

## Nr 36.

Av herr **Wrangel**, *angående bemyndigande för Konungariket Sveriges Stadshypotekskassa att, till främjande av byggnadsverksamheten och till motverkande av hyresstegringen, inom landet upptaga ett 3 procents premieobligationslån.*

I dessa tider, då levnadsomkostnaderna stigit och alltjämt stiga i så oerhört hög grad, gives det bland andra en företeelse i vårt land, vilken på grund av sin betänkliga och i levnadsförhållandena djupt ingripande art förvisso är i högsta måtto förtjänt av statsmakternas uppmärksamhet. Jag syftar på den inom vårt land på senaste tiden alltmera avstannade byggnadsverksamheten. I snart sagt alla städer och stadsliknande samhällen inom riket ha följderna härav redan visat sig i mer eller mindre ökade bostadshyror, och med visshet kan förutses, att förhållandena härvidlag redan under innevarande år skola bliva ännu svårare samt inom kort rent av olidliga, såvitt ej en ökad byggnadsverksamhet uppstår. Med andra ord: vi måste vara beredda icke blott på väsentligt stegrade bostadshyror, utan efter all sannolikhet även flerstädes på uppenbar och svår bostadsbrist. Tager man i betraktande, dels att nya hushåll årligen tillkomma till ett antal, som säkerligen belöper sig till några tusental utöver de upplösta hushållens antal, dels att inflyttning från landsbygden till städerna alltjämt fortgår i ganska stor skala, dels ock att årligen en del äldre, mer eller mindre fallfärdiga och ohygieniska byggnader böra alldeles slopas, allt under det att nybyggnadsverksamheten mer och mer avtager, så framstår oneligen bostadsproblemet inom vårt land i en ytterst mörk, att ej säga samhällsvådlig dager. Trångboddheten är i synnerhet i städerna redan nu flerstädes så fruktansvärd, att den både i fysiskt och i moraliskt avseende verkar i hög grad förstörande på folkhälsan. Med rätta har man i vårt

land såsom i åtskilliga andra länder strävat efter att råda bot för denna samhälls-  
kräfta genom att förskaffa de mindre bemedlade rymligare, ljusare, soligare  
och bättre inredda bostäder. Men hos oss kommer med all säkerhet, därest  
ej skyndsamma och verksamma åtgärder vidtagas för att underlätta bygg-  
nadsverksamheten, trångboddheten att ökas i stället för att minskas. Att  
närmare påpeka vådorna härav, torde icke vara erforderligt. Det gäller i stället  
att finna ett verksamt botemedel och att använda detta med största möj-  
liga kraft och *skyndsamhet*.

Orsakerna till byggnadsverksamhetens avstannande äro huvudsakligen  
av tre slag: de högst betydligt ökade materialpriserna, de stegrade arbets-  
lönerna samt den alltför illa tillgodosedda fastighetskrediten.

Vad materialpriserna vidkommer, är det icke troligt, att de i någon  
mån komma att sänkas, så länge världskriget varar. Snarare tvärtom. Och  
beträffande byggnadsmaterialier skulle säkerligen inga maximipris kunna  
hjälpa. Tillgången på åtskilliga sådana materialier är redan nu på grund  
av minskad produktion ytterst knapp, och den skulle, i händelse att maximi-  
pris här fastställdes, säkerligen i många fall komma att förvandlas till full-  
ständig brist. I någon mån torde dock, såsom föreslaget är, tillfälliga ex-  
port- och kompensationsavgifter för trä- och järnvaror kunna medföra minsk-  
ning i materialkostnaderna för smålägenheter; men de summor, som beräk-  
nats härigenom inflyta, äro av alldeles försvinnande betydelse, då det gäller  
att fylla behovet av bostäder snart sagt överallt i vårt land. Huruvida  
åter materialpriserna komma att sänkas efter världskrigets slut, är väl myc-  
ket ovisst. I somliga fall torde man nog kunna hoppas på en prisminsk-  
ning, men då behovet av nya bostäder m. fl. byggnader inom de krig-  
förande staterna, där sådana i tio- eller hundratusental blivit i grund för-  
störda, tvivelsutan under en lång följd av år efter fredsslutet blir större än  
någonsin tillförne, lär man åtminstone icke kunna *räkna på* någon avse-  
värd sänkning av materialpriserna.

Att arbetslönerna under eller efter kriget skulle komma att minskas,  
synes jämväl allt annat än sannolikt. Snarare torde man kunna påstå, att  
det ligger i sakens natur och i utvecklingens gång, att arbetslönerna efter  
hand ytterligare ökas.

Till de nu nämnda förhållandena komma vidare, dels att räntorna å  
s. k. kassalån och å andra inteckningslån på sista tiden visat en avgjord  
tendens till stegring, dels att skatter, belysnings-, renhållnings- och repara-  
tionskostnader ävenledes i regeln ökats, dels ock att brandförsäkringspre-  
mierna i och med ökade byggnadsvärden höjas.

Allt detta har redan åstadkommit, att byggnadskostnaderna i vårt land sprungit upp till i genomsnitt omkring 160 procent mot vad de voro under tiden närmast före världskrigets utbrott. Denna ökning av 60 procent betyder, att exempelvis i Stockholm bostadshus av enklaste beskaffenhet men med nutidens fordringar och innehållande smålägenheter, icke torde kunna byggas, såvida man icke kan påräkna en årshyra av minst 350 kronor per eldstad (rum eller kök). Och ett tidsenligt bostadshus med hissar och centralvärmeledning m. m. kan icke uppföras ens i utkanterna av staden för en lägre kostnad än att — lågt räknat — en årshyra av 700 kronor per rum måste betalas, för att byggnadsföretaget skall gå ihop. Om någon vinst för byggherren är då alls icke fråga. Men ingen byggnadsverksamhet i tillräckligt stor skala är tänkbar, om icke byggherrarna kunna påräkna skälig ersättning för sitt arbete och sina risker. Därför torde årshyran i nya, tidsenliga, med centralvärmeledning försedda hus i Stockholm numera icke komma att understiga 750 à 800 kronor per rum. Inom andra samhällen, där hittills i allmänhet billigare priser varit rådande, hava även hyrespriserna kunnat hållas avsevärt lägre än i huvudstaden, men de ovan berörda förhållandena hava redan verkat därhän, att byggnadskostnaderna i landsorten (tomtpriserna oräknade) numera ingalunda ställa sig billigare än i Stockholm. Mångenstädes äro de till och med högre på grund av drygare transportkostnader m. m.

Det sagda gäller närmast och i hela sin vidd nybyggnader. Men även i äldre bostadshus komma hyrorna med all säkerhet att redan under innevarande år i stor omfattning uppvisa en större eller mindre stegring icke allenast på grund av den i förhållande till behovet allt knappare vordna tillgången på bostäder, utan jämväl med anledning av den ökning, som räntor, skatter, underhålls- och reparationskostnader m. m. undergått. Visserligen torde denna hyresstegring komma att variera högst betydligt, men tyvärr torde icke några åtgärder, som nu kunna vidtagas, vara i stånd att förebygga en på många håll mycket avsevärd höjning av de redan nu så uppdrivna hyrorna.

Inför sådana utsikter — betydligt ökade bostadshyror, alltmera inskränkt nybyggnadsverksamhet och därav orsakad bostadsbrist — är det tydligen en angelägenhet av utomordentlig betydelse, att statsmakterna träda hjälpande emellan, så att hyresstegringen blir i möjligaste mån övergående. Detta torde icke kunna ske på annat sätt än genom att kraftigt stödja och underlätta nybyggnadsverksamheten.

Men om varken materialpriserna eller arbetslönerna kunna sänkas och

om icke heller ökad nybyggnadsverksamhet kan åstadkommas genom att stat och kommuner upplåta mark mot billig eller exempelvis under 10 år alls ingen ränta, så är ju, förmenar man, situationen alldeles tröstlös. Jag vågar dock hålla före, att den icke är fullt ut så förtvivlad.

Den tredje, här ovan berörda, på byggnadsverksamheten inverkannde huvudfaktorn, fastighetskrediten, är nämligen av synnerligen stor betydelse, och dess bättre synes en reglering av densamma ligga i statsmakternas hand.

I de allra flesta fall söker den, som har för avsikt att uppföra ett ut-hyrningshus, först att förskaffa sig ett byggnadskreditiv, och när huset är färdigt, gäller det att återbetala detta kreditiv genom att upptaga ett s. k. kassalån och därutöver av banker eller enskilda så stora inteckningslån som möjligt. Såsom det nu är ställt, uppgå emellertid räntekostnaderna härför till ofantliga belopp. Byggnadskreditiv torde i allmänhet ej kunna erhållas billigare än mot 7 à 8 procent (kreditivavgift + ränta); nya kassalån beviljas numera näppeligen mot lägre årlig ränta än  $5\frac{1}{2}$  procent (statskontoret fordrar numera  $5\frac{1}{2}$  procent) samt endast å belopp, liggande inom 60 eller undantagsvis 67 procent av det värde, långivaren åsätter fastigheten. Lån mot säkerhet av högre liggande inteckningar torde icke kunna erhållas för lägre årlig ränta än  $6\frac{1}{2}$  à 7 procent.

*Inflytandet av inteckningsröntans storlek är så betydande, att man beräknar, att för varje halv procents höjning av densamma måste hyrorna höjas med omkring 8 procent.* Denna beräkning stämmer närmast, om man utgår från en genomsnittsränta av 5 procent å samtliga gravationer ävensom å det återstående fastighetsvärdet. Om, såsom vanligt är, 1 procent av fastighetsvärdet beräknas till skatter och onera, så uppgår hela det belopp, som måste täckas av hyrorna, till 6 procent av fastighetsvärdet. Ökas detta belopp till  $6\frac{1}{2}$  procent eller med  $\frac{1}{2}$  procent, så måste givetvis även hyressumman ökas med  $\frac{1}{12}$  eller med  $8\frac{1}{3}$  procent, för såvitt ej direkt förlust skall uppstå. Å andra sidan böra hyrorna kunna sänkas med inemot 8 procent för varje halv procent, varmed inteckningsröntan sänkes.

Om alltså kassalån — och helst även byggnadskreditiv — kunde erhållas för billigare ränta, så skulle eventuellt byggnadskostnaderna kunna något minskas och i varje fall — vilket är det viktigaste — de årliga utgifterna för fastigheten och således även hyresbeloppen kunna sättas lägre. En räntesänkning av  $1\frac{1}{2}$  procent skulle kunna motsvaras av omkring 20 procent lägre hyror. Härigenom — och ännu mera ifall kassalån beviljades till något högre belopp, än vad som nu är regel (upp till 75 procent i stället för 60 procent av byggnadskostnaden eller av fastighetens av lån-

givaren uppskattade värde), skulle icke allenast allmänhetens berättigade krav på billigare hyror kunna i möjligaste mån tillgodoses, utan även byggnadsverksamheten i hög grad underlättas och uppmuntras.

Då de penninginstitut, som hittills företrädesvis tillgodosett byggnads- eller fastighetskrediten, numera på grund av förhållandena helt naturligt icke kunna bevilja inteckningslån (och byggnadskreditiv) mot avsevärt lägre räntor än här ovan omnämnts, synes det vara nödvändigt att beträda nya vägar för att tillmötesgå det ifrågakvarande kravet i större omfattning och på ett för byggnadsverksamheten fördelaktigare sätt.

En sådan utväg är att anlita *premieobligationslåneformen*. Erligt min bestämda mening är det möjligt att på denna väg i hög grad främja nybyggnadsverksamheten och därigenom bereda drägligare hyresförhållanden än vad vi eljest måste gå till mötes, samt framför allt förebygga eller åtminstone i hög grad minska vådorna av den hotande bostadsbristen. Något annat, i liknande mån verksamt medel härtill lär icke kunna uppletas, såvida icke staten skulle vilja omedelbart ingripa genom att erbjuda lika billig fastighetskredit till ofantliga belopp — en eventualitet, som man dock utan vidare torde kunna anse utesluten.

Då det onekligen är en trängande nödvändighet att i möjligaste mån motverka den hotande bostadsnöden, synes det också vara nödvändigt att anlita det enda verksamma medel härtill, som står till buds. Visserligen torde det givas andra medel, som i någon mån kunna verka i samma riktning, och många sådana äro redan av stat och kommuner vidtagna; men det viktigaste och utan jämförelse mest verksamma medlet är, som sagt, tvivelsutan beredandet av en drägligare allmän fastighetskredit.

Mitt förslag är alltså, att Konungariket Sveriges Stadshypotekskassa, som redan är i åtnjutande av statsgaranti, bemyndigas att inom landet upptaga ett premieobligationslån, löpande med 3 procents årlig ränta och med årlig premieutlottning av vinster till ett sammanlagt belopp av 1 procent av kapitalet. Då  $\frac{1}{10}$ — $\frac{1}{4}$  procent måste beräknas för förvaltningskostnader, skulle således, därest lånet kan upptagas utan beviljande av kapitalrabatt (vilket jag för min del anser vara mer än sannolikt), kassalån och, ifall penningetillgången det medgåfve, jämväl byggnadskreditiv kunna beviljas mot en årlig ränta av  $4\frac{1}{10}$ — $4\frac{1}{4}$  procent. För att verklig hjälp skall kunna åstadkommas bör denna ränta icke gärna bliva högre, men möjligen kan det finnas fördelaktigare och göra placeringen mera lockande, om  $1\frac{1}{2}$  procent av kapitalet årligen anslås till vinster, i vilket fall obligationerna borde löpa med endast  $2\frac{1}{2}$  procents årlig ränta.

Då lånebehovet med hänsyn till våra förhållanden kan anses snart sagt obegränsat, synes icke något maximibelopp för premieobligationslånet böra fastställas, utan torde en naturlig begränsning erhållas genom de belopp, som tecknas exempelvis under loppet av innevarande år. För ändamålet skulle teckningslistor utläggas å alla postkontor och poststationer, där ock lämplig reklam skulle göras och erforderliga upplysningar lämnas.

I övrigt har jag tänkt mig ungefärligen följande bestämmelser för lånet.

Obligationerna lyda å 100 kronor samt löpa med 3 procent årlig ränta från och med den 1 januari 1919. Obligationerna äro ouppsägbara. Obligationerna utlottas under loppet av 60 år. Vid teckningen inbetalas kontant 10 eller möjligen 20 procent och återstoden på vissa bestämda terminer, som i förväg tillkännagivas. Premieutlottning äger rum 4 gånger varje år och omfattar vinster för sammanlagt 1 procent av hela den tecknade lånesumman, (varvid naturligtvis vinster, som utfalla å icke utlösta obligationer, återgå till kassan). Om sålunda exempelvis ett lån om 100 miljoner kronor tecknats, komme vinsternas värde för varje kvartal att uppgå till 250,000 kronor. Denna summa fördelas exempelvis så, att vinsterna uppgå till följande belopp:

1 vinst	å	.....	50,000 kr. = kr.	50,000
2 vinster	»	.....	10,000 » = »	20,000
6 »	»	.....	5,000 » = »	30,000
10 »	»	.....	2,500 » = »	25,000
25 »	»	.....	1,000 » = »	25,000
100 »	»	.....	500 » — »	50,000
500 »	»	.....	100 » = »	50,000

Summa kronor 250,000

De obligationer, å vilka vinst utfaller, utlottas icke samtidigt, utan bör möjlighet föreligga, att mer än en gång erhålla vinst på en och samma obligation.

Detta är, som sagt, blott ett exempel. Den finansiella planens detaljer torde böra anföras åt Konungariket Sveriges Stadshypotekskassa.

Ett belopp av intill 100 miljoner kronor synes böra placeras utslutande i *nya* fastigheter företrädesvis i städer, köpingar och municipalsamhällen, därefter på landsbygden, (exempelvis sådana, vilkas uppförande börjat efter den 1 april 1917).

För den händelse att nämnda belopp överskrides, torde därnäst medel av premieobligationslånet böra användas såsom kassalån i äldre fastigheter. En begränsning kan här göras genom att till en början endast bevilja kassalån mot botteninteckningar inom 10, 20, 30 o. s. v. procent av fastighetsvärdena.

Rörande möjligheten att inom landet upptaga ett 3 procents premieobligationslån av sådan storlek, att dess användande för ifrågavarande ändamål verkligen skulle kunna medföra åsyftad livligare byggnadsverksamhet i erforderlig omfattning, hyser jag för min del icke några tvivel. Vår finansiella värld torde med glädje hälsa möjligheten till en livligare byggnadsverksamhet, varigenom talrika industrier skulle erhålla ökad uppmuntran. Och för våra arbetare såväl som för den stora allmänheten i övrigt vore ju en sådan ökad byggnadsverksamhet ytterst välgörande.

Sådana personer inom landet, som, utan att riskera något kapital, vilja åtnöja sig med den lägre räntan, när de samtidigt hava utsikt till extravinst, torde säkerligen uppgå till många tiotusental.

»Alla människor, som någonsin kunna det», yttrade nyligen en större affärsman såsom sin mening härvidlag, »komma att teckna, dels för det lockande i vinsterna, dels för det för hela allmänheten så utomordentligt behjärtansvärda ändamålet. Själv skall jag ofelbart genast teckna ett betydande belopp.» — »Om en sådan plan kunde realiseras», utlät sig en av våra större byggmästare, »så skulle nybyggnadsverksamheten genast taga ny fart.» — Penningtillgången inom vårt land är ju nu rikligare än någonsin, och när man ser vilka ofantliga summor, som omsättas på fondbörsen, torde man kunna hysa gott hopp om att medlen skola räcka till även för det ifrågavarande premieobligationslånet. Erfarenheten från andra länder talar även sitt tydliga språk. Särskilt i Frankrike lärer möjligheten till säker penningplacering med utsikt till extravinst anses hava i hög grad främjat sparsamheten bland folket. Slutligen torde genom inrättandet av ett premieobligationsinstitut den i vårt land så ofta överklagade böjelsen till spel på utländska lotterier i hög grad motverkas.

I sammanhang med ett beslut om åstadkommandet av bättre fastighetskredit för att uppmuntra nybyggnad av bostadshus torde emellertid, i anledning av bristande tillgång på byggnadsarbetare, med utförandet av alla sådana offentliga byggnadsföretag, vilkas färdigställande utan särskild olägenhet kan uppskjutas, böra tillsvidare anstå.

---

Skulle mot förmodan teckningen av obligationer till parikurs icke röna nöjaktig efterfrågan hos allmänheten, så återstår dock den utvägen, att hypotekskassan vänder sig till banker, vilka torde vara sinnade att övertaga hela eller en stor del av lånet, om de erbjudas tillräckligt goda villkor. I sådant fall finge man emellertid räkna med en kapitalrabatt, vars storlek givetvis icke på förhand kan bedömas, men vilken alltid komme att medföra den påföljden, att kassalånen icke kunde beviljas mot så låg ränta, som här förutsatts. Dock torde även under sådant förhållande kassalånsräntan komma att ställa sig avsevärt lägre, än den som numera allmänt fordras (5  $\frac{1}{2}$  procent).

1916 års riksdag har visserligen avlåtit skrivelse till Kungl. Maj:t med anhållan, att Kungl. Maj:t täcktes låta verkställa utredning rörande inrättande av ett statsobligationslotteri eller någon annan form av ett under svenska statens kontroll ställt penninglotteri samt för riksdagen framlägga det förslag, vartill denna utredning kan giva anledning; men detta riksdagens beslut synes mig icke böra utgöra hinder för riksdagen att omedelbart fatta beslut i den nu föreliggande frågan. Mot bifall till upptagande av ett premieobligationslån torde så mycket mindre tvekan kunna råda, som riksdagen genom nämnda skrivelsebeslut synes hava principiellt gillat en ännu närmare lotteriformen stående penningeanskaffningsmetod. Och här gäller det en alldeles speciell sak, icke såsom i riksdagsskrivelsen ett statsobligationslotteri eller ett penninglotteri, utan om bemyndigande för Konungariket Sveriges Stadshypotekskassa att upptaga ett *obligationslån* med användande av premier såsom motvikt mot den låga räntesatsen. Dessutom är det icke möjligt att avvakta resultatet av den begärda utredningen, därest man verkligen vill råda bot för den överhandtagande bostadsbristen, ty för att avhjälpa denna fordras, om någonsin *skyndsamma* åtgärder. Jag håller därför före, att det för sakens främjande är nödvändigt, att det föreslagna premieobligationslånet kan börja upptagas redan innevarande år. Av samma anledning anser jag det icke vara möjligt att avvakta resultatet av de utredningar i bostadsfrågan, som Kungl. Maj:t anbefallt. Dels skulle i så fall nybyggnadsverksamheten icke röna uppsving, förr än bostadsförhållandena antagligen blivit alldeles olidliga — med bostadsnöd och ytterligare stegrade hyror — dels är ju i *varje fall* en dragligare fastighetskredit erforderlig. Redan kännedomen om ett riks-

dagsbeslut i syfte att bereda sådan kredit skulle däremot enligt kompetenta byggmästares utsago genast medföra en ökad byggnadsverksamhet.

Med stöd av det anförda får jag alltså hemställa,

att riksdagen ville besluta att anhålla, det Kungl. Maj:t täcktes, till främjande av nybyggnadsverksamheten och till motverkande av bostadshyrornas alltför våldsamma stegring, oförtövat bemyndiga Konungariket Sveriges Stadshypotekskassa att inom landet upptaga ett 3 procents premieobligationslån i överensstämmelse med de grunder samt på de närmare villkor, Kungl. Maj:t må bestämma.

Stockholm den 24 januari 1917.

*H. Wrangel.*

I motionens syfte instämma.

*A. C. Lindblad.*

*Ivan Svensson.*

*Ernst Klefbeck.*

*Hugo Fahlén.*

*Erik Hallin.*

*Sixten Neiglick.*

*Sam. Stadener.*

---

