

Nr 173.

Av herr **Ström m. fl.**, angående lösning av vissa bostadsfrågor ur sociala, ekonomiska och hygieniska synpunkter.

Sedan många år tillbaka har från socialistiskt håll, vid varje riksdag, väckts förslag om att statsmakterna skulle intressera sig för en effektivare lösning av bostadsfrågan. Vi hänvisa till de motioner i detta syfte som väckts av bl. a. Edoff Anderson, Nils Flyg och Albin Ström. I någon mån har man därigenom kunnat aktualisera denna viktiga fråga, som framgår därav att regeringen, trots avslagen på de socialistiska motionerna, ändock måst företaga en rätt omfattande utredning, den Åhrén-Myrdalska, angående bostadsfrågan. Nödtilståndet ifråga om landsbygdens bostadsförhållanden tvingade också fram förslag från regeringens sida till förra årets riksdag om 10 milj. för bostadsförbättring på landsbygden. Trots att man vid en undersökning angående behovet av sådant understöd fått ansökningar till nära nog det tredubbla beloppet prutade ett enhälligt statsutskott ned anslagsbeloppet till 8 milj. kronor och den socialistiska gruppen fick ensam kämpa och rösta för regeringens ursprungliga förslag. Regeringen har nu meddelat att den tänker vidtaga vissa åtgärder som vi tidigare krävt för att lösa delar av bostadsfrågan. Tyvärr har man inskränkt sig till att hjälpa endast de barnrika familjerna och hjälpens omfattning tyder på, att av dessa endast en mindre del kunna få hjälp.

Detta gör att det blir nödvändigt att återigen upptaga frågan i hela dess vidd till behandling. Att tänka sig en lösning genom de enskilda spekulationsbyggmästarna och husägarna torde vara uteslutet. Icke ens den kooperativa byggnadsverksamheten kan, även om den får betydligt bättre stöd från staten och kommunerna än vad nu är förhållandet, lösa bostadsfrågan. Återstår då vad kommunerna och staten kan göra. I de flesta städer och i många landskommuner finns det arbetaremajoritet. Om viljan och intresset finnes kan man utnyttja denna för betydande insatser ifråga om småfolkets bostäder. Delvis hindras man emellertid av bestämmelsen om $\frac{2}{3}$ majoritet vid beslut i låne-, nya anslags- m. fl. frågor. Denna föråldrade bestämmelse måste därför revideras, så att folkflertalet verkligen får bestämmanderätten och att denna icke överlåtes åt en tredskande minoritet. Detta stora hinder för kommunernas insatser beträffande bostadsfrågans lösning måste bort.

Det är emellertid statsmakterna som i första hand måste taga hand om dessa frågor. Hela detta komplex av problem, som bostadsfrågan utgör och som kräver bl. a. åtgärder för att lösa de betydande lagändringar och nya lagar såsom i fråga om tomtvärdestegringar, hyreslagstiftning m. m., måste statsmakterna nu ägna sin uppmärksamhet åt för att åstadkomma den höj-

ning av vårt folks bostadsstandard som är både nödvändig och möjlig att förverkliga. Vid våra tidigare framstötar i riksdagen har man avvisat frågan med att det är en städernas och industrisamhällenas angelägenhet och att dessa själva borde lösa denna. Detta är felaktigt.

Husbyggandet och bostadsfrågans lösning kan icke betraktas som en speciell stadsfråga. För såväl städer som landsbygd utgör en förbilligad bostadsproduktion ett väsentligt intresse. Städernas bostadsfråga kan därjämte inverka på och belasta landsbygdens ekonomi. Särskilt i krislägen, för jordbruket, har det ofta dryftats förhållandet mellan det pris som jordbrukaren fått för sin vara och det pris som konsumenten fått betala. Allmänt har ansetts att denna skillnad är alldeles för stor, men affärsmännen ha hänvisat till höga butikshyror och arbetskostnader m. m. Arbetarna anse att de måste ha dessa löner, därför att hyrorna sluka en stor del av deras inkomster.

För städernas arbetarbefolkning är det en livsfråga att bostadskostnaderna sänkas. Det är icke ovanligt att 30 à 35 procent av deras inkomster gå till hyror och därtill kommer att höga butikshyror bl. a. inverka på priset på deras livsförnödenheter. Särskilt för exportindustrin och andra lågt avlönade arbetargrupper är det en nödvändighet att åtgärder vidtagas, som kunna lätta detta hyrestyck.

I den diskussion, som förts, angående orsakerna till de höga hyrorna, har bl. a. framhållits tomt- och fastighetsvärdenas stegring, höga räntekostnader och svåra löneförhållanden, bristande rationalisering samt smådriften inom bygnadsindustrin, höga arbetslöner och olämpliga avtalstariffer, som förhindrat bygnadsindustrins rationalisering.

Det torde vara angeläget, icke minst för statsmakterna, att få utrett om det är dessa orsaker eller om det möjligen är några andra som inverkat fördyrande, och i så fall vilken andel de olika faktorerna haft, särskilt med hänsyn till att så stor del av landets förmögenhet är placerad i fastigheter och tomtmark. Enligt beräkningar som anförts i diskussionen om denna fråga skulle av de cirka 600 milj., som landets nationalförmögenhet årligen ökats med, omkring 250 à 300 milj. gå till investering i fastigheter.

Beträffande höjningen av tomt- och fastighetsvärdena kan anföras följande exempel från Stockholm, och en sådan höjning, även om den icke är så stark, kan nog konstateras i de flesta stads- och industrisamhällen.

Genom undersökning av taxeringsvärdena vid olika tidpunkter för vissa byggda fastigheter i stadens centralare delar (vilka icke undergått några mera omfattande ombyggnader) har kunnat konstateras värdestegringar under de senaste 50 åren av från 300 upp till 1 000 procent eller mer, av värdet vid periodens början. Taxeringsvärdena för vissa fastigheter vid Drottninggatan (nr 21, 13, 28 och 33) hava sålunda från 1880 till 1928 ökats med respektive 300, 350, 450 och 500 procent. För fastigheterna Drottninggatan 23 och 45 kan under samma tidsperiod konstateras en ökning av taxeringsvärdena från respektive 115 000 och 80 000 kronor till ej mindre än respektive

1 200 000 och 1 100 000 kronor (d. v. s. mer än tiodubblade värden). Taxeringsvärdet för huset Hamngatan 17 har från 1862 till 1928 ökat från 226 000 till 1 100 000 kronor. För det numera rivna s. k. Bångska huset vid Norrmalmstorg (Hamngatan 8) var taxeringsvärdet 1862 270 000 kronor och år 1928 2 350 000 kronor.

Även frånsatt penningvärdets fall representera ju dessa värdestegringar, vilka utan tvivel till huvudsaklig del äro att hänföra till stegring i markvärdena, högst betydande belopp.

En värdestegring av, relativt sett, ännu större mått kan konstateras beträffande obebyggd tomtmark. Enligt en på grundval av försäljningspriser verkställd undersökning hava sålunda olika tomter i staden under senare tid försålts till pris, som varit mångdubbelt högre än de, till vilka samma tomter gått i köp för 30—50 år tillbaka i tiden (i många fall hava värdena mer än tiodubblats, exempel finnas även på tomter, vilkas värden under de senaste 50 åren 80-dubblats). Några exempel på sådana tomtvärdestegringar må här anföras.

Ett tomtområde i Klara församling i trakten av Sveavägen såldes år 1889 för ett pris av kr. 116: 22 per m² och år 1927 för ett pris av kronor 799: 80 per m². På Kungsholmen (vid Fleminggatan—Inedalsgatan) såldes 1883 ett markområde för kronor 4: 72 per m², år 1920 hade priset för samma mark stigit till kronor 113: 64 per m². Vid Odengatan nära Vasaparken såldes år 1881 ett område för kr. 2: 80 per m². År 1930 kostade det kronor 231: 34 per m². För ett område vid Valhallavägen var priset år 1870 kronor 0: 84 per m² och år 1926 kronor 50: 71 per m². Beträffande ett område nära Narvavägen steg priset under perioden 1880—1925 från kronor 1: 56 till kronor 133: 38 per m². Även å Södermalm hava betydande tomtvärdestegringar ägt rum, ehuru ej fullt så kraftiga som i de norra stadsdelarna. Vid Hammarbysjön försålles år 1897 ett tomtområde för kronor 2: 85 per m², år 1929 såldes området på nytt för kronor 46: 17 per m². Vid Nytorget ökades priset på ett markområde under tiden 1897—1929 från 12: 06 till kronor 167: 16 per m². År 1930 såldes ett i närheten av Riddarfjärden beläget område i nuvarande Högalids församling för ett pris av kronor 109: 74 per m². Detta område hade 35 år tidigare gått i köp efter ett kvadratmeterpris av kronor 3: 22.

Betydande tomtvärdestegringar hava sålunda kunnat konstateras inom alla delar av det inre stadsområdet.

Räntans höjd och lånemöjligheterna betyda också synnerligen mycket för bostadsproduktionen. Enligt beräkningar som utförts av Hyresgästernas spar-kasse- och byggnadsförening i Göteborg betyder 1 procent sänkning av räntan på det i en fastighet nedlagda kapitalet lika mycket i fråga om möjligheterna att sänka hyran som om arbetslönerna sänkes med 36 procent d. v. s. en sänkning av t. ex. en murares timlön från 1: 45 som då gällde ned till 93 öre. Därtill kommer att det särskilt under byggnadstiden är mycket svårt att erhålla lån på rimliga villkor. De avslöjanden som gjordes för några

år sedan angående förhållandena inom byggnadsbranschen i Stockholm vittna därom. Dessa svårigheter och därav följande höga räntor, för att icke tala om rena utpressningar, när det gäller att anskaffa byggnadskreditiv, äro tillfinnandes icke endast i Stockholm utan i hela landet.

Bostadskreditkassan som bildades för att råda bot för de värsta svårigheterna i fråga om kreditgivningen har icke, enligt riksdagens beslut, rätt att lämna byggnadskreditiv, varför denna fråga fortfarande är olöst. Samma är förhållandet ifråga om lån mot tomträtt och sekundärkrediten till egnahemsbyggare. Det har visat sig att det icke varit möjligt för dessa egnahemsbyggare att erhålla lån till den av riksdagen beslutade övre gränsen, 75 % av värdet av fastigheten, icke ens när t. ex. Göteborgs stad förklarat sig villig att teckna borgen för detta belopp som överskjuter det av kassan beviljade vanliga lånebeloppet. Att denna del av bostadskrediten icke är tillfredsställande ordnad och att statsmakterna borde vidtaga ytterligare åtgärder, framgår också av det yttrande som statens egnahemsstyrelse avgivit i anledning av motion nr 239 i Andra kammaren 1931. I detta heter det bland annat:

»Ett creditsystem, som det här ovan berörda», — bostadskreditkassans — »lämpar sig uppenbarligen mindre väl för egnahemsbyggare. Dessa förfoga merendels ej över egna medel annat än i mycket begränsad omfattning och kunna endast med svårighet skaffa sig kredit i allmänna marknaden. Under byggnadstiden gör sig emellertid behovet av rörelsemedel kännbart, då utgifter för byggnadsmaterial, arbetskraft och dylikt tynga byggnadsföretagaren. I övrigt är det av vikt för egnahemsbyggaren att kunna på förhand, innan byggnadsföretaget igångsättes, erhålla besked om storleken av det lån, som kan påräknas. Efter bostadskreditkassans tillkomst hava vissa egnahemslåneförmedlare hänvisat lånesökande i städer och stadsliknande samhällen till vederbörande bostadskreditförening. För stockholmstraktens vidkommande har därvid så förfarits, att låneförmedlaren efter samråd med kreditföreningen i länet avskilt vissa delar av sitt verksamhetsområde i avsikt att få all belåning med egnahemslån därstädes undantagen. Det är egnahemsstyrelsen icke obekant, att egnahemslånesökande, vilka hänvisats till vederbörande bostadskreditförening, haft svårigheter med ordnandet av sin byggnadskredit samt att de i anledning härav understundom vänt sig till låneförmedlaren med begäran om stöd och hjälp.

Av motionärerna framförda krav på ändamålsenlig kredit under byggnadstiden synes vad egnahemsföretag beträffar bäst kunna tillgodoses på det sätt, att möjlighet öppnas för egnahemsbyggare att i största möjliga utsträckning erhålla lån genom lånefonden. I egnahemslåneverksamheten äro samtliga ovan anförda synpunkter beaktade. Låntagaren beredes sålunda tillfälle att efter hand i mån av byggnadsverksamhetens fortskridande lyfta det lån, som på förhand beviljats med ledning av köpehandlingar, byggnadsritningar och kostnadsförslag.

För en dylik vidgad egnahemslåneverksamhet erfordras emellertid, att lå-

nemedel i ökad utsträckning ställas till förfogande. Knappheten på låne-medel för bostadsändamål har under årens lopp varit synnerligen kännbar, till följd varav en stor mängd lånesökande måst av låneförmedlarna avvisas eller stå över till kommande år. Åtgärder för erhållande av ökade lånemedel torde emellertid år ifrån år fått anstå i förhoppning, att bostadskreditkassan skulle komma att tillgodose en del av här ifrågavarande kreditbehov.»

Statens medverkan för lösande av egnahemskrediten borde ske efter en-hetliga linjer. Vid en sådan utredning borde därför tagas under övervägan-de, om icke hela denna kredit kunde ordnas genom egnahemslånefonden.

I detta sammanhang vilja vi även rikta riksdagens uppmärksamhet på den svåra ställning, i vilken ett flertal egnahemsbyggare och delägare i kooperativa byggen nu befinna sig, vilka byggt med anlåtande av lån från bostads-lånefonden eller från annat håll.

Vi syfta här särskilt på den del av nämnda kategorier, som råkat ut för den massarbetslöshet, som under de senaste tiderna drabbat stora delar av arbetarklassen m. fl. Ett mycket stort antal av dessa arbetslösa ävensom de, som nu arbeta halv tid eller kanske har en ännu mera inskränkt arbetstid, har under tider med bättre konjunkturer strävat och slitit för att betala dryga räntor och amorteringar, för att kunna behålla det lilla egnahem, som de med hjälp av statens bostadslånefond eller från annat håll skaffat sig. Trots statens subventionsverksamhet har likväl i många fall de årliga kostnaderna för dessa egnahemsbyggare m. fl. blivit dryga, eftersom husen uppbyggts under en kristid med synnerligen höga byggnadskostnader. Emellertid har de i allmänhet kunnat draga sig fram, så länge de haft arbete och rimlig inkomst. Men under de senaste tiderna har många av dessa egnahemsbyggare på grund av arbetslösheten, nedläggandet av industriföretag, minskad arbetstid m. m. kommit i den ställningen, att de icke ha några möjligheter att kunna klara sina förbindelser. Kommunerna som delvis stå i ansvar för lånen äro ofta skuldtungda och har dessutom hög kommunalskatt. De har alltså svårt för att hjälpa. Det borde därför icke vara orimligt i de fall då kommunerna ej själva kunna ordna saken, om staten, då det gällde små inkomsttagare med små lägenheter eller hus om tre rum och kök, ginge in för någon slags hjälpverksamhet — exempelvis genom anslag för räntors m. m. betalande genom uppläggande av en lånefond med låga räntor och goda avbetalningsvillkor, genom moratorium under den svåraste tiden eller på annat sätt — så att vederbörande kunde få något andrum, åtminstone under kristider, så att dessa ej riskerade att mista sina egnahem och de medel, som de — ofta under stora försakelser — nedlagt i dem för att få egen bostad. Det borde därför vara rimligt att denna fråga även upptogs till övervägande — helst så fort som möjligt. Härvidlag skulle man nog med goda skäl kunna framhålla, att motiven för en hjälpverksamhet från statens sida i dessa fall kunde vara lika goda, som då det gäller egnahemslånetagare från statens egnahemslånefond.

Slutligen torde man kunna angående denna fråga hänvisa till det förhållandet, att de låntagare i städer och industrisamhällen, vilka vågade sig på att bygga under kristiden, därmed i hög grad handlade i det allmännas intresse, efter som bostadsbristen vid denna tidpunkt var stor, och statsmakterna då voro synnerligen intresserade av, att denna bostadsbrist fortast möjligt lindrades.

Frågan om arbetslönernas och ackordsprislistornas samt det oregelbundna säsongbyggandets inverkan på bostadsbyggandet och hyrorna har diskuterats så mycket, att det torde vara överflödigt att närmare motivera behovet av en allsidig utredning angående dessa frågor. Samma är förhållandet beträffande rationaliseringen, som ju på vissa punkter anses ha ett nära sammanhang med ackordsprislistorna. Efter alla de anmärkningar som riktats mot byggnadsarbetarnas fackorganisationer, icke minst i debatterna i riksdagen, borde det vara synnerligen angeläget, att genom en sådan utredning få konstatera vad som brister och vad som kan åstadkommas för att råda bot på detta.

Under hänvisning till vad som ovan anförts hemställas,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställer att Kungl. Maj:t måtte låta utreda, huruvida, i vilken mån och omfattning åtgärder kunna vidtagas, på sätt som här ovan anförts eller på andra vägar, så att det komplex av bostadsproblem, som här ovan berörts, erhåller en ur sociala, ekonomiska och hygieniska synpunkter tillfredsställande lösning.

Stockholm den 21 januari 1935.

Albin Ström.

Karl Kilbom.

Nils Flyg.

Torsten Henrikson.

Viktor Herou.

Aug. Spångberg.

Arvid Olsson.

Verner Karlsson.