande av kassan användas till att bestrida föreningens förvaltningskostnader *eller, i den mån detta ej behövs, till att bereda medlemmarna lättnad i lånevillkoren.*

ter medgivande av kassan användas till att bestrida föreningens förvaltningskostnader.

Prop.
1986/87: 145

Till Finansdepartementet

Framställning
1987-02-18

Genom lagändring år 1983 gavs Stadshypotek rätt att lämna lån avscende bostadsrätter (SFS 1983:958). Detta skedde sedan övriga bostadsfinansieringsinstitut givits möjlighet att bedriva sådan utlåning genom särskilda finansbolag. För att skapa likvärdiga konkurrensförutsättningar ålades Stadshypotek därvid ett särskilt kapitaltäckningskrav i fråga om bostadsrättsutlåningen, som i princip skulle motsvara de högre krav på kapitaltäckning som gällde i finansbolag jämfört med kreditaktiebolag. Sedermera har övriga institut fått rätt att förlägga även bostadsrättsutlåningen till själva kreditaktiebolaget.

Redan när 1983 års lagstiftning var aktuell diskuterades frågan om vissa äldre associationsformer skulle kunna behandlas som jämställda med bostadsrättsföreningar, nämligen bostadsförening och bostadsaktiebolag.

På grund av den osäkerhet som förelåg beträffande de rättsliga förutsättningarna för pantsättning av andel i bostadsförening respektive aktie i bostadsaktiebolag beslöt man sig emellertid vid det tillfället för att begränsa belåningsrätten till enbart bostadsrättslägenheter. Denna inskränkning till bostadsrätten gjordes såväl för Stadshypotek som för de övriga bostadsfinansieringsinstituten.

Den nya kreditformen för bostadsrätterna fungerar enligt allmän uppfattning väl. Beträffande de äldre associationsformerna har diskussionen förts vidare eftersom erfarenheterna visat på ett icke oväsentligt behov av att i ordnade former kunna finansiera även dessa boendeformer. Det bör tilläggas att ett förhållandevis stort antal bostadsföreningar finns i flera större städer. Antalet bostadsaktiebolag är mera begränsat.

På initiativ av Svenska Bankföreningen har en utredning gjorts om de rättsliga förutsättningarna för att kunna godta andel eller aktie i de aktuella associationerna som bankmässig säkerhet för lån. Utredningen har klarlagt att andel i bostadsförening respektive aktie i bostadsaktiebolag kan erbjuda betryggande säkerhet för lån under förutsättning att föreningens stadgar respektive bolagets bolagsordning innehåller föreskrifter om en oupplöslig koppling mellan andelen eller aktien och nyttjanderätten till viss lägenhet. Denna nyttjanderätt får inte heller vara tidsbegränsad.

Stadshypotekskassan har nu erfarit att regeringen har godkänt ändringar i bolagsordningen för flera av de bostadsfinansierande kreditaktiebolagen som innebär att deras belåningsrätt utsträcks på angivet sätt. Kassan får därför hemställa om att få motsvarande ändring genomförd också i de för Stadshypotek gällande författningarna.

I lagen (1968:576) om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar finns bestämmelser som syftar på bostadsrättslångivningen i 19, 28 och 40 §§. En lämplig lagstiftningsteknik skulle kunna vara att i 19 § föra in ett nytt andra stycke, av innebörd att med bostadsrätt genomgående skall förstås också andel i förening eller aktie i

bolag av det slag som kan godkännas. På liknande sätt bör i reglementet (1968:654) för Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och för stadshypoteksföreningar en bestämmelse av samma innebörd kunna läggas in som en ny 34 d §, som dessutom bör innehålla en särskild föreskrift om att föreningens stadgar respektive bolagets bolagsordning måste prövas särskilt i varje enskilt fall.

Kassans föreslagna lagändringar har följande innehåll. I fråga om stadshypotekslagens 19 § utgår Kassan därvid från nu gällande lydelse. Ändringen kan på samma sätt föras in i den nya lydelse som föreslagits i Kassans tidigare framställning 1986-06-11.

Lagen (1968:576) om Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och om stadshypoteksföreningar

Nuvarande lydelse

Stadshypoteksföreningar

Ändamål

19 §

Stadshypoteksförening har till ändamål att inom sitt verksamhetsområde utöva låneverksamhet avseende

1. fast egendom eller med tomt- rätt upplåten fastighet som bebyggs för att användas huvudsakligen till bostäder eller affärslokaler,

2. annan bebyggelse, om denna finansieras med stöd av statligt bostadslån eller statligt lån för anordnande av allmän samlingslokal, och

3. bostadsrätt i bebyggelse som avses under 1 eller 2.

Förening får även driva annan verksamhet som har samband med långivningen.

Reglementet (1968:654) för Konungariket Sveriges stadshypotekskassa och för stadshypoteksföreningar

Nuvarande lydelse

Lån mot säkerhet i bostadsrätt

34 a § För lån mot säkerhet i bostadsrätt skall de villkor för belåning som anges i 30 § första stycket

Föreslagen lydelse

Stadshypoteksföreningar

Ändamål

19 §

Stadshypoteksförening har till ändamål att inom sitt verksamhetsområde utöva låneverksamhet avseende

1. fast egendom eller med tomt- rätt upplåten fastighet som bebyggs för att användas huvudsakligen till bostäder eller affärslokaler,

2. annan bebyggelse, om denna finansieras med stöd av statligt bostadslån eller statligt lån för anordnande av allmän samlingslokal, och

3. bostadsrätt i bebyggelse som avses under 1 eller 2.

Vad i denna lag sägs om bostadsrätt skall även gälla andel i bostadsförening eller aktie i bostadsaktiebolag där en utan begränsning i tiden upplåten nyttjanderätt till en lägenhet är oskiljaktigt förenad med andelen eller aktien.

Förening får även driva annan verksamhet som har samband med långivningen.

Föreslagen lydelse

Lån mot säkerhet i bostadsrätt

34 a § För lån mot säkerhet i bostadsrätt skall de villkor för belåning som anges i 30 § första stycket

vara uppfyllda i fråga om den fastighet vari bostadsrätten är upplåten. Den upplåtande bostadsrättsföreningen skall ha en god ekonomisk ställning och en betryggande administration.

34 b § Innan lån lämnas skall bostadsrätten värderas. Därvid gäller 32 §.

Lån får lämnas endast, om bostadsrätten kan anses utgöra betryggande säkerhet. Om bostadsrätten är pantsatt för tidigare lån, gäller 33 § första stycket.

34 c § Om kassan inte bestämmer annat, skall lånesökanden senast vid utbetalningen av beviljat lånebelopp lämna följande handlingar, nämligen

1. skuldebrev och pantförskrivningshandling avseende bostadsrätten enligt formulär som kassan har fastställt,
2. bevis om att bostadsrättsföreningen i sitt lägenhetsregister gjort anteckning om pantförskrivningen,
3. handlingar som visar att sökanden är innehavare av bostadsrätten.

vara uppfyllda i fråga om den fastighet vari bostadsrätten är upplåten. Den upplåtande bostadsrättsföreningen skall ha en god ekonomisk ställning och en betryggande administration.

34 b § Innan lån lämnas skall bostadsrätten värderas. Därvid gäller 32 §.

Lån får lämnas endast, om bostadsrätten kan anses utgöra betryggande säkerhet. Om bostadsrätten är pantsatt för tidigare lån, gäller 33 § första stycket.

34 c § Om kassan inte bestämmer annat, skall lånesökanden senast vid utbetalningen av beviljat lånebelopp lämna följande handlingar, nämligen

1. skuldebrev och pantförskrivningshandling avseende bostadsrätten enligt formulär som kassan har fastställt,
2. bevis om att bostadsrättsföreningen i sitt lägenhetsregister gjort anteckning om pantförskrivningen,
3. handlingar som visar att sökanden är innehavare av bostadsrätten.

34 d § Vad i detta reglemente sägs om bostadsrätt skall även i tillämpliga delar gälla andel i bostadsförening eller aktie i bostadsaktiebolag där en utan begränsning i tiden upplåten nyttjanderätt till lägenhet är oskiljaktigt förenad med andelen eller aktien. Vid tillämpningen av 34 b § skall särskilt tillses att bostadsföreningens stadgar eller bolagets bolagsordning innehåller föreskrifter om förhållandet mellan den upplåtna nyttjanderätten och andelen eller aktien.

Av konkurrensskäl är det angeläget att de föreslagna författningsändringarna sker så snart det är möjligt.

Med vänlig hälsning
Konungariket Sveriges stadshypotekskassa

Lars Wohlin

Mats Rönnberg

Sammanställning av remissyttrandena över stadshypotekskassans framställningar 1987-02-05 (bilaga 1) och 1986-06-11 (bilaga 2).

1. Grundfondshöjningen

De flesta remissinstanser har tillstyrkt bifall till kassans framställning eller förklarat sig inte ha någon erinran mot den.

Ledamoten *Lars Tobisson* i fullmäktige i riksgäldskontoret har reserverat sig mot fullmäktiges yttrande och anfört följande.

”Enligt min mening bör inte riksgäldsfullmäktige nöja sig med en blank tillstyrkan av Stadshypotekskassans framställning. Efter avregleringen av kreditmarknaden måste Stadshypotekskassans framtida ställning prövas i ett större perspektiv, där strävan skall vara att etablera konkurrens på lika villkor mellan olika institut för bostadskrediter vad avser kapitalförsörjning, skattemässig behandling m. m.”

Svenska Bankföreningen – med vilken *PKbanken* instämmer:

Bankföreningen vill emellertid på nytt betona vikten av att samtliga bostadsinstitut tillåts konkurrera på lika villkor. Härvid är att märka att Stadshypoteksinstitutionen har en gynnad skattesituation. Kassen betalar t. ex. till skillnad från övriga institut ingen vinstdelningsskatt. Denna konkurrensolikhet bör beaktas i samband med den rollfördelning på marknaden som skall göras som en följd av kreditmarknadskommitténs arbete.

Sveriges Föreningsbankers Förbund:

I SFFs remissyttrande 1986-09-05 över kassans begäran 1986 om bl. a. en grundfondshöjning från 12,5 till 15,5 miljarder kronor ansåg SFF att kassans framställning borde remitteras till kreditmarknadskommittén men förklarade samtidigt att SFF inte hade någon erinran mot bifall till den föreslagna grundfondshöjningen. Det senare av det skälet att kassans fortsatta utlåningsverksamhet kräver en anpassning av kapitalbasen.

SFF har samma grundsyn i detta remissärende. Om det bedöms vara nödvändigt för kassans fortsatta utlåningsverksamhet har SFF ingen erinran mot att grundfonden höjs. Framställningen aktualiserar emellertid ånyo behovet av en grundlig översyn – inom ramen för kreditmarknadskommitténs arbete – av reglerna för kassans verksamhet – särskilt grundfundsstrukturen. Eftersom alla bostadsinstitut numera finansierar sin utlåning med obligationer på marknadsmässiga villkor är det nödvändigt ur konkurrenssynpunkt att reglerna för kapitalbasens uppbyggnad är likformiga för instituten. Trots att kassan numera får betala en avgift till staten på 0,33 procent per år för grundfonden innebär konstruktionen en klart billigare kapitalkostnad än vad konkurrenterna har. I denna fråga hänvisas till vad SFF anförde i sitt år 1986 avgivna yttrande.

2. Fullmakt för regeringen att besluta om grundfondshöjning

Även i denna fråga har de flesta remissinstanserna inte motsatt sig kassans förslag.

Allmänna pensionsfonden – första-tredje fondstyrelserna:

I den nya kreditmarknadssituationen har låneverksamheten kommit att öka väsentligt snabbare än vad som tidigare förutsetts och man tvingas, vilket kassastyrelsen understryker, till en lång framförhållning vad gäller de statliga garantiåtagandena. Fondstyrelserna delar här uppfattningen att nuvarande ordning med särskilda riksdagsbeslut vid varje ändring av kassans grundfond framstår som onödigt omständlig i sammanhanget och bör omprövas.

Några remissinstanser är negativa till förslaget.

Sveriges Föreningsbankers Förbund:

Förslaget om att beslutanderätten i frågan om grundfondshöjningen skall överföras till regeringen inom en av riksdagen fastställd ram avstyrker SFF med hänvisning till att kreditmarknadskommittén bör pröva hela frågan om kassans kapitalbas.

Svenska sparbanksföreningen:

Svenska sparbanksföreningen har, senast i sitt yttrande över Stadshypotekskassans begäran av 1986-06-11 om ökning av kassans grundfond, framför att konkurrensneutraliteten mellan bostadsinstitutet borde utredas. En sådan utredning är än angelägnare nu när bostadsfinansieringen sker under helt andra förutsättningar än tidigare. De nya konkurrensförhållandena bör ställa än högre krav på att institutets finansiering sker med bibehållen konkurrensneutralitet.

I avvaktan på att förutsättningarna för bostadsfinansieringsinstitutet verkligen klarläggs enligt Sparbanksföreningens begäran ser föreningen ingen annan möjlighet än att tillstyrka den föreslagna höjningen av garanti-fonden. På samma grunder vill föreningen avstyrka förslaget att regeringen av riksdagen ges en vid ram att successivt öka Stadshypotekskassans grundfond i takt med utlåningstillväxten.

Kreditmarknadskommittén:

Beträffande kassans hemställan i övrigt konstaterar kommittén att bl. a. bostadsinstitutets möjligheter till kapitalbasens uppbyggnad och anskaffande är föremål för översyn i kommittén. I samband med denna översyn kan ställning tas till det formella förfarandet vid ökning av grundfondsbe-
loppet.

3. Villkoren för utlåningen till föreningarna

De flesta remissinstanser har lämnat förslaget utan erinran.

Bostadsstyrelsen har beträffande amorteringsvillkoren anfört följande.

Beträffande förslaget att slopa bestämmelsen i lagen om att Stadshypoteks lån normalt skall amorteras kan konstateras att amorteringens storlek och variation under lånets löptid är av bostadspolitiskt intresse. Med hänsyn till att – som kassastyrelsen anför – något motsvarande amorteringskrav inte finns för övriga bostadsfinansierande institut – bör dock bestämmelsen kunna utgå ur stadshypotekslagen. Därvid förutsätter bostadsstyrelsen – liksom också kassastyrelsen – att statsmakterna har andra möjligheter, bl. a. genom riksbankens kreditpolitiska medel, att få till stånd önskvärda amorteringsregler.

Fullmäktige i Sveriges riksbank har beträffande alla kassans förslag anført att de föreslagna lagändringarna inte bör genomföras utan att de föregåtts av en helhetsbedömning av hur regelverket för de olika bostadsfinansierande instituten skall vara utformat. Fullmäktige har vidare anført:

Situationen på den svenska kreditmarknaden har under 1980-talet påtagligt ändrats. Den tidigare relativt stela strukturen har successivt lösts upp och ersatts med en alltmer hårdnande konkurrens mellan olika kreditinstitut och mellan olika finansieringsformer. Inte minst gäller detta sedan november förra året då riksbanken avskaffade gällande utlåningsbegränsningar för de olika kreditinstituten.

Denna ändrade kreditmarknadsstruktur har i hög grad påverkat förutsättningarna för stadshypoteksinstitutionens och övriga bostadsfinansierande instituts verksamhet. Sedan riksbanken avskaffade utlåningsbegränsningarna har de bostadsfinansierande instituten uppvisat en mycket snabb expansion – till stor del på övriga kreditinstituts bekostnad – och numera fått en starkare ställning på kreditmarknaden än de någonsin tidigare haft. Mellan de olika bostadsfinansierande instituten råder i dag en hård konkurrens. De tidigare klara skiljelinjerna gentemot bankerna håller på att luckras upp. De bostadsfinansierande institutens kapitalanskaffning sker i dag på ett mer rörligt sätt såväl till form som till räntevillkor än för bara några år sedan då upplåningens volym och villkor i stor utsträckning var fastlagda av riksbanken.

De olika förslag till ändringar i lagstiftningen för stadshypoteksinstitutionen som framförs i ansökan har sin naturliga bakgrund i den ovan skisserade utvecklingen på kreditmarknaden. Sedda isolerade från verksamhetsreglerna för övriga institut verksamma på den svenska kreditmarknaden och betraktade ett och ett kan förslagen framstå som välgrundade och syftande till att anpassa stadshypoteksinstitutionens verksamhetsregler till dagens kreditmarknadssituation.

Den samlade effekten av de olika föreslagna ändringarna reser emellertid, enligt fullmäktiges mening, frågor av mer övergripande art om konkurrensförhållanden och verksamhetsinriktning på svensk kreditmarknad. Är de regelverk t. ex. som i dag styr de olika bostadsfinansierande institutens verksamhet inbördes konsistenta? På vilket sätt bör gränsdragningen mellan de bostadsfinansierande instituten och övriga kreditinstitut dras? Skall de bostadsfinansierande instituten utvecklas till "samhällsbyggnadsinstitut" eller skall en strikt gränsdragning fortfarande finnas gentemot t. ex. de kommunfinansierande och näringslivsfinansierande mellanhandsinstituten?

Av påtaglig betydelse för konkurrenssituationen är de olika institutens kostnader för sin kapitalanskaffning. Stadshypoteksinstitutionens kapitalbas utgöres framför allt av en grundfond i form av en garantiförbindelse utfärdad av riksgäldskontoret. Övriga bostadsfinansierande institut är aktiebolag med ett aktiekapital som skall ge ägarna en rimlig avkastning.

Den statliga garantin ställdes tidigare till Stadshypotekskassans förfo-
gande utan kostnad. Numera får Stadshypotekskassan betala en årlig
grundfondsavgift om 0,33 %. Under tidigare skeden, när de olika bostads-
finansierande institutens verksamhet strikt reglerades av riksbankens före-
skrifter, hade garantiavgiftens nivå inte några nämnvärda effekter på kon-
kurrensförhållandena. Med den snabba tillväxt och de ändrade marknads-
förutsättningar som nu karakteriserar de bostadsfinansierande instituten,
och som manifesteras i Stadshypotekskassans begäran om en höjning av
grundfonden med i det närmaste 25 % från 12,5 miljarder kronor till 15,5
miljarder kronor, får frågan om avgiftens höjd en helt ny betydelse.

Sveriges Föreningsbankers förbund och Svenska sparbanksföreningen har
anfört att kassans framställningar bör behandlas av kreditmarknadskom-
mittén innan ändringar i stadshypotekslagen genomförs.

Svenska sparbanksföreningen:

Däremot vill Svenska sparbanksföreningen avstyrka samtliga föreslagna
förändringar i lagstiftningen. Även om en del av förändringarna huvudsak-
ligen har karaktär av redaktionella ändringar, är de sammantagna conse-
kvenserna av förändringarna svåra att överskåda. Svenska sparbanksför-
eningen förutsätter att den sittande Kreditmarknadskommittén ser över
lagstiftningen för Stadshypotekskassan och för Sveriges allmänna hypo-
teksbank, som verkar under liknande författningsmässiga betingelser.

Som ytterligare argument för ett avstyrkande vill Svenska sparbanksför-
eningen peka på de stora skillnader i förutsättningarna för verksamheten,
som i dag finns mellan stadshypotekskassornas verksamhet och övriga
bostadsfinansieringsinstitut. Denna skillnad har vi senast påpekat i ett
remissvar av 1985 12 17 på en skrivelse från Sveriges allmänna hypoteks-
bank ang en ökning av utlåningsrätten. De skilda förutsättningarna gör
att en utredning om konkurrensneutraliteten på den marknad som både Stads-
hypotekskassan och Sveriges allmänna hypoteksbank verkar inom, borde
göras. En sådan utredning kan göras fristående från kreditmarknadskom-
mitténs arbete. Det förefaller, enligt Svenska sparbanksföreningens åsikt,
uppenbart att hypotekskassornas finansiering sker till betydligt förmånli-
gare villkor än andra kreditaktiebolags, trots den garantiavgift på 0,33
procent som kassorna får betala till riksgälden. Om inte konkurrensneutra-
litet skapas, är risken för en allvarlig snedvridning av marknaden uppen-
bar.

4. Kassans likviditetshållning

Flerålet remissinstanser har ställt sig negativa till förslaget.

Bankinspektionen:

Den nuvarande bestämmelsen om placering av likvida medel uttrycker den
försiktighet som kännetecknar och enligt bankinspektionens uppfattning
även i framtiden måste känneteckna bostadskreditinstitutens verksamhet
bl. a. med hänsyn till obligationsinnehavarnas säkerhet. En reglering av
kassans verksamhet som skulle ge legal möjlighet att bedriva allmän finan-
sieringsverksamhet av större omfattning kan enligt inspektionens uppfatt-
ning ifrågasättas och skulle medföra en sådan strukturförändring och
gränsdragning som kreditmarknadsutredningen har att ta ställning till.

Bankinspektionen har inte något emot att placeringsbestämmelsen i 11 § utformas efter mönster i lagen om Svenska Skeppshypotekskassan. Vad gäller den begränsning som följer av 8 § sista stycket har inspektionen förståelse för att den med hänsyn till stora volymer förfallande obligationslån kan vålla problem under kommande år. Enligt inspektionens uppfattning bör emellertid en begränsning gälla också i fortsättningen även om gränsen kan bestämmas på ett annat sätt än f. n. Kassan har dock inte nu visat tillräckliga skäl för en ändring av 8 § sista stycket i lagen. Inspektionen förutsätter att kassan återkommer i denna fråga när behovet av en ändring blir mer aktuellt.

Fullmäktige i Sveriges riksbank: Se ovan under punkt 3.

Svenska Bankföreningen:

Enligt bankföreningens uppfattning är det tveksamt om ytterligare möjligheter för likviditetsplaceringen behöver införas. Speciellt marknaden för statspapper, på vilken Stadshypotekskassan är tillåten att placera, har utvecklats avsevärt under senare år och erbjuder nu en stor variationsrikedom ifråga om löptider till marknadsmässiga räntor.

Bankföreningen anser att en huvudprincip för bostadsinstitutens verksamhet bör vara att instituten inte skall ge direktlån för annat än finansiering av bostads- och affärsfastigheter och liknande. Det kan inte anses förenligt med bostadsinstitutens syfte att, ens kortsiktigt, instituten skulle få fritt placera i direktlån mot exempelvis säkerhet i värdepapper av skilda slag.

Arbetsfördelningen mellan olika kreditinstitut är för närvarande under översyn i kreditmarknadskommittén. Om det skulle övervägas att ge Stadshypotek regler som medger andra placerings- och direktlånemöjligheter än hittills, är detta en principfråga angående rollfördelningen på kreditmarknaden av sådant slag att den bör behandlas av kommittén. Den föreslagna vidgningen av placerings- och utlåningsreglerna bör således avvakta resultatet av kommitténs arbete, vilket bl. a. inrymmer en prövning av den framtida verksamheten hos kreditaktiebolagen, till vilken grupp av kreditinstitut de med Stadshypotek konkurrerande bostadsfinansieringsinstitutet hör.

Bankföreningen utgår från att, om vidgade verksamhetsmöjligheter ges till Stadshypotek (dvs. kassan och föreningarna) trots vad som ovan anförts, samma möjligheter också kommer att i tillämpliga delar ges till övriga bostadsfinansieringsinstitut. Detta är en grundförutsättning för att alla berörda institut skall kunna konkurrera på likartade villkor.

Sveriges Föreningsbankers förbund:

Denna konkurrensfördel för stadshypotekskassan förstärks av kassans särskilda konstruktion när det gäller kapitaluppbyggnaden, dvs. med en statlig grundfond som sätter gränserna för upplåningsrätten. Trots att stadshypotekskassan sedan något år får betala en avgift till staten på 0,33 procent per år på grundfonden innebär konstruktionen en klart billigare kapitalkostnad än vad konkurrenterna har. Detta gäller även om man tar hänsyn till att övriga bostadsinstituts kapitalbas reellt ger en upplåningsrätt som är fem gånger större än kassans "kapitalbas" ger.

Mot den beskrivna bakgrunden anser SFF det naturligt att kassans framställning remitteras till den utredning som har att se över rollfördelningen på kreditmarknaden, nämligen kreditmarknadskommittén. Detta gäller i särskilt hög grad de förslag som i realiteten skulle ge stadshypoteks-

kassan rätt att bedriva verksamhet av mer bankliknande karaktär, t. ex. kortfristiga direktlån mot säkerhet av skilda slag av värdepapper.

Prop.
1986/87: 145

Kreditmarknadskommittén:

Beträffande de övriga föreslagna ändringarna finner kommittén det vara svårt att utan en bredare analys överblicka vilka konsekvenser ett genomförande av dessa skulle få.

Den verksamhet som instituten på bostadsfinansieringsområdet driver har expanderat kraftigt under senare tid och har i dag nått en stor omslutning. Institutet driver sin verksamhet under olika associationsformer och regelsystem. Bl. a. ges olika möjligheter till kapitalbasens uppbyggnad och anskaffande. Även på andra områden, t. ex. vad gäller belåningsändamålen och den skattemässiga behandlingen, kan skillnader föreligga mellan instituten. Dessa skillnader i verksamhetsbetingelserna, som kan ha strukturell betydelse, bör inte lösas i ett separat lagstiftningsärende. Kommittén finner det i stället angeläget att en samlad översyn av institutens nuvarande verksamhetsförutsättningar företas. I samband med denna översyn kan ställning tas till framställningen såvitt avser ändringarna under p. 3–5 ovan och som bl. a. avser likviditetshållning och rörelseinriktning.

5. Övrigt

Kassans förslag angående vinstdisposition och belåningsändamål har av remissinstanserna bemötts med synpunkter liknande de som framförts under punkterna 3 och 4 ovan.

Till
Finansdepartementet

Styrelsen för Lantbrukskredit AB har till Styrelsen för Sveriges Allmänna Hypoteksbank hemställt om bankens medverkan för att bolagets verksamhet skall kunna nå en bättre utveckling. Kopia av Lantbrukskredits skriftliga hemställan, dagtecknad den 29 oktober 1985, bifogas denna skrivelse.

Av intresse i detta sammanhang är särskilt Lantbrukskredits begäran att Hypoteksbanken skall medverka vid kapitalanskaffning till Lantbrukskredit. Bankens styrelse har ställt sig positiv till Lantbrukskredits önskemål och har vid övervägande av vilka legala förutsättningar som finns för banken att medverka vid Lantbrukskredits lånefinansiering funnit att några andra hinder för en sådan medverkan inte torde föreligga än som följer av den för banken gällande lagen (1970:65) om Sveriges allmänna hypoteksbank och om landshypoteksföreningar (HypL).

Enligt 1 § nämnda lag har Sveriges allmänna hypoteksbank till ändamål att driva lånerörelse genom att lämna lån åt sina delägare och att driva annan verksamhet som står i samband därmed. Banken avser att anskaffa medel för sin utlåning till Lantbrukskredit genom utgivande av obligationer på den oprioriterade marknaden. Detta skapar förutsättningar för en billigare lånefinansiering än vad Lantbrukskredit f. n. kan erbjuda sina kunder men är också till fördel för Hypoteksbanken, som genom en ökad obligationsvolym erhåller möjlighet att emittera obligationer till lägre ränta med möjlighet för landshypoteksföreningarna att erbjuda fördelaktigare lån till lantbrukarna. Eftersom utlåningen till Lantbrukskredit sålunda bör betraktas som en med utlåningen i övrigt sammanhängande del av verksamheten, torde något legalt hinder inte föreligga mot den nu avsedda utvidgningen av utlåningsverksamheten. I klarhetens intresse bör dock av lagtexten framgå, hur den av Hypoteksbanken bedrivna utlåningsverksamheten är inriktad. Den ändringen bör därför ske i lagrummet att därav framgår att Hypoteksbanken lämnar lån också till Lantbrukskredit AB.

Den aktualiserade utlåningen till Lantbrukskredit gäller utlåning till ett kreditaktiebolag som enligt lagen (1963:76) om kreditaktiebolag står under Bankinspektionens tillsyn. För sådan kreditgivning krävs inte någon kapitaltäckning (jfr t. ex. 57 § A.2 lagen /1955:183/ om bankrörelse). Formellt behöver därför ingen avsättning av medel ske till någon särskild säkerhetsfond. Emellertid finner Hypoteksbanken det angeläget att en särskild fond (kapitalfond) inrättas av följande skäl.

Utlåningen av medel till Lantbrukskredit innebär ett nytt och delvis förändrat led i den hittills bedrivna verksamheten och kan med hänsyn till karaktären av företagsbelåning i någon mån upplevas som riskbetonad. Även om något legalt krav på täckning av det egna kapitalet inte finns för den nu aktuella utlåningsverksamheten, bör därför möjlighet – men inte skyldighet – föreligga för Hypoteksbanken att tillgodose delägarnas intresse av risktäckning. Detta bör kunna ske genom att medel avsätts till en för ändamålet bildad kapitalfond. Eftersom något krav på avsättning till

denna fond inte föreligger, är det naturligt att medgiven avsättning av obeskattat kapital sker till reservfonden, varefter avsättning till kapitalfonden görs med beskattat kapital. Härigenom uppnås också den från redovisningssynpunkt klara fördelen att avsättning till reservfonden alltid kommer att ske med beskattat och till kapitalfonden med obeskattat kapital. För den händelse utlåningsverksamheten till Lantbrukskredit skulle leda till sådana förluster, som inte skulle kunna täckas genom Lantbrukskredits egen fondavsättning, bör kapitalfonden i första hand tas i anspråk, i andra hand bankens reservfond. För förluster till följd av bankens utlåning till föreningarna svarar reservfonden i första hand, i andra hand kapitalfonden.

Den nu föreslagna konstruktionen med en kapitalfond följer i väsentliga delar motsvarande konstruktion i lagstiftningen för Konungariket Sveriges Stadshypotekskassa, där kassan och anslutna föreningar medgivits rätt att avsätta beskattade medel till särskilda kapitaltäckningsfonder (SFS 1983:958). Även för kassans vidkommande har två syften förelegat med en sådan fondkonstruktion, nämligen dels att åstadkomma en redovisningsmässig uppdelning av obeskattat kapital till kassans reservfond och beskattat kapital till kapitaltäckningsfonden, dels att få till stånd en särskild medelsavsättning för den mera riskbetonade verksamhet som utlåning till fast egendom med visst högre uppskattningsvärde eller bostadsrätter kan anses innebära. Den enda skillnaden beträffande den av Hypoteksbanken föreslagna och den kassan medgivna konstruktionen är att kassan och föreningarna gemensamt har en i lagen fastställd skyldighet att se till att kapitaltäckningsfonderna tillsammans uppgår till en viss procent av föreningarnas fordringar med säkerhet i nyssnämnda slag av egendom. Skyldigheten för kassan att avsätta medel till kapitaltäckningsfond föreligger dock endast, i den mån föreningarnas fonder inte uppfyller nämnda procentkrav.

I den skrivelse till regeringen som låg till grund för införandet av kapitaltäckningsfonder för kassan och anslutna föreningar (se skrivelse 1983-09-20) har kassan bl. a. framhållit att de nya kapitaltäckningsfonderna, trots att avsättning till dessa inte blir avdragsgill, kan medföra vissa skattemässiga effekter. Med gällande regler uppkommer nämligen i vissa fall den situationen att kassan eller en förening inte effektivt kan utnyttja bestämmelsen om avdrag enligt 29 § 3 mom. kommunalskattelagen på grund av tidigare "överavsättningar". Avsättningen till kapitaltäckningsfonderna kan då innebära att stadshypotek bättre kan utnyttja skatteavdraget i takt med rörelsens expansion, såsom också övriga kreditmarknadsinstitutioner kan göra. Med den av Hypoteksbanken nu förordade konstruktionen med en särskild kapitalfond skulle i vissa fall motsvarande skattemässiga effekter kunna uppkomma som gäller beträffande stadshypoteksinstitutionens konstruktion. De eventuella skattemässiga fördelar som skulle kunna uppkomma torde dock vara av mera teoretisk än praktisk natur, eftersom de förutsätter en klart minskad utlåningsvolym för bankens vidkommande. Banken vill samtidigt framhålla att dessa eventuella skattemässiga fördelar inte på något sätt kan betraktas som anmärkningsvärda, särskilt mot bakgrund av de avdragsmässiga fördelar som kreditinstitut med aktiebolags-

rättslig konstruktion kan utnyttja. Ett bifall till bankens framställning om inrättande av en kapitalfond skulle dessutom väl knyta an till den konstruktion som medgivits stadshypoteksinstitutionen. Mot bakgrund av det nu anförda föreslås viss ändring av 29 § HypL.

Enligt 18 § första stycket sistnämnda lag anskaffar banken medel för sin verksamhet genom lån mot obligationer och andra skuldförbindelser. Sammanlagda beloppet av bankens utelöpande obligationer och andra skuldförbindelser får inte uppgå till mer än tio gånger beloppet av den grundfond som gäller för banken. Grundfondens storlek är f. n. 1 800 Mkr men har av Hypoteksbanken i särskild skrivelse till regeringen begärts höjd till 2 300 Mkr (se Hypoteksbankens skrivelse till regeringen den 22 oktober 1985).

I sistnämnda skrivelse till regeringen har Hypoteksbanken bl. a. hemställt att i den upplåningsgrundande basen skall ingå såväl grundfonden som bankens reservfond. Även den kapitalfond, som banken anser bör bildas för avsättning av beskattat kapital, bör ingå i den upplåningsgrundande kapitalbasen, eftersom det i denna fond ingående kapitalet har samma syfte som reservfondskapitalet. Häremot svarande ändring föreslås ske i 18 § HypL.

Hypoteksbanken önskar också aktualisera ett par ändringar i den för banken gällande lagen, föranledda av behovet att banken lånar upp medel för temporär utlåning till den i lagen medgivna kretsen av låntagare. Banken vill härvid anföra följande.

Enligt 25 § HypL ansvarar Hypoteksbanken för att dess fordringar hos föreningarna vid varje tidpunkt svarar mot lägst sammanlagda beloppet av bankens upplåningsskuld enligt 18 §. Bestämmelsen bör förstås så att banken vid varje tillfälle har fordringar mot föreningarna som täcker bankens upplåningsskuld. Med den föreslagna utvidgningen av bankens utlåningsverksamhet bör 25 § andra stycket HypL kompletteras så att därav framgår att också fordringarna hos Lantbrukskredit skall svara mot sammanlagda beloppet av bankens upplåningsskuld.

En fråga, som gäller bankens upplåning på kort eller lång sikt, önskar banken också beröra i detta sammanhang. Hypoteksbanken lånar upp medel på kapitalmarknaden för utlåning till de i organisationen ingående tio landshypoteksföreningarna. Tidigare har upplåningen skett genom utgivande av prioriterade obligationer med en löptid av 20 år. Allteftersom utvecklingen förändrats på kapitalmarknaden, har intresset för papper med kortare löptid blivit allt större. I dag är det så gott som omöjligt att sälja obligationer med så lång löptid som nyss nämnts.

Prioriterade obligationer har i stället kommit att emitteras med en löptid av 10 år och med räntejusteringsmöjligheter efter 5 år eller med fast ränta under löptiden. Av de på marknaden emitterade prioriterade obligationerna är dessa 10-årsobligationer, som noterats med två kuponger per år, f. n. mest intressanta på marknaden.

Hypoteksbanken anskaffar också medel för oprioriterad utlåning. Detta har tidigare skett genom utgivande av kapitalmarknadsreverser. Allteftersom intresset mer och mer knutits till oprioriterade obligationer med relativt kort löptid – 5 år utan amortering – har det blivit allt svårare att omsätta reverserna på andrahandsmarknaden. Detta har lett till högre

priser på kapitalmarknadsreverser och en dåligt fungerande andrahandsmarknad för denna typ av papper. Banken har inte lånat upp kapital mot reverser sedan januari 1985.

Medel för oprioriterad utlåning anskaffas numera genom emission av 5-årsobligationer. Dessa obligationer, Hypoteksbanksobligationer, emitteras till effektiva räntor, som ligger under räntan på kapitalmarknadsreverser. Enligt bankens uppfattning fungerar anskaffningen av kapital via dessa obligationer mycket tillfredsställande.

Även om banken sålunda inte har några svårigheter att skaffa kapital för utlåning till föreningarna, har dessa mött ett allt större motstånd när det gäller utlåningen till lantbruket. Detta har framför allt två förklaringar. En är att investeringarna inom lantbruket minskat, vilket i sin tur kan förklaras med bl. a. osäkerhet om framtiden och ett högt ränteläge. En annan förklaring till den minskade utlåningen från landshypoteksföreningarna är att andra institut numera i betydande omfattning konkurrerar med föreningarna om lån till lantbrukarna. Såväl sparbankerna som på senare tid även föreningsbankerna lånar upp kapital både på den korta och den långa marknaden för att tillgodose lantbruket med lånemedel. Genom att de nämnda bankgrupperna förfogar över andra möjligheter att tillgodose låntagarnas behov än vad föreningarna har tillgång till, tenderar utvecklingen f. n. till att hypoteksföreningarna tappar lånekunder. De möjligheter, som nämnda bankgrupper kan erbjuda, omfattar rådgivning, service, belåning utöver bottenlån m. m. samt inlåningsservice.

Av särskilt intresse i detta sammanhang är emellertid framför allt de möjligheter till korta lån som nämnda bankgrupper kan erbjuda i avvaktan på att låntagarna erhåller lån placerade på längre löptider. Tendensen är numera att de långa lånen tas över av de för ändamålet bildade jordbrukskreditinstituten inom sparbanks- och föreningsbankssfären. Tidigare har dessa lån placerats i landshypoteksföreningarna. Hypoteksbanken har nu för avsikt att – efter Riksbankens medgivande – låna upp medel för kortfristig utlåning i avvaktan på att föreningarna kan placera om lånen till långfristiga lån. Bankens avsikt i detta hänseende synes särskilt rimlig som både de interimistiska – korta – krediterna och de långfristiga krediterna torde kunna lämnas ut till villkor som är väl så fördelaktiga som något annan institut kan tillhandahålla.

Enligt gällande lagstiftning (32 och 41 §§) kan landshypoteksförening bara lämna långfristiga lån mot säkerhet i form av panträtt i fast egendom. Här bortses från s. k. garantilån, beträffande vilka även annan säkerhet kan komma ifråga. För att möjliggöra att föreningarna kan lämna lån med varierande löptider bör det i lagen intagna kravet på att de av föreningarna lämnade lånen skall vara långfristiga anpassas till föreningarnas behov av att kunna lämna både korta och långfristiga lån. Enklast kan en sådan anpassning ske genom att kravet på långfristighet i 32 § HypL utgår.

Som nyss nämnts lämnas i allmänhet lån mot säkerhet i form av panträtt i fast egendom. Också i fortsättningen bör föreningarna i första hand kräva pantsäkerhet i sådan fast egendom. Med hänsyn till önskemålet att även arrendatorer, som ofta inte äger den fasta egendom som de arrenderar, skall kunna erhålla lån i hypoteksförening bör möjlighet finnas för förening

att godta annan säkerhet än panträtt i fast egendom t. ex. företagsinteckning eller borgen, under förutsättning att sådan säkerhet kan anses jämförbar med fastighetspanten.

Mot bakgrund av det anförda föreslås vissa ändringar i 32 och 41 §§ nyss nämnda lag.

Med hänvisning till vad som anförts i denna skrivelse föreslår Hypoteksbanken följande ändringar i 1, 18, 25, 29, 32 och 41 §§ HypL. De föreslagna lagändringarna bör träda i kraft den 1 juli 1986.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Sveriges allmänna hypoteksbank har till ändamål att driva lånerörelse genom att lämna lån åt sina delägare och att driva annan verksamhet som står i samband därmed.

Sveriges allmänna hypoteksbank har till ändamål att driva lånerörelse genom att lämna lån åt sina delägare och *Lantbrukskredit Aktiebolag samt* att driva annan verksamhet som står i samband därmed.

18 §

Banken anskaffar medel för sin verksamhet genom lån mot obligationer och andra skuldförbindelser. Sammanlagda beloppet av bankens utelöpande obligationer och andra skuldförbindelser får icke uppgå till mera än tio gånger *beloppet* av den i 27 § angivna grundfonden.

Banken anskaffar medel för sin verksamhet genom lån mot obligationer och andra skuldförbindelser. Sammanlagda beloppet av bankens utelöpande obligationer och andra skuldförbindelser får icke uppgå till mera än tio gånger *summan* av den i 27 § angivna grundfonden *samt de i 29 § angivna reserv- och kapitalfonderna*.

Nedgår grundfonden genom förluster med tio procent eller mera, får banken ej upptaga nytt lån förrän grundfonden återställts till sitt ursprungliga belopp. Om ordinarie delägarsammankomst ej skall hållas inom en månad från det sådan nedgång skedde, skall föreningarna kallas till extra sammankomst för att besluta om de åtgärder som påkallats av omständigheterna.

25 §

Banken ansvarar för att dess fordringar hos föreningarna vid varje tidpunkt svarar mot lägst sammanlagda beloppet av bankens upplåningsskuld enligt 18 §.

Banken ansvarar för att dess fordringar hos föreningarna *och Lantbrukskredit Aktiebolag* vid varje tidpunkt svarar mot lägst sammanlagda beloppet av bankens upplåningsskuld enligt 18 §.

29 §

Bankens behållna årsvinst skall avsättas till en reservfond, om ej annat följer av tredje stycket.

Bankens behållna årsvinst skall avsättas till en reservfond, om ej annat följer av *andra eller tredje* stycket.

Reservfonden skall uppgå till lägst ett belopp som svarar mot en procent av bankens skulder.

Reservfonden skall uppgå till lägst ett belopp som svarar mot en procent av bankens skulder. *Över-*

Uppgår reservfonden till belopp som anges i andra stycket, får förening av bankens årsvinst beviljas bidrag utan återbetalningsskyldighet.

stiger beloppet två procent av skulderna, får det överskjutande beloppet avsättas till en kapital fond.

Uppgår reservfonden till belopp som anges i andra stycket *första punkten*, får förening av bankens årsvinst beviljas bidrag utan återbetalningsskyldighet.

32 §

Landshypoteksförening har till ändamål att inom sitt verksamhetsområde lämna *långfristiga* lån för jordbruks-, skogsbruks- och trädgårdsändamål samt att driva annan verksamhet som står i samband därmed. *Andra lån än sådana för vilkas fulla betalning staten ansvarar (garantilån) får lämnas endast mot säkerhet i form av panträtt i fast egendom (inteckningssäkerhet).*

Landshypoteksförening har till ändamål att inom sitt verksamhetsområde lämna lån för jordbruks-, skogsbruks- och trädgårdsändamål samt att driva annan verksamhet som står i samband därmed.

41 §

Lån får beviljas endast den som innehar fast egendom med äganderätt eller fideikommissrätt *och endast mot inteckningssäkerhet i egendomen.*

Lån får beviljas endast den som innehar fast egendom med äganderätt eller fideikommissrätt.

Andra lån än sådana för vilkas fulla betalning staten ansvarar (garantilån) får lämnas endast mot säkerhet i form av panträtt i fast egendom (inteckningssäkerhet) eller annan betryggande säkerhet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1986.

Stockholm den 11 februari 1986
För Styrelsen över Sveriges Allmänna Hypoteksbank

H H Abelin

Christer Söderberg

Till
Styrelsen för
Sveriges Allmänna Hypoteksbank

Lantbrukskredit AB är ett kreditbolag som står under Kungl. Bankinspektionens tillsyn. Bolaget ägs till hälften av staten. Övriga aktieägare är jordbrukets föreningsrörelse, enskild handel och industri samt konsumentkooperationen.

För Lantbrukskredit gäller en av Kungl. Maj:t 1964-06-29 godkänd bolagsordning, senast ändrad 1980-04-24. Ett exemplar av bolagsordningen bifogas denna skrivelse.

Lantbrukskredit medverkar vid den långfristiga finansieringen av företag, vilkas verksamhet företrädesvis avser förädling eller distribution av produkter från jordbruket eller skogsbruket jämte binäringar, eller också företag som producerar och levererar förnödenheter till dessa näringsgrenar.

Företag som kan erhålla lån hos Lantbrukskredit är producenter och distributörer av livsmedel, tillverkare av lantbruksredskap, reparationsverkstäder och träförädlare. Bland Lantbrukskredits låntagare återfinns mejerier och glassfabriker, slakterier, styckningscentraler och charkuterifabriker, konserverfabriker och producenter av färdiglagad mat, foderfabriker och seminöreningar, utsädesföretag, kvarnar och bagerier, fryshus, lagerhus, distributionscentraler, auktionshallar och varuhallar, sågverk, brädgårdar och massafabriker.

Lantbrukskredit skaffar medel för sin utlåningsverksamhet genom upplåning av kapitalmarknaden. Bolaget fungerar därvid som ett mellanhandsinstitut. I utlåningsverksamheten samarbetar Lantbrukskredit med låntagarnas ordinarie bankförbindelser.

Lån lämnas med varierande amorteringsplaner, längst 30 år. Räntan binds f. n. i femårsperioder. Amortering och ränta betalas två gånger om året. I regel är amorteringen rak, men också stigande amorteringsbelopp kan förekomma. Amorteringsfrihet under viss tid kan även medges.

Normalt utgörs säkerheten av pantbrev inom 75 % av belåningsvärdet, ibland kompletterat med företagsinteckning eller borgen.

F. n. ligger Lantbrukskredits utlåning på drygt 2 556 Mkr. Utlåningssiffran innebär en mycket måttlig ökning jämfört med tidigare år och även mått under ett längre tidsperspektiv. Trots att Lantbrukskredit sedan något år tillbaka tillämpar en reducerad räntemarginal har detta inte annat än i begränsad omfattning lett till ökad kreditvolym.

Orsakerna till den begränsade volymtillväxten kan förklaras på olika sätt. En orsak är den låga investeringsvilja som f. n. råder inom lantbrukssektorn. Detta torde gälla beträffande såväl industrin inom lantbruket som de enskilda lantbrukarna. Den låga investeringstakten i sin tur har åtminstone delvis sin förklaring i oro inför framtiden, framför allt med tanke på kostnadsutvecklingen.

En annan orsak är de relativt höga räntekostnaderna. Jämfört med för tio år sedan, då obligationsräntan låg på ca 7 %, gäller f. n. nästan ett dubbelt så högt ränteläge. I detta sammanhang bör nämnas att Lantbrukskredit i dag finansierar sin utlåningsverksamhet genom upplåning hos AP-fonden. AP-fonden tillhandahåller lån mot revers löpande på 10–20 år med vissa möjligheter till s. k. serielån. Den billigaste upplåningsräntan ligger f. n. på 13,75 %. Jämfört med möjligheterna till upplåning mot oprio-

riterade 5-årsobligationer ligger reversräntan något högre än obligationsräntan. Tidigare under året har ränteskillnaden varit markant större, mellan 0,5 och 0,8% lägre. F. n. är bedömningen att räntan på obligationsupplåning ställer sig fördelaktigare än räntan på reversupplåning. Denna situation kan i och för sig förändras.

Ytterligare en orsak till Lantbrukskredits klena volymtillväxt kan tillskrivas den bristande marknadsföringen av Lantbrukskredits produkter. Detta hänger samman med främst det förhållandet att Lantbrukskredit förfogar över en liten personalstyrka – 4 personer – koncentrerad till Stockholm. Några egentliga marknadsföringsresurser förfogar Lantbrukskredit inte över.

I jämförelse med Industrikredit AB, som driver sin verksamhet i konkurrens med Lantbrukskredit, kan konstateras att det förstnämnda bolaget förfogar över en betydande personalstyrka, lokaliserad till de tre största städerna samt med en betydelsefull uppbackning av ägarna, vilka jämte staten utgörs av affärsbankerna. Dessa kan genom sin stora samlade kontorsorganisation tillföra Industrikredit ständigt nya krediter och är dessutom beroende av avlyft för sin fortsatta utlåning.

Mot den nu angivna bakgrunden har Lantbrukskredits styrelse övervägt vilka möjligheter som kan stå till buds för en bättre utveckling av bolagets verksamhet. Det har därvid funnits naturligt för Lantbrukskredit att undersöka möjligheterna till ett närmare samarbete med Hypoteksbanken och de samverkande landshypoteksföreningarna. Med Hypoteksbanken har Lantbrukskredit redan i dag ett nära samarbete genom den gemensamma administration som råder mellan företagen.

För Lantbrukskredit skulle det vara av stort intresse att etablera en nära samverkan med banken och föreningarna. Med föreningarna skulle Lantbrukskredit kunna träffa överenskommelse om deras medverkan vid främst förmedling av krediter till företag som verkar inom lantbrukets område i resp. förenings region. Möjligheterna skulle också kunna föreligga att erhålla förenings medverkan när det gäller vissa kreditundersökningar.

Lantbrukskredit skulle också kunna dra fördel av den billigare upplåning som Hypoteksbanken genom sina kanaler skulle kunna ställa till Lantbrukskredits förfogande. Det skulle sålunda vara önskvärt att Lantbrukskredit bl. a. fick möjlighet att från Hypoteksbanken låna upp medel som grundas på bankens obligationsupplåning.

Frågan om närmare samverkan med föreningarna i enlighet med det nyss anförda förutsätter ingen ändring i Lantbrukskredits bolagsordning och torde inte heller föranleda någon ändring i den för landshypoteksföreningarna gällande lagstiftningen. En överenskommelse med föreningarna torde dock få innefatta avtal om förmedlingsprovision eller dylikt.

Upplåning av medel genom Hypoteksbanken torde emellertid föranleda vissa ändringar i den för banken gällande lagstiftningen. Några ändringar i annan lagstiftning synes inte vara aktuella.

Mot bakgrund av det anförda får Lantbrukskredits styrelse hemställa att Hypoteksbankens styrelse överväger möjligheterna för Lantbrukskredit att dels inleda samverkan med landshypoteksföreningarna i enlighet med vad som ovan anförts, dels låna upp medel för sin finansieringsverksamhet direkt från Hypoteksbanken.

Stockholm den 29 oktober 1985

Ingemar Litzell
Vice ordförande

Hans Henrik Abelin
Verkställande direktör

Sammanställning av remissyttrandena över hypoteksbankens framställning 1986-02-11 (bilaga 5)

1. Kortfristig utlåning

De flesta remissinstanser har tillstyrkt bifall till hypoteksbankens förslag.

Tveksamma eller negativa till förslaget är Sveriges Föreningsbankers Förbund och Lantbrukarnas Riksförbund.

Sveriges Föreningsbankers Förbund:

När det gäller förslaget om att slopa kravet på långfristighet i landshypoteksföreningarnas utlåning kan SFF konstatera att detta skulle innebära en radikal förändring av landshypoteksorganisationens verksamhet. Landshypoteksföreningarna skulle därigenom kunna utvecklas mot en blandning av bank och hypoteksinstitut. Detta skulle innebära betydande strukturändringar på kreditmarknaden.

SFF vill erinra om att det finns en kommitté som för närvarande arbetar med översyn av strukturen på kreditmarknaden, nämligen Kreditmarknadskommittén. Denna har till uppgift bland annat att se över kreditaktiebolagens roll på marknaden. Diskussioner härom pågår för närvarande inom kommittén. SFF kan inte finna annat än att det av Hypoteksbanken framförda förslaget om slopandet av kravet på långfristighet i landshypoteksföreningarnas långgivning aktualiserar problem och konsekvenser som bör utredas av Kreditmarknadskommittén. Mot denna bakgrund kan SFF inte finna annat än att Hypoteksbankens förslag om kortfristig kreditgivning i landshypoteksföreningar måste avstyrkas i nuläget. SFF föreslår att Hypoteksbankens framställning i denna del hänskjuts till Kreditmarknadskommittén.

Lantbrukarnas Riksförbund:

Hypoteksbanken har en betydelsefull roll för lantbrukets långfristiga kapitalförsörjning. Såväl förvärv av jordbruksfastigheter som investeringar är av långfristig natur och kräver därtill anpassad finansiering. Främst Hypoteksbankens prioriterade obligationsutgivning medger en utlåning på villkor som kan underlätta företagsetablering. Denna kreditgivning är viktig för näringen men har även betydelse för konsumenter och samhället i sin helhet. Lönsamheten inom lantbruket är idag låg. Detta tillsammans med rådande överskottssituation och högt ränteläge leder till att få investeringar kan genomföras. LRF vill emellertid understryka att kreditbehoven kvarstår bl. a. för att finansiera fastighetsförvärv och vissa investeringar. Efterfrågan på krediter för investeringar varierar med hänsyn till lönsamhet och marknadssituation.

Lantbrukets kreditmarknad måste enligt LRFs uppfattning fungera så att lantbruksföretagens olika kreditbehov kan tillgodoses. Kreditinstitutens och bankernas roll är betydelsefull för att utveckla nya kreditformer. Konkurrens på kreditmarknaden är värdefull för att åstadkomma en flexibel och anpassad kreditgivning. De under 1980-talet delvis förändrade förhållandena på lantbrukets kreditmarknad har lett till att nya kreditformer tillkommit. Dessutom har främst förenings- och sparbankerna utvecklats och förbättrat rådgivning och service till lantbrukare.

Hypoteksbanken har fått möjlighet till upplåning genom att utnyttja kapitalmarknadsreverser. Emellertid har marknaden för dessa visat sig fungera dåligt. Vidare kan konstateras att den oprioriterade obligationsutgivningningen har betydelse för att korta ned tiden i väntan på avlyft. Obligationsmarknaden har här utvecklats främst genom kortare löptid. Hypoteksbanken bör ha möjlighet att anpassa verksamheten efter de behov som här kan föreligga.

Enligt LRFs uppfattning bör Hypoteksbankens huvudsakliga ändamål liksom hittills vara att tillgodose lantbrukets långfristiga kapitalbehov. Lantbrukets långfristiga kapitalförsörjning har den naturen och omfattningen att det bör ske i institutionaliserad form. LRF har uppfattningen att det av § 32 HypL bör framgå att verksamheten även i fortsättningen har till ändamål att lämna långfristiga lån.

2. Annan säkerhet än panträtt i fast egendom

Hypoteksbankens förslag har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av samtliga remissinstanser utom stadshypotekskassan.

Stadshypotekskassan har anfört följande.

Den tredje punkten i hypoteksbankens framställning som kassan önskar kommentera avser den föreslagna ändringen i hypotekslagens 41 § om arten av de säkerheter som landshypoteksforeningarna får godta för sina lån. Traditionenligt utgör såväl landshypoteks- som stadshypoteksinstitutionerna realkreditinstitut, dvs. institut som lämnar kredit mot realsäkerhet i form av panträtt i egendom. För båda institutionerna har dock också öppnats möjligheten att lämna lån mot vissa former av kvalificerad borgen/garanti. För landshypotekets del gäller detta de s.k. garantilånen med statsgaranti, medan det för Stadshypotek i första hand är fråga om kommunal borgen eller bankgaranti.

Hypoteksbanken hänvisar nu till att en stor del av jordbrukarna endast arrenderar sina fastigheter, vilket försvårar eller rent av omöjliggör för dem att lämna fastighetspant för de lån som de behöver för att utveckla sin rörelse. Hypoteksbanken föreslår därför att det i hypotekslagen skall öppnas möjlighet att som alternativ till fastighetspanten lämna lånen "mot annan betryggande säkerhet".

Stadshypotekskassan har förståelse för det problem som föreligger när lån skall lämnas till arrendatorer. Samtidigt menar kassan att ett så principiellt långtgående steg som nu föreslås, där hela institutionens långfristiga långgivning endast skulle bindas av föreskriften om "betryggande säkerhet", skulle behövas föregås av en mer grundlig utredning och en precisering i form av förarbeten till en eventuell ny författningsreglering.

Kassan vill peka på att det visserligen i stadshypotekslagen finns hänvisning till "annan betryggande säkerhet", men att det då rör sig om speciella situationer och inte om normala inslag i den långfristiga långgivningen. Ett sådant specialfall avser (den hittills inte utnyttjade) rätten att lämna byggnadskreditiv. Utöver pant i fastigheten skall låntagaren i dessa fall ställa annan betryggande säkerhet, men här kommer ju behovet av denna att automatiskt bortfalla när byggenskapen färdigställts så att panten får sitt avsedda värde. De andra specialfallen gäller olika situationer där en ursprungligen lämnad pant av något skäl nedgått i värde under lånetiden och där möjlighet anvisas för låntagaren att ställa "nöjaktig fyllnadssäkerhet".

Kassan vill vidare i sammanhanget erinra om att det år 1984 av en utredning lagts fram förslag om en ny form av panträtt i situationer där en

byggnadsinnehavare inte kan lämna inteckningssäkerhet av traditionellt slag, nämligen vid fall av markarrenden eller nyttjanderättsupplåtelse (byggnadspantutredningens betänkande, SOU 1984:22). Kassan pekade i sitt yttrande över detta betänkande på att Stadshypoteks författning måste anpassas till en eventuell ny sådan pantsättningsordning, om institutionen skall kunna utnyttja den nya möjligheten att delta i kreditförsörjningen för dessa objekt. Såvitt kassan kan förstå, bör denna fråga rent principiellt ha stora likheter med det problem som behöver lösas i fråga om jordbruksarrendena. Vad det gäller är ju att söka skapa nya former för säkerhet som kan ha samma funktion som den traditionella fastighetspanten, nämligen att onödiggöra en kreditvärdighetsprövning av låntagaren. Om det nämligen är fråga om att bedöma en person eller ett företag har man kommit över i en helt annan form av kreditgivning än hypoteksinstitutionernas traditionella lågrisk- och lågmarginalinriktning. En sådan fråga bör inte behandlas i brådska. Mot bakgrund av detta vill kassan förorda att frågan om en eventuell ny formulering av det grundläggande säkerhetskravet för hypoteksinstitutionens utlåning inte nu tas upp till avgörande.

3. Hypoteksbankens framställning om förmedling av lån till Lantbrukskredit Aktiebolag och avsättning av medel till kapitalkonto

Bankinspektionen, fullmäktige i riksgäldskontoret, allmänna pensionsfonden – första-tredje fondstyrelserna, Sveriges Föreningsbankers Förbund och Lantbrukarnas Riksförbund har ställt sig positiva till hypoteksbankens framställning.

Bankinspektionen:

Bankinspektionen kan biträda vad hypoteksbanken anför i sin motivering. Förslaget till lagändring är i övrigt väsentligen en följd av ovan berörda förhållande.

Inspektionen delar bankens uppfattning att någon ändring av bankens upplåningsrätt eller kapitaltäckning i och för sig inte erfordras. Kreditaktiebolagen är s. k. fondgilla institut. Deras egen upplåningsrätt är reglerad från den utgångspunkten. Exempelvis behöver bank inte med eget kapital täcka utlåning till kreditaktiebolag. Sett från deras synpunkt som tillskjuter medel till hypoteksbanken (obligationsköparna) får dessa anses vara väl säkerställda genom att hypoteksbankens sammanlagda upplåning är begränsad till ett belopp motsvarande 10 gånger den av statens garanti bestående grundfonden (10 % täckning i princip). Skäl för särskilda avsättningar i enlighet med bankens förslag kan dock finnas då det minskar risken för att grundfonden skall behöva tas i anspråk.

Fullmäktige i riksgäldskontoret:

Utvecklingen under senare år på penning- och obligationsmarknaderna har medfört att dessa numera har en omfattning och stabilitet som möjliggör upplåning av betydande belopp till marknadsmässiga villkor. Ett utnyttjande av dessa marknader i Hypoteksbankens regi skulle därför sannlikt ge Lantbrukskredit AB tillgång till billigare finansiering än vad som f. n. är fallet.

Även om den aktuella utlåningen från Hypoteksbanken till Lantbrukskredit AB inte enligt lagen skulle kräva någon kapitaltäckning finner dock fullmäktige det angeläget att regler tillskapas för risktäckning. Härigenom

kan bl. a. upplåningskostnaderna begränsas ytterligare. Det föreslagna systemet med en för ändamålet bildad kapitalfond förefaller fullmäktige kunna tillgodose önskemål om kapitaltäckning även om en sådan fond endast kan byggas upp successivt och under viss tid. Fullmäktige tillstyrker således förslaget i den del som avser Hypoteksbankens medverkan vid kapitalanskaffning till Lantbrukskredit AB genom utgivande av obligationer på den oprioriterade marknaden.

Allmänna pensionsfonden – första-tredje fondstyrelserna:

Den föreslagna samverkan mellan Hypoteksbanken och Lantbrukskredit AB beträffande finansieringen på obligationsmarknaden grundas på en analys av institutens ställning på marknaden och förväntad oprioriterad kreditefterfrågan från jordbruksnäringen. Det är uppenbart att strukturomvandlingen på svensk kreditmarknad väsentligt skärpt konkurrensläget för mellanhandsinstitutet samtidigt som en dämpad investeringsvilja hos låntagarna påverkat den allmänna volymtillväxten. De samverkansformer som institutet skisserar i den senaste hemställan till regeringen förefaller mot denna bakgrund näraliggande och logiska. Allmänna pensionsfonden har i löpande kontakter med samtliga företagsfinansierande mellanhandsinstitut sedan länge framhållit de fördelar som ligger i en väl utvecklad och differentierad upplåningspolitik.

Lantbrukskredit har under det senaste verksamhetsåret kunnat konstatera att icke oväsentliga skillnader i nominella upplåningsräntor föreligger till följd av val av låneinstrument, volymer och bindningstider. Räntesatsen för ett mellanhandsinstituts *likvida marknadspapper*, t. ex. oprioriterade 5-årsobligationer, ställer sig självklart i normalfallet fördelaktigare än motsvarande upplåningsräntor mot reverser på 10–20 år – med räntejusteringsklausuler och olika amorteringsprofiler – i exempelvis AP-fonden eller i försäkringsbolagen. Den högre räntesatsen för reverslånen speglar låntagarens kostnad för att efterfråga ett långfristigt och individuellt anpassat kontrakt. Just anpassningsmöjligheterna beträffande lånevillkoren och reversens bristande likviditet påverkar räntenivån. Motsvarande kostnader föreligger inte i de fall då upplåningen kan klaras via standardiserade marknadspapper med spridning till ett flertal långgivare. Det är därför enligt fondstyrelsernas uppfattning väsentligt att olika upplåningsformer utnyttjas parallellt så att institutens upp- och utlåningsprofiler matchas på ett rationellt sätt.

Man kan i detta sammanhang inte bortse från att den föreslagna vidgningen av Hypoteksbankens verksamhetsinriktning till att omfatta företagsbelåning i olika former via Lantbrukskredit, definitionsmässigt påverkar bankens ställning som låntagare på obligationsmarknaden. Konsekvenserna av att mer riskbetonade inslag förs in i verksamheten diskuteras också i skrivelsen till regeringen och åtföljs av förslaget om tillskapandet av en särskild kapitalfond. För den händelse kreditförluster skulle uppstå (utöver vad som täcks av Lantbrukskredits egen fondavsättning) svarar enligt förslaget den tänkta kapitalfonden tillsammans med bankens reservfond för förlusttäckning. Enligt fondstyrelsernas uppfattning är det svårt att på förhand bedöma marknadens reaktioner på de teoretiska variationer i risktagande som här aktualiseras. Vad som är "tillräckligt" i fråga om fonderingar och/eller kompensation till långgivarna genom högre avkastning får framtiden och marknaden utvisa.

Hypoteksbankens förslag innebär en anpassning av bankens verksamhet, avseende såväl hypoteksföreningarna som Lantbrukskredit, till den effektivisering av kreditförmedlingen på den svenska kreditmarknaden som följer i strukturomvandlingens spår. Denna utveckling välkomnas av fondstyrelserna.

Sveriges Föreningsbankers Förbund:

Hypoteksbankens ovan avgivna förslag har SFF ingen anledning att motsätta sig. Syftet – att förbilliga lånefinansieringen till Lantbrukskredits kunder – är angeläget. Man kan möjligen ställa frågan om den avsedda obligationsupplåningen kommer att få den positiva och för landshypoteks-föreningarna förbilligande upplåningseffekt som Hypoteksbanken anger. Att en högre obligationsvolym i sig kan bidra till något lägre räntekostnad kan vara riktigt. Mot detta kan vägas risken att marknaden kan bedöma utlåning via Lantbrukskredit som mera riskfylld än utlåning mot betryggande säkerhet i jordbruksfastigheter. SFF är för sin del inte helt övertygad om att nettoeffekten vid denna avvägning leder till billigare upplåningskostnader för landshypoteksföreningarna.

Lantbrukarnas Riksförbund:

LRF har vad gäller förslaget till ändrad verksamhetsinriktning ingen invändning att utlåningen utvidgas till att omfatta Lantbrukskredit. Hypoteksbanken och Lantbrukskredit har idag ett administrativt samarbete som genom den föreslagna förändringen bör kunna utvidgas. Detta bör medge möjligheter att anpassa verksamheten till utvecklingen på kreditmarknaden. Lantbrukskredit har en begränsad volymtillväxt delvis till följd av lantbrukets allmänna situation. Genom ett ökat samarbete med Hypoteksbanken vinner Lantbrukskredit organisationsfördelar och får möjlighet till en flexiblare kreditgivning. Härigenom kan kreditbehoven bland Lantbrukskredits kundgrupper bättre tillgodoses. LRF finner det nödvändigt mot bakgrund av den föreslagna förändringen att Hypoteksbanken tillerkänns möjlighet att bilda föreslagna kapitalfond och att denna får ett lika syfte som reservfondskapitalet.

Fullmäktige i Sveriges riksbank, stadshypotekskassan och Svenska sparbanksföreningen har ställt sig negativa till hypoteksbankens förslag.

Fullmäktige i Sveriges riksbank:

Fullmäktige avstyrker den föreslagna samordningen av upplåningen.

Enligt fullmäktiges mening kan det ifrågasättas om en för det enskilda lantbruket så central institution som hypoteksinstitutionen bör medges utsträcka sin verksamhet till industrifinansiering, låt vara inom branscher med nära anknytning till jordbruks- och skogsbruksnäringarna. En effekt härav skulle också bli att den jämförelsevis riskfria och okomplicerade verksamhet som hypoteksinstitutionen idag bedriver till följd av de förstklassiga säkerheterna, skulle förskjutas.

En sådan utveckling skulle komma att påverka hypoteksbankens upplåningsvillkor. Hypoteksbanken har också uppmärksammat detta problem och utformat förslag till regler om fonduppbbyggnad som en extra riskbuffert. Fullmäktige avstår från att söka värdera ändamålsenligheten av denna fondkonstruktion.

Lantbrukskredits utveckling har påverkats av en kombination av starkt ogynnsamma omständigheter. Institutets snäva verksamhetsområde, begränsat till branscher med stagnerande investeringsbehov, har omöjliggjort en tillväxt i låneportföljen som är en förutsättning för rationella upplåningsformer och låga räntekostnader. Förutom dessa ofrånkomliga nackdelar har utvecklingen på kreditmarknaden medfört att konkurrensen om de relativt fåtaliga kunderna skärpts väsentligt. Vid sidan av den mångåriga konkurrenten Industrikredit har på senare år tillkommit flera institut med likartad långgivning, bl. a. Sparbankernas Jordbrukskredit och Agro-

kredit. Gemensamt för dessa konkurrerande institut är att de inte belastas av Lantbrukskredits begränsningar. De har alla en slagkraftig organisation av ägare och kreditförmedlare, de olika bankgrupperna. För dessa är det naturligt att själva svara för kortfristig kreditgivning, rådgivning och annan service till kunderna och att utnyttja de egna instituten för den långfristiga finansieringen.

Lantbrukskredit kommer i denna situation på mellanhand både vad gäller marknadsföring och vad gäller möjligheterna att konkurrera med kreditvillkoren. Möjligheten att utnyttja hypoteksföreningarna som förmedlare av Lantbrukskredits tjänster torde enligt fullmäktiges mening inte nämnvärt påverka situationen. Hypoteksföreningarna utgör inte en naturlig kanal för industriföretagen.

Fullmäktige avstyrker sålunda förslaget att hypoteksbanken skall påläggas uppgiften att svara för Lantbrukskredits finansiering.

Stadshypotekskassan:

Stadshypotekskassan kan inte dela uppfattningen att det här skulle vara fråga om endast en författningsjustering i klarhetens intresse. I stället är det fråga om principiellt sett helt avgörande ingrepp, som i viktiga avseenden markerar en nyordning för hypoteksinstitutionen. För det första är det uppenbarligen fråga om en utvidgning av verksamhetsområdet. Den form av industrilånggivning som Lantbrukskredit driver faller helt utanför ändamålsbestämningen för hypoteksföreningarna och därmed också för hela institutionen. För det andra blir det för hypoteksbankens del en principiell förändring av låntagarkretsen. Att hypoteksbanken eller stadshypotekskassan inom ramen för nu gällande bestämmelser skulle ha rätt att engagera sig i långfristig långgivning till någon annan än en hypoteksförening håller kassan för uteslutet.

Det kan i och för sig enligt kassans mening finnas situationer där det är ändamålsenligt att hypoteksbanken eller stadshypotekskassan får tillstånd att lämna lån till ett kreditaktiebolag. Speciellt borde detta kunna vara möjligt om bolaget driver utlåningsverksamhet för sådana ändamål som ryms inom institutionens egen ändamålsbestämning. Om bolagets verksamhet till mer än ringa del är en annan får saken bedömas efter samma grunder som en utvidgning av institutionens eget verksamhetsområde. I alla händelser måste man enligt kassans mening kräva att låneändamålen regleras på ett klarare sätt än som nu är föreslaget. Om man – så som hypoteksbanken föreslår – endast gör den ändringen att man för in namnet Lantbrukskredit AB bland hypoteksbankens låntagare, så innebär det att bankens finansieringsinriktning fortsättningsvis inte skulle komma att regleras i sin helhet i institutionens författning, utan delvis i bolagsordningen för ett utomstående aktiebolag. Detta kan knappast vara en lämplig ordning.

Också obligationsköparnas intressen måste här tas in i bedömningen. Placerarna har, menar kassan, ett berättigat krav på att obligationsemittenten har kontroll över på vilket sätt de upplånade medlen lånas vidare. Detta aktualiserar frågan om inte någon form av ägarsamband borde föreligga, och kanske t. o. m. ett krav på dominerande inflytande. Mellan hypoteksbanken och Lantbrukskredit finns i dag inget sådant ägarsamband alls.

Svenska sparbanksföreningen:

Det finns i Sverige ett antal kreditaktiebolag med verksamhet inom specialfinansiering på olika områden, t. ex. bostäder, lantbruk och kommuner. Enligt föreningens mening ligger det ett betydande värde i att det också i

fortsättningen finns specialinstitut för finansiering med avgränsad inriktning och lågriskprofil inom angelägna områden. Dessa institut bör enligt föreningens uppfattning bedriva en verksamhet som är klart angiven i ändamålsparagrafen. Om verksamheten i sådana kreditinstitut inte avgränsas till de specialområden som de är avsedda för utan vidgar utlåningen till att gälla snart sagt alla slags krediter, bortfaller skälen för samhället att låta dessa fungera enligt reglerna för kreditaktiebolag. Det naturliga vore i sådant fall att de institut som önskar bedriva en ospecificerad mycket bred utlåning får fungera enligt de regler som gäller för finansbolag.

Hypoteksbankens och landshypoteksföreningarnas verksamhet skulle i *grunden* förändras om de begärda lagändringarna blir verklighet. Införandet av möjlighet till *företagsbelåning* med medel anskaffade genom hypoteksbankens upplåning skulle i realiteten innebära tillkomsten av en ny verksamhetsgren med ökad risk för kreditförluster, vilket självfallet måste påverka kapitaltäckningskravets utformning.

4. Obligationsmonopolet

Denna fråga har inte remissbehandlats i vanlig ordning. Några remissinstanser har emellertid berört hypoteksbankens obligationsmonopol i sina yttranden. Sparbankernas Jordbrukskredit AB har också i en skrivelse till regeringen 1987-03-11 hemställt att regeringen ser över denna fråga.

Svenska sparbanksföreningen:

Den avreglering av kreditmarknaden som varit påtaglig under senare tid medför enligt föreningens uppfattning vidare en välkommen ökning av konkurrensen mellan olika banker och kreditinstitut till förmån inte bara för låntagarna utan även för samhällsekonomin i stort.

Viktiga inslag i avregleringen av kreditmarknaden bör alltså vara att konkurrerande institut ges likartade möjligheter för att bedriva sin långivning. Föreningen har utvecklat dessa synpunkter i ett remissyttrande från den 17 december 1985 över en annan framställning från Sveriges allmänna hypoteksbank. I detta yttrande påvisar föreningen de risker för urholkning av konkurrensneutraliteten som ligger i att kreditaktiebolag och låntagar-kooperativa kreditinstitut behandlas olika i vissa viktiga avseenden.

Sammanfattningsvis har föreningen intet att erinra mot sådana förändringar av verksamheten inom landshypoteksorganisationen som beskrivs i framställningen *under förutsättning* att även sådana lagändringar görs som medför att för hypoteksbank och hypoteksföreningar skall gälla *samma regler* och samma förutsättningar som gäller för andra kreditinstitut med motsvarande verksamhet. De regler som härvid främst kommer ifråga gäller dels kapitaltäckningskrav, dels monopol på utgivning av obligationer för anskaffande av medel för utlåning mot säkerhet av pantbrev i jordbruksfastighet.

Sveriges Föreningsbankers Förbund:

SFF vill i detta sammanhang ta upp ett problem. För närvarande har Hypoteksbanken ensamrätt att utge obligationer för utlåning mot säkerhet i jordbruksfastigheter. Ensamrätten har gammal hävd och har i många sammanhang alltid stötts av SFF. Saken har nu kommit i ett nytt läge när det gäller *oprioriterade obligationer*. På den oprioriterade marknaden verkar institut av olika slag, bland andra föreningsbanksrörelsens eget institut, Agro Jordbrukskredit AB. På samma skäl som Hypoteksbanken anför beträffande Lantbrukskredits upplåning skulle de institut som verkar på

den oprioriterade jordbrukskreditmarknaden kunna förbilliga sin kapitalanskaffning genom obligationsutgivning jämfört med upplåning mot kapitalmarknadsreverser.

SFF anser därför att existerande laghinder i övriga institut – när det gäller utgivning av oprioriterade obligationer – bör upphävas.

Om så inte sker kan Hypoteksbankens förslag såvitt avser Lantbrukskredit möjligen innebära ett visst avsteg från nuvarande lag, nämligen till den del Lantbrukskredits utlåning lämnas mot säkerhet i jordbruksfastighet. SFF kan inte bedöma i vilken utsträckning detta sker, sannolikt mycket marginellt.

Det anförda leder inte SFF till uppfattningen att framställningen bör avstyrkas men förstärker SFFs mening om att även andra institut bör ha rätt att utge *oprioriterade* obligationer för utlåning mot säkerhet i jordbruksfastigheter.

Innehållsförteckning

Prop.
1986/87: 145

	Sid
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Lagförslag	2
1 Lag om ändring i lagen (1968:576) om Konungariket Sveriges stads- hypotekskassa och om stadshypoteksföreningar	2
2 Lag om ändring i lagen (1970:65) om Sveriges allmänna hypoteks- bank och om hypoteksföreningar	4
Utdrag ur regeringsprotokoll den 26 mars 1987	6
1 Inledning	6
1.1 Stadshypoteksorganisationen	6
1.2 Landshypoteksorganisationen	7
1.3 Omfattningen av de förslag som läggs fram	7
2 Föredragandens överväganden beträffande ändringar i stadshypo- tekslagen	9
2.1 Höjning av grundfonden	9
2.2 Stadshypotekskassans utlåning till föreningarna	10
2.3 Stadshypotekskassans likviditetshållning	11
2.4 Belåningsändamål	12
3 Föredragandens överväganden beträffande ändringar i landshypo- tekslagen	13
3.1 Kortfristig utlåning	13
3.2 Annan säkerhet än panträtt	13
3.3 Hypoteksbankens utlåning till föreningarna	14
3.4 Obligationsmonopolet	15
4 Ikraftträdande	15
5 Upprättade lagförslag	15
6 Hemställan	15
7 Beslut	16
<i>Bilaga 1</i> Stadshypotekskassans framställning 1987-02-05	17
<i>Bilaga 2</i> Stadshypotekskassans framställning 1986-06-11	19
<i>Bilaga 3</i> Stadshypotekskassans framställning 1987-02-18	33
<i>Bilaga 4</i> Sammanställning av remissyttrandena över stadshypo- tekskassans framställningar 1987-02-05 och 1986-06-11	36
<i>Bilaga 5</i> Hypoteksbankens framställning 1986-02-11	42
<i>Bilaga 6</i> Sammanställning av remissyttrandena över hypoteks- bankens framställning	50