

## Nr 417.

Av herr **Järte m. fl.**, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition, nr 153, angående lån till främjande av bostadsproduktionen.

I proposition nr 153 har Kungl. Maj:t föreslagit riksdagen medgiva, att för år 1927 *ej mindre* till statens bostadslånefond inflytande amorteringar för år 1926 må disponeras till beredande av nya lån ur fonden *än även* att för samma ändamål må disponeras såsom nya lån ur statsverkets fond av rusdrycksmedel *dels* de till bostadslånefonden inflytande räntorna för år 1926, *dels* till rusdrycksmedelsfonden inflytande räntor för andra halvåret 1926 å medel, som placerats i annan ordning än såsom lån till bostadslånefonden, och *dels*, i den mån rusdrycksmedelsfondens tillgångar den 30 juni 1926 därtill förslå, ytterligare så stort belopp, att detsamma tillhopa med förenämnda räntor och amorteringar uppgår till sammanlagt högst 8,000,000 kronor.

Av den i propositionen lämnade utredningen framgår, att bostadsproduktionen under år 1924 varit synnerligen livlig; det under nämnda år i landets 36 största städer tillkomna eldstadsantalet, 28,054 stycken, översteg i själva verket med 50 procent 1913 års dock mycket livaktiga produktion. Beträffande det senast tilländalupna året förekommer i propositionen allenast följande uttalande: »Ehuru närmare uppgifter ännu saknas, finnes anledning antaga, att byggnadsverksamheten varit livlig även under år 1925.»

Det förefaller en smula överraskande att man icke varit i stånd att med det statistiska material, som förelåg vid tiden för propositionen, giva en klarare föreställning om omfattningen av 1925 års bostadsproduktion. Enligt vad vi inhämtat, har denna ej obetydligt överstigit 30,000 eldstäder.

Det visar sig alltså, att bostadsbyggandet under det gångna året varit till och med livligare än under det synnerligen livliga byggnadsåret 1924. Verkställda undersökningar rörande den nu pågående byggnadsverksamheten tyda även på en oförminskad livaktighet under innevarande år. Sålunda är det redan nu tydligt, att antalet nyproducerade eldstäder i huvudstaden under år 1926 kommer att överstiga motsvarande siffror för år 1925.

Bostadsbyggandet har under de senaste åren i alltmer ökad grad inriktats på produktion av smålägenheter. Statens byggnadsbyrå framhåller visserligen enligt propositionen, att den kraftiga stegringen av bostadsproduktionen i allmänhet under åren 1923 och 1924 icke innefattar någon motsvarande stegring i fråga om produktionen av *lägenheter om 1 rum*

och kök utan i stället, »om åren 1923 och 1924 tagas såsom ett», en genomsnittlig både absolut och relativ minskning. Man frågar sig onekligen med någon förvåning, varför de båda nämnda åren ovillkorligen skola »tagas som ett». Tager man dem var för sig, framträder tydligt riktningen mot en ökad smålägenhetsproduktion. Jämför man, såsom naturligt synes, år 1924 med år 1913, visar det förra året med avseende å samtliga smärre lägenheter — till och med 2 rum och kök — en mycket betydande stegring vad de absoluta talen angår och jämväl i fråga om de relativa talen föreligger stegring både i fråga om 1-rumslägenheter och lägenheter om två rum och kök. Uppgifter rörande byggnadsverksamheten i huvudstaden visa samma tendens såväl vid jämförelse mellan åren 1924 och 1925 som vid sammanställning av siffrorna för de pågående byggena med dem för senast förflutna år.

De senare årens omfattande bostadsbyggande har givetvis ej kunnat undgå att märkbart påverka förhållandena på bostadsmarknaden. Förhållandet mellan tillgång och efterfrågan på detta område har för varje år utvecklats sig i allt gynnsammare riktning. Den i propositionen givna statistiken visar på en stadigt fortgående gradvis förbättring och läget är numera sådant, att man ganska tydligt skönjer den tidpunkt, då talet om bostadsbrist kommer att sakna underlag och måhända ersättas av det på länge icke hörda talet om bostadsöverskott. Vad huvudstaden beträffar pekar en nyligen verkställd utredning av dess fastighetskontor på att redan till hösten innevarande år ett betydande överskott av lägenheter kan väntas uppkomma. Visserligen kalkyleras ännu i denna utredning med ett mindre underskott beträffande lägenhetstypen om 1 rum och kök, men då fastighetskontoret i sin kalkyl räknat med en fullständig utrymning såväl av kolonistugor som av nödbostäder m. m. och då det torde vara uppenbart, att denna förutsättning icke rimligtvis kan hålla streck bland annat på grund därav, att ett stort antal av dessa inneboende av ekonomiska skäl icke kunna eller önska utbyta sina nuvarande lägenheter mot andra, så gör fastighetskontorets uträkning sannolikt, att ett överskott kommer att föreligga även beträffande den här ifrågakommande lägenhetstypen. Uppgifter om ökad tillgång på bostäder föreligga även från Göteborg och Malmö. Den utveckling, som sålunda kan konstateras, låter det framstå såsom mycket tvivelaktigt, huruvida staten ännu bör fullfölja den kreditgivning för stimulerande av bostadsproduktionen, som ägt rum genom statens byggnadsbyrå och med användande av medel ur rusdrycksfonden. Starka skäl synas tvärtom tala för att något vidare statsingripande i samma riktning som hittills icke längre är nödvändigt.

Då i propositionen göres gällande, att fråga endast är om ett medgivande från riksdagen att rusdrycksmedelsfondens tillgångar i viss utsträckning måtte få placeras på angivet sätt mot fullgod säkerhet för att möjliggöra en behövlig samhällsnyttig bostadsproduktion, så torde man alltså till en början hava anledning att sätta ett frågetecken vid ordet

behövlig. Man bör vidare göra klart för sig, att det ingalunda är fråga allenast om en placering av föreslagen storlek, 8,000,000 kronor, av rusdrycksfondens medel. Ett mycket väsentligt och betydelsefullt moment i denna utlåning utgöres av den mycket mera omfattande återverkan på kapitalmarknaden, som därmed åstadkommes. Härom uttalar en författare i Svenska Stadsförbundets tidskrift, årgång 1925, docenten Gustaf Åkerman i Lund, följande, som synes värt allt beaktande:

»I och för sig utgöra visserligen de officiella bostadslånen icke ett alltför stort belopp. Statens bostadslån för i år och för nästa år utgör 8 miljoner kronor och de kommunala lånen måhända tillsammans ungefär lika mycket. Detta utgör knappt någon överväldigande del av det totala i bostadsbyggande investerade kapitalet, även om detsamma väsentligt kommer att sjunka under det belopp, 150 miljoner kronor, som det hade 1924. Men dessa officiella lån givas på sådant sätt, att de dirigera åt samma håll betydligt större kapitalmängder än sig själva. Enligt byggnadsbyråns rapport för 1924 rörande de av 1922 och 1923 års riksdagar beslutade bostadslånen utgjorde dessa lån 32.2 procent av byggnadskostnaderna för ifrågavarande hus. De av Stockholms stadsfullmäktige 1923 och 1924 beslutade bostadslånen å 5 miljoner vardera ha endast fått utgöra 35 respektive 30 procent av vederbörande byggnadskostnader, och något liknande gäller väl om övriga kommunala lån. Dessa officiella lån ha nästan alltid utgjort sekundärkrediter, d. v. s. de lånemedel, som äro svårast att anskaffa och för vilka frågan om vederbörande byggnadsräntabilitet och ekonomiska förnuftighet blir särskilt aktuell. De villkor, under vilka denna sekundärkredit gives, bli därför avgörande för huruvida även de till omfånget större primärkrediterna, vilkas anskaffande sällan möter svårigheter, verkligen skola tagas i anspråk. På detta sätt dirigera de officiella bostadslånen årligen en kapitalmängd å 40 å 50 miljoner, vilket kan komma att spela en ganska avgörande roll för bostadsbyggandets utveckling.»

Samma författare har beräknat, att bostadsbyggandet under åren 1922, 1923 och 1924 uppsugit ungefär hälften av det inom landet tillgängliga fria kapitalet, för sistnämnda år beräknat till 300 miljoner kronor. Och enligt den i propositionen, sid. 12, intagna tabellen har under åren 1917—1924 medelst lån och statsbidrag till belopp av omkring 75 miljoner kronor framkallats ett bostadsbyggande, vari investerats i runt tal 250 miljoner kronor. Därest det allmänna fortsätter att i trots av en alltmera framträdande lättnad på bostadsområdet till byggnadsproduktionen dirigera lika betydande kapitalmängder som hittills, uppstår utan tvivel en allvarlig fara för att det bakslag, som förr eller senare är att vänta, kommer att bli onödigt kraftigt.

Av anförda skäl skulle vi vara mest benägna att yrka avslag på den kungl. propositionen. Då det emellertid är tänkbart, att ett alltför tvärt avbrott i den kreditgivning, som från statens sida lämnats under de sista

åren, skulle kunna vålla olägenheter, så vilja vi begränsa oss till att påyrka en nedsättning av det i propositionen begärda beloppet till tre miljoner kronor.

I detta sammanhang torde ett uttalande av departementschefen i propositionen förtjäna upptagas till belysning. Han framhåller, att den enskilda företagsamheten icke synes särskilt lockas till produktion för tillgodoseende av de mindre bemedlades bostadsbehov, och förmenar, att den livliga byggnadsverksamheten i allmänhet alltså ej kan tagas till intäkt för påståendet, att statsåtgärder för hävande av de mindre bemedlade klassernas bostadssvårigheter skulle vara obehöfliga. Härtill är att erinra, att praktiskt taget bostadsbeståndets samtliga lägenheter av de mindre typerna före kriget ju producerats genom enskilt initiativ. Det ligger emellertid i sakens natur, att sedan den av stat och kommun så kraftigt understödda produktionen av smålägenheter satt in, denna kommit att i avsevärd mån undantränga den enskilda företagsamheten från detta område. Det allmännas understöd har inneburit så betydande ekonomiska förmåner, att det för de privata företagen måste bli mycket svårt att upptaga konkurrensen. Redan planläggningen av en så omfattande av det allmänna understödd produktion av smålägenheter måste ingiva de enskilda företagen den uppfattningen, att det allmänna satt som sitt mål att fylla bristen på dylika lägenheter samt därför inrikta deras intresse företrädesvis på andra lägenhetstyper. Att från det privata initiativets *nuvarande* mindre intresse för smålägenhetsproduktion sluta till nödvändigheten av det allmännas fortsatta verksamhet på detta område innebär alltså en tydlig förväxling av orsak och verkan. Det är det allmännas inskridande, som trängt den enskilda företagsamheten undan; det är då ett klart cirkelslut att åberopa sistnämnda faktum som stöd för nödvändigheten av fortsatta åtgärder från det allmänna. I själva verket skulle man, om en dylik slutledning godtoges, därmed hava gjort det allmännas ingripande permanent; ty man skulle ju i fortsättningen alltid kunna peka på, att de privata företagen ej visade tillräckligt intresse för produktionen av smålägenheter.

Förhållandet är självklart det, att det enskilda initiativet, därest den av det allmänna understödda produktionen bortföлле, skulle inträda i den mån behov av nyproduktion funnes föreligga. Det finns intet skäl att antaga, att ett sådant behov skulle nu i mindre grad än före kriget visa sig äga förmåga att stimulera den enskilda företagsamheten. Förutom med de privata producenterna på detta område har man ju sedan några år tillbaka att räkna även med en omfattande på kooperativ grund uppbyggd företagareverksamhet. Denna rörelse bör rimligtvis inrikta sina strävanden på att i allt högre grad kunna ekonomiskt stå på egna ben och umbära understöd från det allmänna. Ett utmärkt föredöme lämna i detta avseende de i Förenade Staterna uppvuxna byggnads- och låneföreningar, vilkas grundläggande idé är att medlemmarna genom syste-

matiserad sparsamhet själva skola skapa möjligheter att förvärva ett eget hem i stället för att i första hand lita till samhället. Det beräknas att över 40 procent av den till mellan 9 och 10 milliarder dollars uppskattade in-teckningsskulden, som för närvarande belastar amerikanska egna hem, består av lån från kooperativa byggnads- och låneföreningar, vilka för närvarande finnas till ett antal av över 11,000 med tillgångar uppgående till något mer än 4,126,000,000 dollars.

Med avseende på villkoren för ifrågavarande kreditgivning har departementschefen såsom nämnt gjort gällande, att säkerheten vore fullgod, och har han på denna uppfattning fotat den meningen, att den för närvarande utgående räntan av 5 procent vore väl avvägd. Det är emellertid tydligt, att, om också denna uppfattning är riktig med avseende på staten, i den mån denna har att hålla sig till kommunernas borgen för lånen, detsamma ingalunda gäller ifråga om dessa borgensmän. Det är påtagligt och torde väl få anses allmänt erkänt, att kommunerna genom sina garantier för dessa lån iklätt sig högst betydande risker. Vid sådant förhållande synes det icke rimligt, att det i fortsättningen såsom hittills skall vara kommunerna förmenat att bereda sig någon ersättning för dessa risker genom att vid lånens utlämnande betinga sig en högre ränta än den staten erhåller. Den naturliga riskräntan å sekundärkrediter upp till en beläningsgräns av 80 procent av egendomsvärdet eller högre utgör säkerligen 1 å 1  $\frac{1}{2}$  procent. Så länge låntagarna icke hava att betala någon riskränta, äro de otvivelaktigt att betrakta såsom understödstagare från det allmänna.

Ett steg mot en återgång till sundare förhållanden på detta område vore, att de låneförmedlande kommunerna medgäves rätt att för sin garanti betinga sig ersättning genom uppbärande av en riskränta. Denna kunde lämpligen fixeras till ett visst maximibelopp, förslagsvis 1  $\frac{1}{2}$  procent, och kommunerna tillerkännas rätt att inom denna gräns bestämma riskräntans storlek. De belopp, som sålunda inflöte, kunde antingen direkt tillgodokomma vederbörande kommuner eller för deras räkning tillsvidare fonderas genom statskontorets försorg för att i mån av behov tagas i anspråk för täckande av förluster å de meddelade garantierna.

Ett annat moment av understöd, som ännu vidlåder här ifrågavarande kreditgivning, utgöres av räntefriheten under början av kreditperioden. Det är tydligt, att denna räntefrihet har betydelsen av en motsvarande gåva från det allmännas sida, vilken aldrig kunde komma på tal vid ett mera affärsmässigt mellanhavande. Det synes påkallat att även denna rest av ett mera filantropiskt betraktelsesätt, mot vilket för övrigt såväl departementschefen som statens byggnadsbyrå principiellt tagit ståndpunkt, nu bortrensas.

På grund av vad sålunda anförts, få vi hemställa,

*att riksdagen icke måtte bifalla de i proposition nr 153 framställda yrkanden i vidare mån än att till*

beredande av nya lån ur statens bostadslånefond må av medel, som i propositionen angivas, disponeras 3,000,000 kronor, samt

*att* för riksdagens bifall i angivna utsträckning till Kungl. Maj:ts förslag måtte såsom villkor uppställas förändring av bestämmelserna rörande räntevillkoren på sätt ovan angivits.

Stockholm den 18 mars 1926.

*Otto Järte.*

*Ivar Anderson.*

*Birger Petersson.*

*Birger Christenson.*

*Georg Andrén.*

*Arne Forssell.*