

Nr 81.

Af herr **Steffen**, om åvägabringande af utredning rörande tomtpriser och byggnadskostnader för de mindre bemedlade klassernas bostäder i Sverige och utlandet m. m.

Under hänvisning till hvad jag i motion nr 80 anført angående behovet af en utredning om de mindre bemedlade klassernas bostadsförhållanden i Sverige och om utlandets bostadslagstiftning, får jag härmed framhålla, att ett liknande behof synes mig föreligga, hvad beträffar skiljaktigheterna mellan *byggnadskostnader* och *tomtpriser* i Sverige och utlandet, särskildt då det gäller *arbetarbostäder*, samt hvad beträffar förhållandet mellan kroppsarbetarens inkomst och hans bostadshyra i Sverige.

Motionens syfte.

Det är ett allbekant faktum, att de fattigare klasserna, trots alla inskränkningar uti bostadens rymlighet och kvalitet, i regel måste för bostadshyra utgifva en *större* procent af sina inkomster än de burgna och förmögna klasserna samt att hyrespriset per kubikmeter eller kvadratmeter vanligen är absolut *högre* för de minsta och sämsta lägenheterna än för de större och bättre. Så t. ex. har man i vissa delar af Tyskland funnit att inkomsttagare under 800 mark om året utge öfver 25 % af inkomsten i hyra, under det att inkomsttagare med öfver 12,000 mark om året utge mindre än 12 % af inkomsten i hyra. Hvad Sverige beträffar kan anföras, att i Stockholm medelhyran år 1905 för ett rum och kök var 272 kronor och för två rum och kök 450 kronor samt för fem rum och kök 1,154 kronor och för åtta rum och kök 2,242 kronor. För en arbetare med 1,200 kronors inkomst var således hyran en relativt större utgift, ehuru han inskränkte sig till ett rum och kök för sig och sin familj, än för den, som åtnjöt 7,000 kronors inkomst och bodde i fem rum och kök eller åtnjöt 15,000 kronors inkomst och bodde i åtta rum och kök. De oundgängliga kostnaderna för bostaden äro sålunda i de flesta fall en vida tyngre ekonomisk börda för kroppsarbetaren än för den burgne medborgaren. Är bostadshyran abnormt hög, ha vi således häri

Bostadspriset betydelse för de mindre bemedlades ekonomi.

att se en mycket betänklig ökning af arbetarens ekonomiska svårigheter. Och i sådant fall måste vi betrakta en sänkning af priset för goda bostäder såsom ett af de mest angelägna och effektiva sätten att förbättra arbetarens allmänna ekonomiska läge.

Frågan om bostadspriset exceptionella höjdt i Sverige. Det är således en synnerligt viktig sak att få grundligt undersökt, huruvida det af statistici och nationalekonomer ofta upprepade påståendet, att *bostadshyrorna*, särskildt för de mindre bemedlade klasserna, äro vida högre i Sverige än i andra, med vårt land jämförliga länder samt att *jordpriser* och *byggnadskostnader* i regel äro exceptionellt höga i Sverige. Uppenbarligen måste dessa sistnämnda omständigheter, om de faktiskt existera, på ett betydelsefullt sätt inverka på bostadshyrornas höjd. Skulle det visa sig att arbetarbostadshyrorna verkligen äro »onaturligt» höga i Sverige, ha vi således med all sannolikhet att söka det ondas rot till en stor del, om också icke enbart, uti »onaturligt» höga tomtpriser och byggnadskostnader. Ur d:r J. Guinchards »Statistiska undersökning angående bostadsförhållandena i Stockholm åren 1900 och 1902» må följande tabell anföras:

Jämförelse mellan hyrorna i Stockholm och Köpenhamn.

Lägenhetskategorier.	Köpenhamn år 1901.	Stockholm år 1900.	Stockholmshyrorna öfverskjuta Köpenhamns- hyrorna med
Ett rum utan kök	84 kr.	149 kr.	77,4 %
Ett rum och kök	120 »	233 »	94,2 %
Två rum och kök	206 »	392 »	90,3 %
Tre rum och kök	312 »	584 »	87,2 %

I samma verk förekommer följande jämförelse mellan hyran för ett rum och kök i olika städer (omkring år 1900 som det synes):

Luzern.....	62 kr.	Basel.....	136 kr.
Lybeck.....	110 »	Magdeburg	137 »
Liverpool	117 »	Frankfurt a/M	156 »
Köpenhamn.....	120 »	Dresden	183 »
Breslau	127 »	Berlin	206 »
München	131 »	Stockholm.....	233 »

Jämförelser mellan bostadspriser i Sverige och Tyskland. En del från olika orter i Sverige och Tyskland hämtade hyrespriser, tomtpriser och byggnadskostnader för arbetarbostäder är jag dessutom i tillfälle att anföra enligt uppgifter, som benäget ställts till mitt förfogande

af ingenjör Axel Andersson, byggnadskontrollant hos Stockholms stads landtegendomsnämnd. Hvad utlandet angår, äro dessa uppgifter vunna under en, med understöd af Stockholms stads fullmäktige företagen studiere-resa, som ingenjör Andersson utförde mellan 11 maj och 11 juni 1910, hufvudsakligen i Tyskland.

Uppgifterna äro så utvalda, att de gifva oss möjligheten att ställa vid sidan af hvarandra priser i Tyskland och i Sverige, som äro *fullt jämförliga* hvad de ifrågavarande byggnadernas läge, storlek och beskaffenhet beträffar. Då 1-, 2- och 3-rumslägenheter i ett 5-vånings bostadshus i Stockholm sålunda jämföras med 2- och 3-rumslägenheter i ett 4-vånings bostadshus i München, visar det sig att tomtpriset per eldstad är mer än dubbelt så högt som i München; den årliga räntan å tomten per eldstad blir (delvis också i följd af den lägre penningräntan i Tyskland) nära tre gånger så hög i Stockholm som i München; byggnadskostnaden per eldstad är nära 50 % högre i Stockholm än i München; byggnadskostnaden per kubikmeter är 28 % högre i Stockholm; hyrespriset per eldstad är 54 % högre i Stockholm; hyrespriset per kvadratmeter bostadsutrymme synes vara nära tre och en half gånger så högt i Stockholm som i München. Nästa jämförelse skall gälla en Enskedevilla å 3 rum och kök samt en lika stor och äfven i alla andra afseenden med densamma väsentligen likartad 3-rumsvilla invid industristaden Bielefeld i Westfalen. Det är dock att märka, att Bielefeld år 1905 hade endast 72,000 invånare och således såsom stadssamhälle låter mindre väl jämföra sig med Stockholm än denna stad med det vida större München. Skillnaderna i byggnadskostnaderna mellan Bielefelds och Stockholms omgifningar äro dock så häpnadsväckande stora, att de otvetydigt vittna om kostnadernas alldeles abnorma höjd i vårt land — i all synnerhet, då man tar hänsyn till, att Enskedeförhållandena torde vara ovanligt gynnsamma för en moderat prisgestaltung. Att tomtpriset per eldstad är mer än tre gånger högre i Enskede än utanför Bielefeld och att årliga räntan å tomten per eldstad ställer s.g. jämt fyra gånger högre i Enskede, äro differenser, som förefalla mycket stora, ehuru de delvis ha sin förklaring i Enskedes läge i förhållande till en storstad och hufvudstad. Byggnadskostnaden per eldstad är ej långt från dubbelt så hög i Enskede som utanför Bielefeld. Byggnadskostnaden per kubikmeter är nära dubbelt så hög i Enskede och hyrespriset per eldstad nära tre gånger så högt samt hyrespriset per kvadratmeter bostadsutrymme 137 % högre. I öfrigt hänvisar jag till den motionen bifogade, af ingenjör Andersson uppställda tabellen.

Äfven kommunal byggnadsverksamhet samlet betingar höga bostadshyror i Sverige.

För Sverige utmärkande synes vara, icke blott att den privata byggnadsverksamheten producerar relativt dyrt, utan äfven att stat och kommun hafva rykte för att bygga synnerligen dyrt — äfven då de bygga arbetarbostäder i egentlig mening. I ett par af de bostadshus, som Stockholms stad nyligen uppfört för att uthyras åt kommunens egna arbetare finner jag, enligt en tidningsartikel, att följande hyror skulle annonserats: för ett rum och kök 325 till 350 kronor per år och för två rum och kök 500 till 550 kronor i det ena huset; och i det andra för ett rum och kök 360 till 400 kronor samt för två rum och kök 600 till 650 kronor per år. Redan 325 till 350 kronor utgöra ju omkring 30 % af en relativt god arbetarlön i Stockholm; och iakttagelserna öfver bättre ställda arbetares hushållsbudgeter i olika länder visa, att hyran får allrahögst stiga till 18 à 20 % af inkomsten. Uti det af mig i motion nr 80 omnämnda, af stiftelsen »Govenii minne» uppförda bostadshuset gälla följande hyrespriser: för ett rum med kakelspis 120 till 160 kronor per år, för ett rum med mindre kök 160 till 210 kronor, för ett rum med större kök 215 till 280 kronor och för två rum med kök 330 till 345 kronor. I enlighet med stiftelsens filantropiska program torde dessa priser vara de lägsta möjliga under förhandenvarande förhållanden. De ha i pressen blifvit betecknade som »kolossalt billiga» och äro ju afsevärdt lägre än de nyss anförda hyror. Men jämför man äfven dessa relativt låga hyror med de vanliga medelhöga arbetarinkomsterna och uppställer man såsom ett betydelsefullt nationellt önskemål att bringa den svenska arbetaren upp öfver hans nuvarande ett-rum-och-kök-standard till två rum och kök som minimum, kan man näppeligen gifva sig tillfreds med mindre än att det allmänna hyrespriset för liknande bostadslägenheter i liknande belägenhet komme att stå snarare under än öfver den af hyror i Govenii stiftelse markerade nivån.

Problemet om orsakerna till höga bostadspriser.

Om det sålunda blefve genom en grundlig utredning konstateradt att vi verkligen bygga, särskildt arbetarbostäder, ansenligt dyrare i Sverige än i andra, med vårt jämförliga länder, återstode de synnerligt komplicerade och svårlösta spörsmålen om *orsakerna* till detta vårt nationalekonomiskt och nationalkulturellt så ytterst ogynnsamma läge. Jämförelser mellan byggnadskostnader å olika platser i samma land, och ännu mer, i olika länder, fordra hänsynstagande till en mängd olika faktorer. Bland dessa äro att framhålla dels de rent teknisk-ekonomiska — nämligen 1) byggnadsplatsens klimat, läge, beskaffenhet och tomtpris, 2) byggnadsmaterial och arbetskostnader, 3) byggnadskonstruktion och tekniska detaljer, samt 4) organisationen af arbetet i såväl tekniskt som ekonomiskt afseende. Dessutom ha vi att räkna med kulturella och sociala faktorer —

såsom befolkningens bostadsvanor och öfriga anspråk samt villighet och förmåga att göra ekonomiska uppoffringar och att organisera sig för uppnåendet af goda bostadsförhållanden.

Hvad den teknisk-ekonomiska gruppen af faktorer beträffar har min ofvan anförda auktoritet, ingenjör Axel Andersson, kommit till den uppfattningen att »en af de väsentligaste orsakerna till byggnadsarbetenas dyrhet hos oss är den fullkomliga brist på planmässighet och organisation, som är karakteristisk för bostadsbyggandet i Sverige till skillnad från exempelvis Tyskland.» Af den bifogade tabellen framgår af faktiska siffror, att skillnaden i byggnadskostnad är onaturligt stor, äfven om man frånräknar de afvikelser, som ha sin grund i klimatiska förhållanden. Denna tabell visar oss den oerhörda skillnaden i byggnadskostnader, som uppstår mellan å ena sidan den icke organiserade svenska byggnadsverksamheten, och å andra sidan den fullt fackmässiga och ekonomiskt väl organiserade »tyska byggnadsverksamheten» med afseende på arbetarbostäder.

Om denna sida af spörsmålet skrifver ingenjör Andersson i sin, i oktober 1910 till Stockholms stadsfullmäktige afgifna reseberättelse: »Ändamålet med resan var i hufvudsak att vid större egnahemssamhällen studera olika hustyper, byggnadssätt, och i hvad mån förenklingar och kostnadsbesparingar kunna göras å mindre boninghus. I den mån tiden medgaf, gjorde jag mig äfven underrättad om anläggningarnas tekniska och finansiella administration, om material och arbetskostnader å olika platser, bostadsföreningars organisation och entreprenadväsen. Hvad byggnadstyperna beträffade utgjordes de i synnerhet invid storstäderna till största delen af sammanbyggda hus, radhus, för en och flera familjer, hvilket är en naturlig följd af de höga tomtpriserna, men förekommo jämväl fristående hus för en till tre familjer. Byggnadssättet var, isynnerhet hvad nyare anläggningar beträffar, ytterst enkelt och hvarje detalj konstruerad med tanke på priset. På grund här af var byggnadskostnaden å vissa platser nedbringad till c:a 50 % af den i Stockholms omgifningar gängse. Bortser man från att en förenkling af c:a 15 % kan göras på grund af klimatiska förhållanden, understiger dock byggnadskostnaden med 35 % den hos oss vanliga. Man torde därför med fog kunna säga, att egnahemsbyggandet här nått kulmen af dyrbarhet och slöseri. Orsakerna härtill äro naturligtvis mångahanda. För det första spelar ju den tekniska och finansiella administrationen en stor roll, hvilket vi helt och hållet underskatta. Med andra ord, egnahemsbyggandet måste sättas i system och drivas med största möjliga intensitet, om ett tillfredsställande resultat skall kunna uppnås. Den hos oss vanliga metoden att enhvar, som önskar sig ett eget hem, köper en tomt och själf eller genom annan uppför huset,

förekommer i Tyskland sällan annat än för mycket förmögna personer. I regel voro äfven de tyska egnahemsanläggningarna utomordentligt väl administrerade, hvaraf i viss mån förklaras de låga byggnadskostnaderna. Byggnadsmaterialet utgjordes i största möjliga utsträckning af tegel och plattor af olika slag, beroende på den i närheten förefintliga råvaran. Trä användes så sparsamt som möjligt, men voro snickerierna i allmänhet af bästa kvalitet. Detaljbehandlingen af material, exempelvis murning, putsning, målning o. s. v., var i regel den enklast tänkbara, dock utförd med en viss smak och effektberäkning. Bostadsföreningarnas organisering var i vissa fall analog med dylika föreningars härstädes, dock funnos föreningar med väsentligt olika organisering, exempelvis med gemensam äganderätt till lägenheter och tomter. Byggnadsentreprenadväsendet hade i regel nått en större utveckling än hos oss, ity att hvarje detalj af arbetet utlämnades till särskild entreprenör, hvilket naturligtvis bidrog att i största möjliga mån nedbringa kostnaderna. Frånsedt de förenklingar, som kunde göras på grund af klimatiska förhållanden, hafva tyskarna i allmänhet iakttagit en utpräglad enkelhet och sparsamhet ifråga om småfolkets egna hem, hvilket för svenska förhållanden kan vara af största vikt att lära.»

Bättre organisation af byggnadsverksamheten synes vara af nöden i Sverige.

Ur slutet af ingenjör Anderssons reseberättelse torde det tillåtas mig att anföra följande: »Till att börja med kan man fastslå att vårt land i sin helhet är som skapat för egna hem, vare sig det nu gäller landsbygden med sin omväxling, där naturen så att säga blandat åkrar och skogsbackar om hvarandra, eller hvad det gäller städerna, som i regel hafva vackra omgifningar med den mest lämpliga byggnadsmark man kan tänka sig. Denna omständighet har också på senare åren föranlett en del spekulativt företagsamma personer, att göra egnahemsrörelsen till ett hänsynslöst jobberi. Exempel finnas på hur byggnadsmark kunnat i värde på några veckor uppdrivas till ferdubbla beloppet af dess förutvarande normala värde och har det blifvit nästan som regel, att byggnadstomter vid bebyggande varit uppe i onaturligt höga priser, framkallade genom en rad osunda spekulationer. Denna spekulation har till stor del varit möjlig därigenom, att stat och kommun ej i tid insett att bostadsfrågan är ett samhälles viktigaste spårsmål, som kräfver en sakkunnig och målmedveten behandling. Stor har slappheten äfven varit hos arbetsgifvare och enskilda. Till skillnad mot tyska arbetsgifvare är det här ganska sällsynt att en industriidkare vidtager några åtgärder för sina underlydandes bostadsfråga. I de fall där egnahemsbyggandet startats har det ofta saknat plan och enhetlighet i arbetet, hvadan byggnadskostnaderna i regel öfverstigit

de normala och hos de byggande själfva framkallat missnöje och pessimism.»

Ur socialpolitiska så väl som nationalekonomiska synpunkter kan vägen till billigare bostadsproduktion i vårt land icke vara att söka i en sträfvän att nedpressa byggnadsarbetarnas löner. I hvad mån materialpriserna kunna reduceras eller hindras att ytterligare stiga allt för snabbt blir ett särskildt spörsmål. Hufvudfrågan, då det gäller att i Sverige komma öfver till en billig och fullt ändamålsenlig bostadsproduktion, torde dock vara att väsentligt förbättra den tekniska och ekonomiska *organisationen* af hela detta samhällsviktiga arbetsområde. Då den privata företagsamheten hittills visat sig hos oss icke leda till en rationellt organiserad byggnadsverksamhet och samhällsgagnelig tomtpolitik, torde staten böra inskrida både för att befordra byggnadsverksamhetens organisering och för att leda prisbildningen på byggnadstomter in på socialt sundare banor. I det förra syftet synes det vara en näraliggande åtgärd, att Kungl. Maj:t tillsatte en permanent byggnadskommission med uppgift att vara konsulent för hela landet i byggnadsfrågor och att biträda vid startande af byggnadsorganisationer och egnahemsanläggningar. Denna kommission skulle äfven ha till uppgift att utarbета teknisk litteratur i bostadsbyggnadsbranschen samt att verka för användandet af moderna arbetsmetoder och nya ändamålsenliga byggnadskonstruktioner.

På grund af hvad jag sålunda anført, får jag vördsamt hemtälla,

att Riksdagen ville i skrifvelse till Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t ville låta verkställa utredning angående tomtpriser och byggnadskostnader för de mindre bemedlade klassernas bostäder i samtliga Sveriges landt- och stadskommuner samt därvid särskildt låta utredningen omfatta:

1:o) de olika *omständigheter*, som nu inverka på dessa priser och kostnader och eventuellt kunna vara att påräkna som medel att sänka dem eller att hindra en ytterligare, för den mindre bemedlade befolkningen skadlig stegring af dem;

2:o) undersökningar i vissa *främmande länder* angående hithörande förhållanden och jämförelser mellan dessa och läget i Sverige;

3:o) en ur ekonomisk-tekniska så väl som administrativa synpunkter möjligast innehållsrik och vägledande *redogörelse* för dessa undersökningar; samt

4:o) förslag till de nybildningar inom den centrala och lokala administrationen så väl som till de öfriga åtgärder å statens och kommunernas sida, hvartill utredningens resultat kan synas föranleda.

Stockholm den 6 februari 1911.

Gustaf F. Steffen.

Bilaga.

Jämförelse mellan byggnads- och tomtkostnader samt hyrespriser vid svenska och tyska bostadsanläggningar

(af Stockholms stads landtegendomsnämnds byggnadskontrollant, ingenjör Axel Andersson).

	Tomtpris pr eldstad	Årlig ränta å tomten pr eldstad	Byggnads- kostnad pr eldstad	Byggnads- kostnad pr m ³	Hyrespris pr eldstad	Hyrespris pr m ²
I. Sverige.						
a) 5-vånings bostadshus i Stockholm; 1-, 2- och 3-rumslägenheter kr.	900	5 % 45	1860	16.40	200	14.14
b) Villa vid Djursholm eller Lidingön; 5 rum och kök	940	47	2420	18.20	196	10.24
c) Villa vid Solhem eller Älf-sjö; 4 rum och kök .. kr.	520	26	2106	19.40	152	8.62
d) Villa vid Enskede; 3 rum och kök kr.	480	24	1640	14.80	150	7.12
II. Tyskland.						
a) 4-vånings bostadshus i München; 2- och 3-rumslägenheter kr.	404	4 % 16.16	1260	12.80	130	4.07
b) Enfamiljsradhus; 6 rum och kök i Duisburg kr.	400	16	1460	9.80	82.50	3.15
c) Enfamiljsradhus; 3 rum och kök, Dresden kr.	318.75	12.75	908	8.35	78.75	4.81
d) Villa vid Bielefeld om 3 rum och kök kr.	150	6	875	7.78	52.50	3.00

Dessa uppgifter äro afsedda att för jämförelse sammanställas två och två, såsom bokstäfverna i tabellens kant angifva — d. v. s. 5-våningshus i Stockholm med 4-våningshus i München o. s. v.