

## Nr 257.

Av herr **Hage**, angående vidtagande av åtgärder för nedbringande av gällande bostadshyror.

För avhjälpande av den bostadsbrist, som uppstod under den av världskriget förorsakade kristiden, ha såväl staten som kommunerna måst ingripa dels genom direkt bostadsproduktion, dels genom subvention och lån till enskilda byggnadsföretagare.

Ett stort antal kommuner ha genom egna byggnadsföretag producerat ett rätt stort antal smålägenheter samt dessutom provisoriska bostäder m. m. Därjämte ha kommunerna lämnat lån med subvention åt ett flertal egnehemsbyggare, varigenom bostadsbeståndet inom kommunerna något förbättrats. Slutligen ha kommunerna iklätt sig borgen för av riksdagen beviljade lån till enskilda bostadsbyggare.

Det allmänna har sålunda rätt kraftigt ingripit för bostadsbristens avhjälpande, och även om man ännu inte kan våga det påståendet, att bostadsbristen är avhjälpd, så torde man dock tryggt kunna påstå, att tack vare detta ingripande bostadsbeståndet förbättrats, evad det gäller *bostädernas antal*.

Om man sålunda kan konstatera en viss förbättring beträffande strävan att häva bostadsbristen, så kan man tyvärr icke peka på ett lika tillfredsställande förhållande beträffande storleken av de hyresbelopp, som numera i allmänhet avkrävas hyresgästerna, särskilt i de hus, som uppfördes under kristiden, då penningvärdet var onormalt lågt i förhållande till det nuvarande.

Såväl staten som kommunerna förutsågo, att detta låga penningvärde i längden icke kunde bestå och att sålunda det i bostadsbyggena nedlagda kapitalet för framtiden icke skulle kunna förräntas. I anslutning till denna uppfattning togo såväl kommunerna som staten i vissa fall genast en kapitalförlust genom att lämna subvention till de bostadsbyggande. Härigenom avskrevs visserligen genast en del av byggnadskostnaden, men av allt att döma synes denna avskrivning icke varit tillräcklig för att hyran skulle kunna nedbringas till det belopp, som med nuvarande penningvärde kan anses såsom normalt. En ytterligare avskrivning synes därför vara önskvärd, om detta fullt berättigade önskemål skall kunna tillfredsställas, vilket är synnerligen viktigt, eftersom utgifterna för hyran numera utgöra, särskilt för arbetareklassen, en betydande del av den samlade utgiftssumman.

Denna fråga om de höga hyrespriserna blir för varje dag allt mer aktuell, alldenstund man allt mera ofta hör, att personer i arbetareställning numera verkligen kunna skaffa sig bostad men förklara, att den bostad, som hjudes betingar ett sådant pris, att det är omöjligt orka med att betala en dylik hyra. Det framgår också av den statistik, som föreligger, att prispfördyringen fortskridit på ett sätt, som måste leda till dylika konsekvenser. Så har t. ex. enligt den allmänna hyresökningens siffror i december i fjol hyran sedan 1913—1914 ökat med ett genomsnitt av 86 % och av denna ökning faller enbart på fjolåret 4,5 %, en stegring, som måste betraktas mot bakgrunden av det faktum, att samtidigt lönerna avsevärt gått ned, vadan effekten av ökningen måste bli än kännbarare. Ett exempel på innebörden härav lämnades vid 1924 års riksdag, då en talare påvisade, att exempelvis för en befattningshavare i lägsta tjänstegraden vid kommunikationsverken lönen från fjärde kvartalet 1920 till fjärde kvartalet 1923 nedgått med 43 %, under det att samtidigt den genomsnittliga hyresprisindexen stigit från 155 till 178, d. v. s. med 23 enheter, alltså med nästan samma procent som lönen gått ner.

Denna alltjämt pågående ökning av hyrorna har ock sin dryga del i det förhållandet — som på alla håll anses som en stor olägenhet — att den allmänna prisindexen under senare kvartal slutat att gå nedåt och börjat att i stället stiga.

Behovet av åtgärder mot höga hyror är alltså synnerligen trängande. De vägar, på vilka sådana åtgärder skola kunna åstadkommas, äro bl. a.

1) en hyreslagstiftning, som innehåller *effektiva* bestämmelser mot oskäliga hyror,

2) anslag från stat och kommun för avskrivande av vissa kristidsbyggnadskostnader, så att husägaren, främst kommunerna, ej behöver avkräva en högre hyra för att använda till förräntning och amortering av denna kristidskostnad.

3) byggande av bostäder av enklare beskaffenhet (med avprutning i viss mån på kravet på bekvämligheter m. m.) med tillämpning av de erfarenheter, som vunnits på håll, där man sysslat med att utexperimentera billiga bostäder.

4) stimulerande genom stats- och kommunalanslag av bostadsbyggandet till en sådan omfattning, att god bostadstillgång med en mindre bostadsreserv uppstår som en regulator av hyrespriserna.

Vad dessa olika slag av åtgärder för erhållande av rimliga hyror beträffar, så må det erinras därom, att den under 1) berörda åtgärden framfördes i en motion vid föregående års riksdag, vilken motion ej blev av riksdagen bifallen, vilket torde ha sammanhang med det förhållandet, att hela frågan om en social hyreslag ligger under utredning, vadan det ej finnes någon anledning att nu upptaga denna fråga till behandling.

Det sistnämnda gäller även om den under 4) omnämnda åtgärden, all-

denstund Kungl. Maj:t i statsverkspropositionen utlovat, att Kungl. Maj:t senare under riksdagen kommer att framlägga proposition i frågan.

Däremot torde det förhålla sig så, att lagstiftningen hitintills ägnat allt för ringa uppmärksamhet åt de bägge utvägar, som här ovan under 2) och 3) omnämnts.

Vad särskilt den första av dessa åtgärder beträffar, så har man på flera håll varit inne på frågan om åtgärder av detta slag. I Norge ha, enligt vad det försports, åtgärder vidtagits, som inneburit ett fullt och helt avskrivande av kristidsbyggnadskostnaderna för att åstadkomma billigare hyror.

Inom stadsfullmäktige i Luleå har från den socialdemokratiska stadsfullmäktigegruppen motion framförts, gående ut på en undersökning om möjligheten att genom avskrivning av kristidskostnader få ner hyrorerna i stadens hus ävensom i med stats- och kommunalanslag uppförda enskilda byggnader (se bilaga A). Ett uttalande om åtgärder i dylik riktning genom inskridande från statens och kommunernas sida gjordes även vid Hyresgästernas riksförbunds sammanträde i början av detta år.

Emellertid måste det sägas, att en anordning av detta slag är en ganska invecklad och omfattande angelägenhet, som behöver utredas, varvid utredningen bör omfatta exempelvis följande frågor, nämligen om *endast* kommunernas egna hus böra komma ifråga vid denna anordning eller om *även enskilda* hus med smålägenheter, till vilka statsanslag givits, böra få medräknas, samt om lägenheter för butiker och dylikt samt större lägenheter böra ställas utanför, för vilken senare ståndpunkt synes finnas bärande skäl. Under alla förhållanden böra naturligtvis garantier skapas, så att en följd av kristidskostnadernas borttagande verkligen blir nedsatta hyror, ty det får under inga förhållanden bli så, att avskrivandet endast blir en skänk till husägarna.

I vilken utsträckning ett sådant borttagande av kristidskostnaderna bör och kan ske därigenom att staten giver anslag till eller avskriver statens lånefordran med avseende på kommuner, som besluta sig för en dylik åtgärd, må alltså bli beroende av en utredning, som även måste taga sikte på, huru man skall kunna från staten genom på ett flertal år uppdelade anslag, så att det hela blir ekonomiskt överkomligt medverka till en dylik småningom skeende avskrivning av den merkostnad, som byggandet under kristiden medfört. Även om till en början därvid denna anordning endast kan komma att beröra *kommunernas egna hus*, så torde ett åstadkommande av rimliga hyror i dessa vara ett framsteg dels därför att i samhällena finnas en del arbetare, vilka äro i synnerligt behov av att få bo billigt, och dels därför att låga hyror i kommunernas hus kunna i någon mån inverka fördelaktigt på hyresnivån i allmänhet i resp. kommuner.

Men även den under punkt 3) här ovan omnämnda frågan bör i detta sammanhang kunna upptagas till prövning, då det måste vara synnerligen

viktigt, att ett större antal *billiga* men ur sundhets- och andra utgångspunkter fullt tillfredsställande smålägenheter produceras, även om kraven på bekvämligheter o. d. något eftersätts. På en hel del håll ha experiment och försök gjorts att åstadkomma en bostadstyp, som innebär möjligheter till en uthyrning av lägenheter med *billig* hyra. Det bör i det sammanhanget kunna erinras därom, att kolonathus med tillbehör kunna av staten byggas för 4,500 à 5,000 kronor per styck. Visserligen äro förutsättningarna för prisbillighet i detta fall helt annorlunda än när det gäller bostadshus i större samhällen, men detta påpekande torde likväl vara sådant, att det giver en antydning om möjligheten att åstadkomma billiga byggnader, varför staten borde finna det angeläget att medverka till utexperimenterandet av en byggnadstyp för *billiga* bostäder.

Med hänvisning till denna motivering hemställles alltså,

att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, att Kungl. Maj:t måtte, med hänsynstagande till vad ovan anförts, låta verkställa en utredning, huruvida, i vilken utsträckning och på vilket sätt åtgärder kunna vidtagas för åstadkommande av ett förbilligande av bostadshyrorna särskilt i smålägenheter.

Stockholm den 22 januari 1925.

*Ernst Hage.*

I motionens syfte instämna:

*C. W. O. Höglund.*

*Julius Hedvall.*

*Algot Sjöström.*

*Bilaga A.*

#### Utdrag ur motion i bostadsfrågan inom Luleå stadsfullmäktige:

— — — — Utgår man ifrån att med bostadsproduktion under normala förhållanden avses att bereda bostadslösa bostäder, men att man därutöver med denna verksamhet icke avser att öva välgörenhet eller understödsverksamhet, så står det för envar klart, att hyresbeloppet är beroende av byggnadskostnadernas storlek. Utgår man vidare ifrån att penningvärdet för närvarande något så när stabiliserats och att vi sålunda nu beträffande arbetspriser och materialkostnader m. m. kommit in i något så när normala förhållanden, så skulle som grund för bestämmandet av hyresbeloppet för närvarande tagas *nuvarande* produktionskostnad för bostäder. Den avskrivning, som nu skulle verkställas, skulle sålunda göras så stor, att byggnadskostnaderna för de under kristiden av staden direkt eller indirekt

producerade bostäderna nedbringades till nuvarande produktionskostnader för likvärdiga bostäder. Den hyra, som sedermera beräknades på denna byggnadskostnad, skulle då med fog kunna kallas normal.

Men avskrivningen skulle då, såsom förut antytts, ske icke endast å de av staden direkt producerade bostäderna utan jämväl å de hus, som producerats av de av staden subventionerade egnahemsbyggarna.

Avskrivningen å de senare bostäderna finge dock icke företagas på den av egnahemsbyggarna *beräknade* byggnadskostnaden. Avskrivningen skall vidare omfatta endast den del av bostadsrummen, som verkligen användas *såsom bostad*, därvid varje bostad finge omfatta högst 2 rum och kök. Kostnaden för den del av byggnaden, varå eventuellt bedrivs pensionat, hotell eller annan rörelse, skulle följaktligen icke medräknas vid avskrivningen. Egnahemsbyggare, som efter dessa principer fått sin skuld till staden avskriven, skulle därjämte vara skyldig att tillämpa samma hyror, som staden kommer att betinga sig för likvärdiga lägenheter.

Genom ett dylikt förfarande skulle staden visserligen åsamkas en kapitalförlust, liktydig med en uttaxering på samtliga skattebetalare, men å andra sidan skulle ordnade förhållanden inträda beträffande hyrorna i såväl stadens som egnahemsbyggarnas fastigheter, ett förhållande som är både önskvärt och nödvändigt.

Och då detta förhållande kan uppnås genom avskrivning av en kristidskostnad, anse vi för vår del att någon tvekan att genast vidtaga de härför nödiga åtgärderna icke bör få finnas.

Genom de av oss föreslagna åtgärderna öppnas för egnahemsägarna möjligheter att kunna även vid ålderdom och inträde i pensionsålder bevara sina hem, vilket helt naturligt är ägnat att hos dem stegra intresset för fastigheternas skötsel och en punktlig uppfyllelse av på fastigheterna vilande förpliktelser.

Med stöd av vad ovan anförts tillåta vi oss hemställa:

1) att stadsfullmäktige måtte genom drätselkammaren låta utreda, huruvida å de bostadshus staden uppfört under kristiden, vilar en större skuld än den, som motsvarar byggnadskostnaderna för likvärdiga hus för närvarande och att i fall denna undersökning skulle utvisa, att så är fallet, stadsfullmäktige måtte besluta avskriva det belopp, varmed nämnda skuld överstiger nuvarande byggnadskostnad och efter den sålunda erhållna minskade skulden å resp. fastigheter beräkna hyran för i dem inredda bostadslägenheter, samt

2) att stadsfullmäktige likaledes genom drätselkammaren måtte utröna, huruvida å de fastigheter som uppförts under kristiden av de av staden subventionerade egnahemsbyggarna, sedan endast de verkliga, vederbörligen styrkta byggnadskostnaderna lagts till grund för beräkningen, vilar en skuld, överstigande nuvarande byggnadsvärde för likvärdiga hus, samt, om utredningen visar, att så är fallet, att stadsfullmäktige måtte besluta avskriva det belopp, varmed nyssnämnda byggnadskostnad överskrides, därvid dock avskrivning får ske endast för kostnad av den del av resp. hus, som användes för bostad av storlek upp till 2 rum och kök, men att kostnad för del av hus, som användes för pensionat, hotell eller annan rörelse, icke medräknas vid avskrivningen, allt under villkor dock, att egnahemsbyggare, som på dylikt sätt fått sin skuld till staden nedskriven, förbinder sig att icke taga högre hyra än som av staden kommer att tillämpas i stadens under kristiden uppförda likvärdiga hus.