

## Nr 556.

Av herr **Kempe m. fl.**, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition, nr 279, angående vissa åtgärder till främjande av bostadsförsörjningen.

I Kungl. Maj:ts proposition nr 279 angående åtgärder till främjande av bostadsförsörjningen föreslås vissa ändrade grunder för tertiär- och tillägglåneverksamheten vad det gäller flerfamiljshus. Det är närmast bostadssociala utredningens förslag om att kommuner och allmännyttiga företag skola erhålla lån upp till 100 procent av anskaffningskostnaden för ett husföretag mot en räntesats av 3 procent, som av departementschefen förordats. De övriga förslagen som bostadssociala utredningen utformat i sitt senaste betänkande är departementschefen icke beredd att nu taga definitiv ställning till.

Förslaget om att allmännyttiga företag i fortsättningen erhålla lån till 100 procent av fastighetsvärdet mot en genomsnittlig ränta av 3 procent beteckna vi som ett framsteg. Systemet med insatslägenheter kan då i stort sett likvideras. Då staten nu är mogen att slå in på denna princip, bör konsekvensen bli, att en stor del av fastighetsbeståndet som uppföres med statliga lån också överföres i samhällelig ägo. I en motion, nr 158 i andra kammaren, ha vi framfört förslag om att staten skulle inlösa bostadsrättsinnehavarnas toppinsatser i den utsträckning som andelsägarna själva önska detta och att lägenheterna sedan överfördes i statlig ägo med kommunerna som förvaltningsorgan och hyresgästerna som medansvariga i den ekonomiska skötseln av dessa fastigheter. Vi be att i övrigt få hänvisa till nämnda motion.

Den i propositionen föreslagna ändrade låne- och räntepolitiken innebär dock ingen »revolution». Bostadssociala utredningen beräknade, att med dessa åtgärder skulle hyresnivån kunna sänkas med cirka 5 procent. Trots detta kommer den höga hyresnivån att bestå.

Det stora och allt överskuggande problemet, då det gäller bostadspolitiken, är frågan om att åstadkomma balans mellan hyror och inkomster. Med de förslag som framföres i propositionen synes den frågan i fortsättningen bli olöst, såvida inte riksdagen för sin del kompletterar propositionen med beslut, som kan medföra en radikal förändring. Även bostadssociala utredningen förbigick detta viktiga problem. Den var dock medveten om att man inte kan lösa bostadsfrågan för flertalet av vårt folk utan att vidtaga vissa åtgärder för att anpassa hyresbeloppet för en modern

lägenhet till inkomstnivån. I stället för att angripa orsakerna till den höga hyresnivån och rekommendera en politik, som kunde likvidera dessa, föreslog utredningen bostadsrabatter, hyres- och byggnadsbidrag. Dessa förslag har departementschefen icke tagit slutgiltig ställning till, varför man kan utgå ifrån att, även om det produceras tillräckligt med bostäder under det närmast följande året, bostadsförsörjningen för de lägsta inkomsttagarna alltså kommer att vara olöst.

Det är uteslutet att i detta sammanhang framföra förslag om åtgärder för att befria byggnadsmaterialproduktionen från monopolprusbildning genom att monopolistisk produktion övertages av statliga eller allmännyttiga företag, vilket ligger i linje med de anvisningar som återfinnas i arbetarrörelsens efterkrigsprogram. Vi utnyttja dock tillfället till att uppmärksamma riksdagen på detta viktiga problem, speciellt med hänsyn till att riksdagen redan 1944 i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställt om att regeringen skulle vidtaga utredning i ovannämnda syfte. Det bör stå klart för var och en, att verkligt billiga bostäder icke kunna åstadkommas utan att vinstintresset likvideras även i fråga om det material, varav bostäderna skola produceras och i fråga om den mark, där bostäderna skola byggas.

Statskontoret framhåller i sitt yttrande till utredningens betänkande, att det program för åtgärder från allmänhetens sida, som nu kan diskuteras, under alla omständigheter måste betraktas som ett »rörligt» program samt betydelsen av att fortsatt sträng kontroll övas över de faktorer som i främsta rummet bestämma kostnaderna för husbyggen, nämligen tomtpriser, byggnadsämnesindustriens prissättningar, entreprenadvillkor och arbetslöner.

Det senaste med arbetslöner kunde ha uteslutits, med vetskap om att byggnadsarbetarnas löner inte ge dem möjlighet att i någon större utsträckning flytta in i de moderna lägenheter, som de själva bygga. Med denna reservation vilja vi till alla delar instämma i uttalandet.

Den räntesänkning som föreslås ställer de äldre fastigheterna i en särställning. Med äldre fastigheter mena vi dem som uppförts under och efter kriget med stöd av statliga lån. Då flertalet av hyresgästerna eller bostadsrättsinnehavarna i dessa fastigheter kämpar en hård kamp för att kunna bo kvar i sina med stor uppoffring »erövrade» lägenheter, synes det oss, att man icke kan ställa dessa fastigheter utanför den räntesänkning, som den framtida bostadsproduktionen kommer att erhålla. Vi äro av den uppfattningen, att tertiärlåneräntan för dessa fastigheter bör bli densamma, nämligen 3 procent. Vidare bör frågan om förlängning av amorteringstiden övervägas icke bara i fråga om de fastigheter, som byggas i kommunal regi, utan i samtliga fastigheter som uppförts av allmännyttiga och med dem jämställda bostadsföretag under och efter kriget och som framdeles komma att uppföras.

H. S. B. har uppmärksammat detta problem och framhåller i en skrivelse bl. a. följande:

»Ifrågavarande äldre fastigheter löpa risken av att i framtiden få vidkännas hyreshöjningar, samtidigt som det förutsättes, att någon allmän höjning av hyresnivån icke skall ifrågakomma, utan fastmera en sänkning kan förväntas. Förbundet vill därför framhålla, att åtgärder redan nu böra beslutas för att garantera de under krigsåren uppförda fastigheterna gynnsammare statliga lånevillkor, när situationen det påfordrar. Därvid bör även hänsyn tagas till att marginalerna för dessa fastigheter beräknats snävt. Bostadssociala utredningen synes ha förutsagt, att en viss sänkning av hyrorna i dessa fastigheter torde kunna mötas, förutom genom rationalisering av fastighetsskötseln, genom tillämpning av gynnsammare kreditvillkor som under år 1945 efter räntesänkningen ifrågakommit för nya fastigheter. *Det förefaller emellertid som om en mera radikal sänkning av räntan å tertiärlånen behöfde komma i fråga jämsides med eventuell förlängning av amorteringstiden.*» (Kursiverat av motionärerna.)

Av ovan citerade uttalande framgår, att H. S. B. är överens om att rekommendera såväl räntesänkning som förlängning av amorteringstiden på lånen i de äldre fastigheterna.

De av bostadssociala utredningen fastställda principerna, att kommunerna genom lagstiftning skola åläggas att svara för tillräcklig produktion av goda bostäder och att bostadsproduktionen skall undandragas privata spekulations- och vinstintressen, synas oss vara riktiga och nödvändiga för att åstadkomma ett sunt tillstånd på bostadsmarknaden. Större kommuner böra därför i lag åläggas att utarbeta bostadsförsörjningsplaner för varje femårsperiod. Bostadssociala utredningen har ju också framfört ett dylikt förslag.

Hyresgästernas riksförbund ansluter sig till utredningsförslaget med att anföra följande:

»Vad utredningen föreslår angående ansvarets fördelning mellan stat och kommun för bostadsprogrammets realiserande vill förbundet ansluta sig till. Särskilt finner förbundet det önskvärt, att kommunerna åläggas ett lagstadgat ansvar för bostadsförsörjningen. Denna lagstiftning torde kunna utformas efter enahanda grunder, som numera tillämpas beträffande landstingens ansvar för barnverksamheten efter 1945 års lagstiftning.»

Trots statens ökade insatser i bostadsproduktionen räknar departementschefen med att endast 25 procent av lägenhetsproduktionen kommer att utföras av allmännyttiga företag. Övriga 75 procent fördelas mellan den privata företagsamheten, som ensamt kommer att svara för 55 procent, och återstoden av företag som erhålla tertiärlån inom 95 procent av fastighetsvärdet. Kommunerna synes ha svårt att bryta med traditionen att den privata företagsamheten skall svara för bostadsförsörjningen. Krigsårens erfarenheter borde dock tillvaratagas, och det bör stå klart, att den privata företagsamheten aldrig kommer att på ett tillfredsställande sätt kunna lösa medborgarnas bostadsfråga.

Kommunerna äro i allmänhet i princip överens om att bygga i kommunal regi, men de ha svårt att övergå till handling, och därtill kommer, att kommunalmännen icke äro övertygade om att med någon framgång kunna konkurrera med den fria företagsamheten. Vi kunna förstå dessa synpunkter. Nya perspektiv öppna sig nu för kommunerna med de förslag som framföras i propositionen angående låne- och räntepolitiken. Men vi skulle för vår del vilja sträcka oss något längre, då det gäller lån till bostadsproduktion i kommunal regi. Det är viktigt inte minst ur principiella synpunkter. Vi föreslå därför, att de statliga tertiärlånen till kommunerna för bostadsproduktion ges mot exempelvis 2 procents ränta i stället för föreslagna 3 procent. Denna räntesänkning skulle då användas för att sänka hyresnivån. Det blir en ny form av subvention, men som vi tro betydligt smakligare än många andra subventionsformer. Genom dylika åtgärder, d. v. s. en ränta på 2 procent, förlängning av amorteringstiden, avskaffandet av byggnadsprofiten och genom att samhället ställer tomtmark till förfogande gratis eller mot självkostnadspris, skulle hyresnivån kunna nedbringas rätt väsentligt.

Olägenheterna av den splittring av hyresnivån, som kommer att uppstå, om kommunerna genom fördelaktiga räntevillkor och genom att de bygga i egen regi kunna tillhandahålla moderna lägenheter till lägre hyror än i den öppna bostadsmarknaden, kunna elimineras genom att i lag fastställa kommunernas skyldighet att upprätta kommunal bostadsförmedling. Anmälningsplikt för lediga lägenheter till den kommunala bostadsförmedlingen samt skyldighet att som hyresgäster mottaga av kommunal bostadsförmedling anmälda bostadssökande bör samtidigt åläggas fastighetsägarna. Hos den kommunala bostadsförmedlingen kunna då bostadssökande medborgare ansöka om lägenheter, som fördelas i förhållande till vederbörandes inkomster. En dylik politik medför, att vi få en privat och en samhällelig bostadssektor.

Bostadssociala utredningen har tagit upp frågan om kommunernas ansvar vad det gäller bostadsförsörjningen. I betänkandet framhålles bl. a. följande (s. 523):

»Under åberopande av det anförda vill utredningen föreslå, att en lagstiftning kommer till stånd av innebörd att kommunen är skyldig att, i händelse bostadsförsörjningen inom kommunen icke är tillfredsställande, vidtaga åtgärder för dess förbättring. En sådan bestämmelse skulle definitivt fastslå att bostadsförsörjningen hör till kommunens gemensammaushållningsangelägenheter, vilket hittills varit en skäligen svävande fråga, och ge en grund för den mera omfattande och permanenta verksamhet för bostadsförhållandenas förbättring inom kommunen, som är en ofrånkomlig förutsättning för genomförandet av ett bostadspolitiskt program som syftar till allmän höjning av bostadsstandarden.»

Vad tertiärlåneverksamheten för enfamiljshus beträffar föreslås i propositionen ingen förändring. Utredningen hade som bekant framfört vissa förslag. Då denna byggnadsverksamhet är rätt omfattande, kan man enligt vår mening inte förbigå tertiärlåneverksamheten för enfamiljshus utan att vidtaga vissa åtgärder, som kunna innebära lättnader för egnahemsbyggarna.

Egnahemsbyggarna ha utan tvivel fyllt en samhällelig uppgift av stora mått, som samhället har anledning att uppskatta. Utan att på något sätt idealisera egnahemsverksamheten kan man inte undgå att konstatera, att egnahemsbyggarna i allmänhet få offra tid och pengar för att kultivera jorden och göra bostaden och omgivningen trivsamt. Egnahemsbyggarna ha utfört en kulturgärning som hela samhället har nytta av.

Vi ha här att göra med en spekulationsfri bostadsproduktion. I den mån de ha möjlighet att hyra ut en lägenhet, blir det i allmänhet till självkostnadspris. Med utgångspunkt från de förhållanden som äro rådande vad det gäller egnahemsbebyggelsen, föreslå vi, att tertiärlån till enfamiljshus skall utgå efter samma normer, som föreslagits utgå till flerfamiljshus, d. v. s. lån till 100 procent av fastighetsvärdet och till 3 procents ränta. Även tidigare tertiärlån för enfamiljshus böra komma i åtnjutande av räntesänkningen.

Många egnahemsbyggare klaga över att de lån de erhålla för att täcka viss del av byggnadskostnaderna icke räcka till. De tvingas därför att skaffa privata lån i den öppna marknaden för att finansiera merkostnaderna, vilket i många fall blir både dyrt och besvärligt. Om riksdagen icke är villig att bifalla att lån kan utgå med 100 procent av fastighetsvärdet även till enfamiljshus, så bör man överväga frågan om att höja maximigränsen för dessa lån. Byggnadslånebyrån bör få fullmakt att höja lånebeloppen, då så anses motiverat eller kan vara till fördel för en höjd bostadsstandard. Bättre lånevillkor för enfamiljshus kunna emellertid inbjuda till spekulation. De statliga lånemyndigheterna torde dock kunna vidtaga nödvändiga kontrollåtgärder för att stävja varje försök i den riktningen.

Med vetskap om att bostadsstandarden är låg på landsbygden måste enligt vår mening speciella åtgärder vidtagas för att främja en bebyggelse av moderna bostäder. Landskommunerna kunna icke i samma utsträckning som städerna och industrikommunerna nyttja tertiärlånen till flerfamiljshus, men de få bära sin procentuella del av utgifterna till en förbättring av bostadsbeståndet i städerna och tätorterna. Om icke landsbygdens befolkning skall känna sig orättvist behandlad, är det helt enkelt nödvändigt att statsmakterna visa större förståelse, då det gäller lån och bidrag för att höja bostädernas utrymmes- och utrustningsstandard på landsbygden. Departementschefen uttalar också i propositionen, att landsbygdens bostadsfråga måste ägnas den största uppmärksamhet. Även om

man är av den meningen att landsbygdens bostadsfråga skall lösas i ett större sammanhang, så är det dock nödvändigt att redan nu vidtaga vissa åtgärder. Det vi här föreslagit bör vara ett minimum.

Byggnadslånebyrån har föreslagit, att en subvention skall utgå med graderad skala efter gällande dyrortsindelning. Departementschefen föreslår i stället, att tilläggs lån skola utgå till hyresproduktionen inom sådana orter, där hyresläget är så lågt och inkomstläget tillika sådant, att risk föreligger för att nyproduktionen av bostäder helt hämmas, om icke dylik subvention lämnas; till dessa orter höra främst kommuner inom de lägsta dyrortsgrupperna. Tilläggs lån som här avses torde i nära anslutning till det av byrån utformade förslaget böra beräknas med utgångspunkt från en överkostnad motsvarande högst 2 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta; orterna synas lämpligen kunna uppdelas i fyra olika grupper, vari överkostnaden fixeras till belopp motsvarande 50 öre, 1 krona, 1 krona 50 öre och 2 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta. Med vetskap om att inkomstläget är lågt för stora delar av befolkningen även på övriga dyrorter, bör enligt vår mening alla orter utan undantag komma i åtnjutande av den föreslagna subventionen. Lägsta belopp bör i stället för 50 öre bli 1 krona.

Vad slutligen den bostadspolitiska målsättningen beträffar sådan den utformats av bostadssociala utredningen äro vi i huvudsak överens om, då den framhåller att ett bostadspolitiskt program icke får begränsas till att likvidera bostadsbristen, utan hänsyn måste även tagas till bostadssociala intresset att höja bostadsstandarden och ur befolkningspolitiska synpunkter skapa bättre villkor för familjebildningen. Vad utrymmesstandarden beträffar, föreslår utredningen tvenne alternativ. Enligt det första räknas med två boende per rumsenhet och ingen i köket. Det andra alternativet är högst 1½ personenheter per rumsenhet. Den förra normen har rekommenderats med hänsyn till produktionsbehov, hyresbetalningsförmåga och subventionsbehov. Det betyder att bostaden för ett- och tvåbarnsfamiljer skall bli två rum och kök. Talet om två rum och kök är bestickande. Det säger inte allt om standarden. Man bygger allt för många tvårumslägenheter under 50 kvadratmeter. Önskvärt vore, att man närmare preciserade utrymmesstandarden och i detta konkreta fall att den högre utrymmesnormen med 1½ boende per rumsenhet kommer till användning och att lägenhetsytan per rumsenhet blir så pass stor att den motsvarar moderna hälsokrav. Vi böra i detta sammanhang erinra om att arbetarrörelsens efterkrigsprogram sträcker sig betydligt längre i detta avseende. I programmet föreslås nämligen lägenheter av sådan storleksordning att ett boningsrum kan ställas till förfogande för varje vuxen person och ett för vartannat barn.

Departementschefen framhåller med stöd av bostadssociala utredningen att såväl utrymmes- som utrustningsstandarden är låg i det äldre bostads-

beståndet. Omkring en tredjedel av samtliga bostadslägenheter saknar vatten och avlopp och nära en fjärdedel är överbefolkad, d. v. s. trångbodd. Trots alla de insatser, som gjorts från samhällets sida under senare tid, är bostadsläget alltjämt bekymmersamt för stora delar av vårt folk. Det behövs krafttag för att avhjälpa bostadsbristen, och det behövs initiativkraft från kommunerna för att förverkliga den bostadspolitiska målsättningen.

Hos byggnadslånebyrån borde därför anställas tillräckligt antal kvalificerade konsulenter, som kunde stå till kommunernas förfogande för att vara dessa behjälpliga med att utreda bostadsbeståndet och bostadsbehovet, uppgöra bostadsförsörjningsplaner samt ge råd och anvisningar för kommunal bostadsproduktion.

Med hänvisning till ovanstående föreslås,

*att* riksdagen i anslutning till Kungl. Maj:ts proposition nr 279 måtte för sin del besluta,

*att* även fastigheter, som uppförts med stöd av statliga tertiärlån före den 1 juli 1946, skola komma i åtnjutande av den räntesänkning till 3 procent på tertiärlånen, som i propositionen föreslås framdeles komma de allmännyttiga bostadsföretagen till del, och att räntesänkningen utnyttjas för att sänka den nuvarande hyresnivån;

*att* amorteringstiden för de statliga lånen förlänges utöver vad som för olika slag av byggnader föreslås i propositionen och att hyresnivån regleras i anslutning därtill;

*att* kommunerna erhålla tertiärlån mot 2 procents ränta, vilken lägre ränta skall användas för att sänka hyresnivån i de av kommunerna producerade bostadslägenheterna;

*att* tertiärlån till enfamiljshus (egna hem) skola utgå efter samma normer som till flerfamiljshus uppförda av allmännyttiga företag d. v. s. lån till 100 procent av fastighetsvärdet och till 3 procents ränta och att räntan på tidigare tertiärlån för denna verksamhet sänkes i motsvarande grad;

*att* subventionen per kvadratmeter lägenhetsyta utsträcker till att gälla samtliga dyrortsgrupper och att lägsta beloppet fastställes till 1 krona per kvadratmeter lägenhetsyta;

*att* kommuner med minst 2 000 innevånare åläggas att upprätta bostadsförsörjningsplaner;

*att* utskottet med anledning av dessa förslag beräknar och föreslår anslagen i proportion till den ökning av utgifterna, som förslagen medföra, samt

*att* riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställer om utarbetandet av förslag till ändrad lagstiftning att förelägg-

gas höstriksdagen, enligt vilken kommunerna åläggas att, i händelse bostadsförsörjningen inom kommun icke är tillfredsställande, vidtaga åtgärder för dess förbättring, att upprätta kommunal bostadsförmedling och om skyldighet för fastighetsägare att upplåta hyreslediga lägenheter till bostadssökande, som den kommunala bostadsförmedlingen anvisar, samt hemställa om proposition med förslag att hos byggnadslånebyrån anställas kvalificerade konsulenter, som kunna ställas till kommunernas förfogande för att utreda bostadsbeståndet och bostadsbehovet, uppgöra bostadsförsörjningsplaner samt giva råd och anvisningar angående kommunal bostadsproduktion.

Stockholm den 4 juni 1946.

*Gösta Kempe.*

*Axel Nordström.*

*Set Persson.*

*Gunnar Dahlgren.*

*O. F. Persson.*

*Gunnar Adolfsson.*

*Helmer Holmberg.*

*Harald Johanson.*

---