

## Nr 202.

*Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen angående lån till främjande av bostadsproduktionen m. m.; given Stockholms slott den 13 mars 1925.*

Under återopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över socialärenden för denna dag vill Kungl. Maj:t härigenom föreslå riksdagen att bifalla de förslag, om vilkas avlåtande till riksdagen föredragande departementschefen hemställt.

## GUSTAF.

*Gustav Möller.*

---

*Utdrag av protokollet över socialärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 13 mars 1925.*

N ä r v a r a n d e:

Statsministern SANDLER, statsråden OLSSON, NÖTHIN, SVENSSON, HANSSON, LINDERS, LARSSON, WIGFORSS, MÖLLER, LEVINSON.

Efter gemensam beredning med tillförordnade chefen för finansdepartementet och chefen för jordbruksdepartementet anför chefen för socialdepartementet, statsrådet Möller, följande:

I årets statsverksproposition, femte huvudtiteln, sid. 287—288, erinrade jag om vissa spörsmål på bostadsfrågans område, vilka syntes böra föreläggas riksdagen, och ifrågasatte därvid närmast, att till ökning av statens bostadslånefond skulle få disponeras ytterligare 8,000,000 kronor såsom lån ur statsverkets fond av rusdrycksmedel. I samband därmed borde emellertid tagas under överbäggande, huruvida icke den statliga långivningen till främjande av bostadsproduktionen kunde och borde göras bestående, och hade jag, jämlikt Kungl. Maj:ts bemyndigande, den 21 november 1924 uppdragit åt statens byggnadsbyrå att verkställa utredning i ämnet i huvudsaklig överensstämmelse med en i statsrådsprotokollet samma dag angiven plan. Jag förutsatte, att

jag, när denna utredning blivit verkställd, skulle bliva i tillfälle att förelägga Kungl. Maj:t förslag till proposition i ämnet.

Jag anhåller nu att få till behandling upptaga ifrågavarande spørsmål.

Statens byggnadsbyrå har nu verkställt och i skrivelse den 16 februari 1925 avgivit den anbefallda utredningen. Nämnda skrivelse jämte ett densamma bifogat protokollsutdrag torde såsom bilaga få fogas till dagens protokoll (bil. A).

Under hänvisning till innehållet i byggnadsbyråns utredning får jag anföra följande:

1920—1923  
års stats-  
åtgärder.

I 1922 års bostadsproposition (nr 228, sid. 2) lämnades en sammanfattande översikt över de åtgärder, som från statens sida vidtagits under åren 1920 och 1921 för att genom direkt ekonomiskt stöd främja bostadsproduktionen. Motsvarande redogörelser för åren 1922 och 1923 hava lämnats i propositionerna i ämnet för åren 1923 (nr 62, sid. 2) och 1924 (nr 68, sid. 2).

Till dessa redogörelser ävensom till den i byggnadsbyråns utredning lämnade översikten i ämnet (bil. A, sid. 5) tillåter jag mig nu att hänvisa.

1924 års  
riksdags-  
beslut och  
kungörelse.

År 1924 medgav riksdagen (skrivelse nr 292) i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 68 och i ämnet väckta motioner, bland annat, att för ökning av statens bostadslånefond finge såsom lån ur statsverkets fond av rusdrycksmedel disponeras för nämnda år ett belopp av 7,000,000 kronor. Bostadslånefonden bragtes härmed upp till ett sammanlagt belopp av 55,500,000 kronor.

Med avseende å dessa lånemedel hava bestämmelser meddelats i *kungörelse angående lån ur statens bostadslånefond den 20 juni 1924* (nr 262). Bestämmelserna ansluta sig visserligen nära till föreskrifterna i motsvarande kungörelser för åren 1922 (nr 413) och 1923 (nr 223), men då de, med vissa ändringar, ligga till grund för det förslag, som jag strax kommer att framlägga, får jag lämna en sammanfattande redogörelse för deras huvudsakliga innehåll.

Lån ur statens bostadslånefond kan lämnas för bostadsbyggande i stad, köping eller annat samhälle, där större bostadsbrist förefinnes eller sådant statsunderstöd av andra omständigheter är särskilt påkallat. Lån ur fonden må tillgodokomma kommun eller, under förmedling av vederbörande kommun, bolag, förening, stiftelse eller enskild person för uppförande av bostadshus, innehållande en eller flera lägenheter. Lånen skola så fördelas, att däri-genom särskilt främjas företag av direkt allmännyttig natur eller med anordningar, som avse att bereda den boende äganderätt eller annan stadigvarande rätt till bostaden (kommunala eller halv kommunala företag, kooperativa företag, egnahemsföretag eller liknande).

I allmänhet hava lån ur bostadslånefonden ej, med mindre särskilda skäl förelegat, kunnat lämnas för byggnadsföretag, som påbörjats tidigare än vid ingången av det år, för vilket lånemedlen ställts till förfogande, och alltså enligt ifrågavarande kungörelse icke tidigare än den 1 januari 1924. Ej heller lämnas lån för annat byggnadsföretag än sådant, som avser uppförande

av helt ny byggnad av mera varaktigt slag (icke om- eller tillbyggnad, provisoriska byggnader eller baracker).

Lån må ej, med mindre Kungl. Maj:t på synnerliga skäl lämnar tillstånd därtill, utgå för större lägenheter än om tre rum och kök eller, där fråga är om egnahemsbyggnad innehållande allenast *en* lägenhet, om fyra rum och kök.

Lån må ej överstiga femtio procent av byggnadskostnaden, tomtkostnaden däri ej inberäknad, och får utgå med högst åttatusen kronor för lägenhet. Bostad, som ej är försedd med fullt inrett, odelat kök, får därvid ej räknas såsom särskild lägenhet, för såvitt icke Kungl. Maj:t på synnerliga skäl lämnar tillstånd därtill.

Skuldförbindelse för lån ur bostadslånefonden skall utfärdas av vederbörande kommun till statskontoret eller order samt innehålla kommunens åtagande att i angiven ordning återbetala lånet jämte ränta.

Lånet löper utan ränta och amortering till utgången av det kalenderår, då det utlämnats eller, där det lyftats i särskilda delar, den sista delen utlämnats. För tiden därefter löper lånet med fem procent ränta och såsom amorteringslån. Amorteringen jämte ränta å oguldet lånebelopp utgöres genom en annuitet av tillhoppa sex och en halv procent.

Med avseende å räntefoten må erinras, att tidigare lån ur bostadslånefonden, med undantag av räntefrihet under ett helt år från utlämnandet, likaledes löpte med fem procent, vilken räntefot emellertid enligt riksdagens medgivande år 1923 tillsvidare nedsatts till fyra procent. Härom utfärdad särskild kungörelse (nr 224/1923), vilken fortfarande gäller, anges i nu ifrågavarande kungörelse uttryckligen icke vara tillämplig med avseende å 1924 års lån.

Annuiteter skola beräknas för kalenderår och till statskontoret inbetalas senast den 15 januari påföljande år. Å annuiteter, som icke inom föreskriven tid inbetalas, erlägges sex procent årlig ränta till dess betalning sker.

Därest, såsom också vanligen är fallet, annan än kommunen själv är byggnadsföretagare, må kommunen mot denne icke betinga sig strängare lånevillkor, än som gälla för kommunens betalningsskyldighet gent emot staten. Dock äger kommunen rätt att stadga andra betalningsterminer (t. ex. för kvartal) än de nyss angivna (för kalenderår). Ej heller må kommunen av företagaren mottaga sådan säkerhet, att denne förhindras att i skälig omfattning upptaga annat byggnadslån med förmånsrätt framför kommunens fordran.

Ansökan om lån ur bostadslånefonden göres av vederbörande kommun och skall, ställd till Kungl. Maj:t, vara inkommen till statens byggnadsbyrå före viss angiven dag. År 1924 utgick ansökningstiden den 15 oktober.

I sådan ansökan skall lämnas en hel del i kungörelsen närmare angivna uppgifter, nämligen om byggnadsföretagens karaktär, lägenheternas storlek m. m., vilka medgiva ett allmänt bedömande av de tillgängliga lånemedlens fördelning mellan de sökande kommunerna och, i huvuddrag, mellan olika slag av byggnadsföretag inom en kommun (den i byggnadsbyråns instruktion

angivna s. k. förprovningen). Efter ansökningstidens utgång har byggnadsbyrån att till Kungl. Maj:t inkomma med förslag till sådan fördelning. I särskilda fall kan sådant förslag för visst byggnadsföretag överlämnas redan före ansökningstidens utgång.

När Kungl. Maj:t fattat beslut rörande inkommet förslag, har kommun, som erhållit lån, att till byggnadsbyrån insända ytterligare, mera i detalj gående handlingar, bland annat byggnadsritningar och kostnadsberäkningar för varje särskilt bygge, vilka underkastas granskning (den s. k. efterprovningen). Bland hithörande handlingar må även nämnas särskild förbindelse av kommunen att återbetala lån jämte ränta. Förbindelsen skall avse jämväl sådana fall, där lånet icke kommit till användning eller förverkats.

Nämnas må, att denna uppdelning i en föregående, mera summarisk prövning och en senare mera detaljerad sådan bland annat medgiver, dels att behandlingen av ansökningarna sker med större snabbhet men att på samma gång den vanligen mindre brådskande detaljgranskningen kan företagas med större noggrannhet och dels att byggnadsritningar m. m. icke behöva upprättas i sådana fall, där lån över huvud taget ej hade kunnat påräknas.

Efter hand som de olika byggnadsföretagen gjorts till föremål för dylik efterprovning och blivit godkända, beslutar byggnadsbyrån om utbetalning av lån till desamma genom statskontoret. Utbetalningen, som sker till kommunen, må ej äga rum, med mindre avlämnad skuldsedel blivit av statskontoret godkänd.

Vederbörande byggnadsföretag skall vara fullbordat före utgången av året efter det, då lånet beviljats, men äger byggnadsbyrån härutinnan medgiva ett års anstånd.

Kommunen är vid äventyr av återbetalningsskyldighet efter uppsägning ansvarig för att byggnadsföretagen bedrivs under erforderlig kontroll och på lämpligt sätt i fråga om byggnadsmaterialets anskaffande och företagets planläggning, utförande och förvaltning i övrigt ävensom, under tio år, för att lägenheterna tillhandahållas de boende på skäligen villkor och för att de icke till antalet minskas genom sammanslagning eller annorledes.

En fortlöpande rapportverksamhet påvilar kommunen under byggnadstiden, intill dess bygget är fullbordat.

Slutligen är uttryckligen föreskrivet, att kostnaderna för den kommunala organisationen och kontrollen skola bestridas av vederbörande kommun utan anlåtande av lånemedlen.

Användningen av 1924 års lånemedel.

Under erinran, att särskild redogörelse för användningen av tillgängliga medel till beredande av lån ur bostadslånefonden m. m. för vart och ett av åren 1920—1923 varit fogad till bostadspropositionen det nästföljande året (1921 nr 357 sid. 6, 1922 nr 228 sid. 4, 1923 nr 62 sid. 3, 1924 nr 68 sid. 3), övergår jag nu till en redogörelse för dispositionen av 1924 års lånemedel.

Vid ansökningstidens utgång den 15 oktober 1924 förelågo ansökningar från följande antal kommuner och till följande belopp, nämligen:

43 städer . . . . .	13,250,324:--	kronor.
6 köpingar . . . . .	207,750:—	
23 municipalsamhällen och landskommuner . . . . .	929,705:05	
	eller tillhopa 14,387,779:05 kronor.	

I skrivelse den 7 november 1924 framlade byggnadsbyrån förslag till fördelning av disponibla lånemedel, vilka utgjordes av för året anvisade 7,000,000 kronor jämte uppkommen besparing å cirka 404,000 kronor eller ett sammanlagt belopp av cirka 7,404,000 kronor.

Statens  
byggnads-  
byrå.

Rörande de grundsatser, som varit vägledande vid förslaget uppställande, anförde byrån följande.

Vid prövningen av ansökningarna och uppgörandet av förslag till fördelning av tillgängliga lånemedel hava jämlikt berörda kungörelse den 20 juni 1924 hänsyn i främsta rummet tagits till inom respektive kommun förefintlig bostadsbrist, och har kännedom härom vunnits icke blott genom ansökningshandlingarna utan även genom från socialstyrelsen inhämtade upplysningar.

På grund av den i § 2 av förenämnda kungörelse givna föreskriften, att lånen skola så fördelas, att därigenom särskilt främjas företag av direkt allmännyttig natur eller med anordningar, som avsåge att bereda den boende äganderätt eller annan stadigvarande rätt till bostaden, har vid förslaget uppgörande i första hand lån föreslagits åt halvkommunala företag, egna-hemsföretag och kooperativa bostadsföretag. Vidkommande kommunala byggnadsföretag, för vilka statsunderstöd sökts, har byggnadsbyrån, med hänsyn till lånemedlens knapphet i förhållande till de sökta understödsbeloppen och då det i allmänhet icke torde möta hinder för kommunen att själv upplåna för dessa byggnaders uppförande erforderliga medel, ansett att statsunderstöd för dessa byggnadsföretag endast undantagsvis borde ifrågakomma. I likhet med vad som tillämpats under föregående år, har såsom »eget hem» ansetts sådan byggnad, som utom bostad för ägaren innehåller ytterligare en lägenhet, avsedd för uthyrning. Byggnad, innehållande tre eller flera lägenheter, ävensom sådan mindre byggnad, i vilken icke ägaren skall hava sin bostad, har betraktats såsom hyreshus.

Vid avgivande av sina förslag till fördelning av de utav 1920 och 1921 års riksdagar anvisade understöden framhöll byggnadsbyrån att byrån ansett den fastställda högsta procent å byggnadskostnaden (50 %), med vilken lån och statsbidrag kunde utgå, böra åtnjutas endast av byggnadsföretag i kommun, där byggnadskostnaden per eldstad vore högst, men att byrån vid fördelningsförslaget uppgörande beräknat att å övriga orter statsunderstödet borde utgå med belopp, varierande mellan 30 procent och 45 procent av byggnadskostnaden. Den beräknade byggnadskostnaden per eldstad varierade år 1920 mellan högst omkring 10,000 kronor och lägst omkring 2,000 kronor samt år 1921 mellan respektive 9,000 kronor och 2,000 kronor.

I överensstämmelse med de principer, som tillämpats vid fördelningen av föregående års understöd, hade byggnadsbyrån vid fördelningen av 1922 års understödsmedel med hänsyn till då rådande lägre byggnadskostnad (i städerna högst omkring 6,000 kronor per eldstad och lägst omkring 2,000 kronor per eldstad) icke ansett, att lån borde utgå med den fastställda högsta procenten av byggnadskostnaden, utan att lånesumman kunde begränsas till omkring 40 procent av nämnda kostnad och detta endast i kommun, där

byggnadskostnaden per eldstad vore relativt hög. Å övriga orter hade byrån beräknat lån böra utgå med omkring 35 procent av byggnadskostnaden.

I ansökningarna om understöd av 1923 års anslag hade byggnadskostnaderna per eldstad beräknats till högst omkring 5,000 kronor samt till lägst omkring 2,000 kronor. På grund av nedgången av byggnadskostnaden å de dyraste orterna hade byggnadsbyrån ansett, att understödet i regel borde kunna begränsas till omkring 35 procent av byggnadskostnaden.

Då i nu föreliggande ansökningar de beräknade byggnadskostnaderna per eldstad angivits till ungefär samma belopp som i 1923 års ansökningar, har byggnadsbyrån även nu ansett, att statslånebeloppet bör begränsas till omkring 35 procent av byggnadskostnaden.

Vid ansökningarnas bedömande har byrån även haft sin uppmärksamhet fäst därpå, att icke sådana omständigheter varit för handen, att genom understödande av byggnadsverksamheten inom en kommun en av förhållandena ej ovillkorligen påkallad inflyttning från landsbygden skulle befordras, varjämte byggnadsbyrån sökt att, i den mån sådant låtit sig göra, tillmötesgå framställningar från sådana kommuner, som under föregående år anhållit om statsunderstöd men, oaktat de syntes förtjänta av dylikt understöd, icke då kunnat på grund av anslagens otillräcklighet tilldelas sådant.

Kungl. Maj:ts  
beslut angående  
fördelningen.

Med bifall till byggnadsbyråns förslag beviljade Kungl. Maj:t genom beslut den 13 november 1924 vissa kommuner lån ur statens bostadslånefond att, i enlighet med bestämmelserna i förenämnda kungörelse nr 262, utgå med högsta angivna belopp, under förutsättning att vederbörande kommun, därest jämlikt bestämmelserna i § 74 i förordningen den 21 mars 1862 om kommunalstyrelse i stad, § 73 i förordningen av samma dag om kommunalstyrelse på landet eller § 30 i förordningen den 23 maj 1862 om kommunalstyrelse i Stockholm så erfordrades, erhöle Kungl. Maj:ts tillstånd till lånets upptagande. I sistnämnda hänseende skulle vederbörande länsstyrelse tillse, att framställning i ämnet, jämte länsstyrelsens yttrande, skyndsamt och, såvitt möjligt, icke senare än den 31 januari 1925 inkomme till Kungl. Maj:t. Brevet innefattar tillika föreskrifter om de slag av byggnadsföretag, till vilka lånen i huvudsak skulle utgå. Jag får här framlägga en förteckning över de sålunda beviljade lånen.

#### Städer.

		Kronor.
Borås	för av bostadsbolag uppförda hyreshus samt enskilda egnahemsbyggnader . . . . .	200,000
Eksjö	» enskilda egnahemsbyggnader . . . . .	30,000
Eskilstuna	» » » . . . . .	125,000
Eslöv	» » » . . . . .	40,000
Gävle	» » » . . . . .	150,000
Göteborg	» enskilda egnahemsbyggnader eller av kommunen uppförda hyreshus med företrädesrätt för de förstnämnda . . . . .	1,200,000
Hälsingborg	» enskilda hyreshus . . . . . 50,000	
	» » egnahemsbyggnader . . . . . 350,000	400,000
Härnösand	» » » . . . . .	50,000

Jönköping	för av bostadsförening uppförd byggnad . . .	92,000	
	» enskilda egnahemsbyggnader . . . . .	<u>38,000</u>	130,000
Kalmar	» » hyreshus . . . . .	75,000	
	» » egnahemsbyggnader . . . . .	<u>30,000</u>	105,000
Karlshamn	» » » . . . . .		25,000
Karlskrona	» » » . . . . .		50,000
Karlstad	» » hyreshus . . . . .		50,000
Kristanstad	» » egnahemsbyggnader . . . . .		25,000
Kristinehamn	» » » . . . . .		40,000
Landskrona	» » » . . . . .		60,000
Lund	» » » . . . . .		40,000
Malmö	» av bostadsföreningar uppförda byggnader	360,000	
	» enskilda egnahemsbyggnader . . . . .	<u>440,000</u>	800,000
Mjölby	» » » . . . . .		25,000
Mölnadal	» » » . . . . .		120,000
Norrköping	» av kooperativa föreningar uppförda byggnader samt enskilda egnahemsbyggnader . . . . .		350,000
Nyköping	» av kooperativa föreningar uppförda byggnader samt enskilda egnahemsbyggnader . . . . .		100,000
Skellefteå	» enskilda egnahemsbyggnader . . . . .		32,000
Stockholm	» av kooperativ bostadsförening uppförd byggnad . . . . .	151,000	
	» av kooperativ förening eller av en- skilda uppförda egnahemsbyggnader	<u>2,119,000</u>	2,270,000
Söderhamn	» enskilda egnahemsbyggnader . . . . .		25,000
Tranås	» » » . . . . .		30,000
Trälleborg	» » » . . . . .		60,000
Uppsala	» av bostadsförening uppförd byggnad . . .	100,000	
	» enskilda egnahemsbyggnader . . . . .	<u>50,000</u>	150,000
Vänersborg	» » » . . . . .		50,000
Västerås	» av byggnadsförening uppförd byggnad . . . . .		30,000
Ystad	» enskilda egnahemsbyggnader . . . . .		28,000
Ängelholm	» » » . . . . .		30,000
Örebro	» av bostadsföreningar uppförda byggnader samt enskilda egnahemsbyggnader . . . . .		200,000
	eller tillsammans kronor		<u>7,020,000</u>
<b>Köpingar.</b>			
Bollnäs	för enskilda egnahemsbyggnader . . . . .		30,000
Krylbo	» » hyreshus . . . . .	17,000	
	» » egnahemsbyggnader . . . . .	<u>18,000</u>	35,000
Ljusdal	» » » . . . . .		22,000
Tomelilla	» » » . . . . .		15,000
	eller tillsammans kronor		<u>102,000</u>

## Municipalsamhällen och landskommuner.

Backa s:n	för enskilda egnahemsbyggnader . . . . .	55,000
Bromstens m:e »	» » » . . . . .	35,000
Oskarströms »	» » » . . . . .	26,000
Råsunda »	» » » . . . . .	40,000
Solhems »	» » » . . . . .	25,000
Stora Tuna s:n »	» » » . . . . .	30,000
Stuvsta m:e »	» » » . . . . .	50,000
Vännäs »	» » » . . . . .	5,000
Åstorps »	» » » . . . . .	16,000
eller tillsammans kronor		282,000

## Sammanfattning.

Städer . . . . .	kronor 7,020,000
Köpingar . . . . .	» 102,000
Municipalsamhällen och landskommuner . . . . .	» 282,000
<u>Summa kronor 7,404,000</u>	

I brevet medgav Kungl. Maj:t härjämte, att den omständigheten, att två egnahemsbyggnader i Göteborg innehölle lägenheter med större antal rum än som i § 3 av förenämnda kungörelse angives, ej utgjorde hinder för att lån utginge för dessa byggnadsföretag.

Vidare föreskrev Kungl. Maj:t, dels att enskild byggnadsföretagare skulle åtnjuta ränte- och amorteringsfrihet under lika lång tid som den, under vilken kommunen åtnjöt motsvarande förmån av staten, och dels att lån, i den mån det av vederbörande kommun icke lyftats före utgången av år 1925, skulle anses förverkat och överföras till de av statens byggnadsbyrå regelbundet redovisade besparingarna, för så vitt icke byrån på synnerliga skäl medgäve undantag.

Tillika bemyndigade Kungl. Maj:t statens byggnadsbyrå att efter framställning av vederbörande kommun, med iakttagande av bestämmelserna i § 2 i nyssnämnda kungörelse, i särskilda fall överflytta kommunen för visst slag av byggnadsföretag beviljat lån till annat slag av byggnadsföretag, samt anbefalldes statens byggnadsbyrå, bland annat, att, därest besparing skulle uppstå å de sålunda beviljade lånen, inkomma med förslag till fördelning av de belopp, som därigenom bleve tillgängliga.

**Permanent ordnande av sekundärkrediten.** Jag får nu övergå till det spörsmål, i vilket byggnadsbyrån enligt meddelat uppdrag verkställt utredning, nämligen frågan om ett permanent ordnande av sådan sekundärkredit, som under senare år beretts vissa byggnadsföretagare ur den hittills provisoriskt inrättade statens bostadslånefond, och till de förslag, som i sådant syfte nu närmast synas mig böra föreläggas riksdagen.

**Allmänna synpunkter.** Det torde icke vara nödvändigt att mera grundligt utveckla den sociala betydelsen av en tillfredsställande bostadsstandard. Visst är, att ju större del av befolkningen, som har att tillgå sunda och goda bostäder, desto större

Bostadsfrågans sociala betydelse.



bliva förut-ättningarna för en sund samhällsutveckling. I denna tid av industrialism, då särskilt kvinnornas indragande i förvärvsarbetet verkar upplösande på hemliv och familjeliv, utgör tillgången på goda bostäder den kanske främsta motvikten mot dylika upplösningstendenser. Det är också allmänt erkänt, att i kampen mot vissa folksjukdomar sunda bostäder kanske utgöra det främsta förebyggande medlet.

Överväganden av sådant slag leda, synes det mig, ofrånkomligt till den slutsatsen, att en framsynt, på bostadsstandardens höjande inriktad bostadspolitik är ett samhällsintresse av första ordningen. Ännu är den med kris-tiden sammanhängande bostadsnöden icke hävd, även om den väsentligt förminskats. Med hänsyn till den alltjämt rådande bristen på bostäder skulle jag hava ansett det vara min plikt att hemställa om en fortsättning under innevarande år av de senaste årens åtgärder i syfte att lindra bostadsnöden. Men jag anser tiden nu vara kommen att inrikta statsmakternas omsorger i bostadsfrågan på längre sikt. Utan att vilja forcera fram en mycket snabb utveckling i avseende å bostadsstandardens höjande, skulle jag anse det synnerligen önskvärt och välbetänt att återknyta till de positiva reformsträvandena från tiden före krisåren.

Den verksamhet, som staten, under kommunernas medverkan, under de senare åren bedrivit till främjande av bostadsproduktionen, har lett till resultat, som synts mig böra betecknas såsom anmärkningsvärt goda. Från att till en början hava bedrivits såsom ren understödsverksamhet, har den efter hand, fortfarande med goda resultat, förskjutits i riktning mot en låneverksamhet på sådana villkor och under sådana former, att det synts mig böra tagas under övervägande, huruvida den icke, efter vidtagande av lämpliga jämkningar, kunde och borde göras permanent. I sådant syfte utverkade jag, såsom jag nyss nämnde, den 21 november 1924 Kungl. Maj:ts bemyndigande att lämna statens byggnadsbyrå i uppdrag att enligt vissa angivna riktlinjer närmare utreda detta spörsmål. Dessa riktlinjer anslöto sig i huvudsak till en promemoria i ämnet, vilken min företrädare i ämbetet införskaffat från byggnadsbyråns ordförande. Den av byrån numera verkställda utredningen, för vars innehåll jag nyss redogjorde och som synes lämna antagliga förslag till lösningen av vidkommande spörsmål såväl av mera principiell som speciell betydelse, har i allo styrkt mig i min tidigare uppfattning.

Jag finner sålunda, att bärande skäl förebragts för antagandet, att en fortgående långivning ur statens bostadslånefond skulle kunna bidra till att höja bostadsstandarden för stora grupper av de mindre bemedlade klasserna, att de erforderliga åtgärderna från statens sida endast behövde erhålla organisatorisk, icke direkt understödande natur och alltså icke behövde bliva betungande för statsverket samt att man i en sådan verksamhet kunde hos de boende själva påräkna det intresse och den beredvillighet till aktiv självverksamhet, som utgör en väsentlig betingelse för att statens åtgärder skola krönas med framgång.

Några stats-  
finansiella  
och allmänt  
ekonomiska  
synpunkter.

Innan jag övergår till de olika spörsmål, som närmare avhandlas i detta förslag, får jag emellertid beröra vissa frågor av mera statsfinansiell eller allmänt ekonomisk innebörd, vilka byggnadsbyrån icke haft att behandla.

Närmast kommer härvid i betraktande frågan om förräntningen av de statliga lånemedlen. Jag återkommer strax till frågan om *räntefoten* men utgår, som jag redan antytt, från den förutsättningen, att denna både kan och bör sättas så hög, att inga betänkligheter mot densamma behövde hysas ur förevarande synpunkter.

Vad angår frågan om själva kapitalinvesteringen, under statlig medverkan, för ett visst ändamål, må till en början framhållas, att denna hittills utgjort och, enligt vad jag förutsätter, framdeles kommer att utgöra en räntebärande *placering* av en statlig fond, rusdrycksmedelsfonden, som oberoende av frågan om bostadslänefonden bildats och fortfarande ökas.

Den bostadsproduktion, som kan komma att bedrivas med tillhjälp av lån ur statens bostadslänefond, lär under alla förhållanden blott komma att motsvara någon del av den totala. Det gäller icke att frampressa en kapitalinvestering, som utan statens mellankomst skulle utebliva, utan att *ersätta* en faktiskt existerande kreditgivning med en annan lämpligare. Dels skulle sålunda den hittills dominerande kreditgivningen för hyreskaserner delvis ersättas med en kreditgivning för egnahem och kooperativa byggnadsföretag, detta därför, att byggnader av det senare slaget avgjort äro att föredraga av sociala skäl, och dels skulle, där lån över huvud lämnas för egnahemsbyggnande, en oändamålsenlig kreditgivning ersättas av en rationellt ordnad sådan.

Statslån har hittills utgått och skall enligt förslaget utgå med högst ungefär en tredjedel av byggnadskostnaden. I den mån återstående byggnadskostnader samt eventuella tomtkostnader bestridas med lånemedel, måste denna den större delen av kapitalet anskaffas på *den öppna länemarknaden*. Den under statens medverkan bedrivna byggnadsverksamheten blir sålunda icke lösgjord från det reglerande inflytande, som den öppna kapitalmarknaden utövar på all ekonomisk verksamhet.

Enligt byggnadsbyråns uträkning (bil. A, sid. 6) hava de med 1922 och 1923 års lånemedel uppförda lägenheterna dragit en sammanlagd *byggnadskostnad* av i genomsnitt 10 594 kronor. Lägenheterna hava i genomsnitt innehållit två rum och kök. Denna kapitalinvestering synes icke orimligt stor. Att lägenheterna icke desto mindre kunnat göras rymligare än de eljest för motsvarande samhällsgrupper vanliga, lär bero på egnahemsbyggnaderna, vilka till följd av billigare konstruktioner, enklare inredning och företagens eget arbete m. m. i allmänhet torde ställa sig billigare, åtminstone per eldstad räknat, än hyreshuslägenheter.

De *arbetsprestationer*, som de boende nedlägga ofta redan vid själva uppförandet och så gott som alltid på det årliga underhållet av en egen bostad, och den större aktsamhet, som de ådagalägga, torde spela en ekonomisk roll, som ej bör förbises. Den kontroll över *byggnadsritningarna* och den rådgivande verksamhet, som i samband därmed utövats — det må erinras, att byggnadsbyrån låtit utarbета och till billigt pris tillhandahåller förträffliga

typpritningar till en- och tvåfamiljshus — hava medfört märkbara framsteg ej blott i estetiskt avseende utan även i fråga om ekonomiskt och praktiskt byggnadssätt.

Över huvud taget lär en ordnad kredit, som i sin tur möjliggör en ordnad finansplan för ett byggnadsföretag, bidra till ett icke obetydligt direkt *förbilligande* av byggnadskostnaderna. Den statliga långivningen synes även hava bidragit att främja vissa speciella strävanden, som gå ut på byggnadskostnadernas nedbringande, exempelvis genom standardisering och typisering av hustyper och byggnadsdetaljer. I detta sammanhang må även nämnas, att den med statsunderstöd bedrivna byggnadsverksamheten i åtskilliga fall föranlett uppgörande av stadsplaner, som torde få anses särdeles förtjänstfulla.

Om sålunda statens hithörande långivning till främjande av bostadsproduktionen lär äga sitt givna stora sociala värde, kan den enligt min mening på samma gång ur statsfinansiella och allmänt ekonomiska synpunkter anses icke blott fullt försvarlig utan till och med lämplig.

Under sådana förhållanden får jag uttala min principiella anslutning till tanken att giva hithörande låneverksamhet bestående karaktär.]

Såsom jag nyss omnämnt, har lån ur bostadslånefonden hittills kunnat utgå till enskild byggnadsföretagare, endast för så vitt vederbörande kommun förmedlat lånet och därvid påtagit sig icke blott det lokala organisations- och kontrollarbetet utan även betalningsansvaret för lånet. Då detta spörsmål är av grundläggande betydelse för hela verksamheten i framtiden, får jag upptaga detsamma till behandling först, för att sedan övergå till specialfrågorna.

*Kommunernas medverkan.*

Byggnadsbyrån föreslår, att kommunernas förvaltningsmässiga medverkan i själva låneförmedlingen, med undantag för vissa fall, som strax skola beröras, bibehållas i huvudsak oförändrad. Formellt sett skall enligt förslaget även kravet på kommunens betalningsansvar bibehållas, där kommunen förmedlar lån, men särskilda anordningar vidtagas för att i verkligheten väsentligt lätta detta betalningsansvar och överflytta detta närmast på staten men i sista hand på låntagarna själva. För sådant ändamål föreslås inrättande av en ny särskild statlig fond, benämnd bostadslånefondens reservfond, till vilken låntagarna skulle bidra med en merränta å en halv procent årligen av oguldet lånebelopp. Ur denna fond skulle Kungl. Maj:t äga att årligen, efter ansökan, lämna kommun ersättning intill två tredjedelar av lidna förluster å förmedlade bostadslån. För att redan från början skänka fonden nödig fasthet skulle till densamma den 1 juli 1925 överföras 500,000 kronor av tillgänglig besparing å byggnadsskattemedel.

*Statens byggnadsbyrå.*

En av byggnadsbyråns ledamöter har i särskilt yttrande (bil. A sid. 32) visserligen anslutit sig till byggnadsbyråns positiva förslag men på samma gång uttalat vissa betänkligheter mot att man nu skulle gå in för principen att giva bostadslånefonden mera bestående karaktär. Dessa hans betänkligheter rikta sig företrädesvis mot den direkt ekonomiska medverkan, som

*Särskilt yttrande.*

kommunerna enligt förslaget skulle lämna och för vilken uppgift de näppe-  
ligen syntes finansiellt rustade.

Statskontoret. Statskontoret, som till följd av remiss avgivit utlåtande den 4 mars 1925  
över byggnadsbyråns förslag, har däri beträffande hithörande frågor anfört  
följande:

I likhet med byggnadsbyrån anser statskontoret, att kommunernas orga-  
nisativa medverkan vid bostadsförmedlingen bör fortbestå. Byrån har er-  
inrat, att vid den närbesläktade egnahemslånerörelsen kommunerna icke äro  
de enda låneförmedlarna och att, utom hushållningssällskapen, som äro de  
viktigaste, även aktiebolag och föreningar fungera såsom låneförmedlare.  
Då emellertid lånen ur egnahemslånefonden utgå såsom primärkredit, under  
det att lånen ur bostadslånefonden utgå såsom sekundärkredit, torde skäl  
föreligga att beträffande de senare lånen uppställa strängare fordringar med  
avseende på låneförmedlingen. Statskontoret anser sålunda, att kommunerna  
böra fortfarande bibehållas vid sina uppgifter såsom förmedlare av lån ur  
bostadslånefonden.

Med den förändrade karaktär, statens understödjande verksamhet för bo-  
stadsproduktionen numera erhållit, torde det få anses riktigt, att det kom-  
munala betalningsansvaret lättas och att kommunerna erhålla täckning för  
inträffade förluster på låneverksamheten. Emellertid anser statskontoret, i  
likhet med byggnadsbyrån, att ansvaret åtminstone till någon del bör för-  
läggas till låneförmedlaren — kommunen. Denna del bör lämpligen kunna  
begränsas till en tredjedel av förlusterna, under det att återstoden täckes av  
staten. Mot inrättandet av den föreslagna statens bostadslånefonds reserv-  
fond har statskontoret därför icke något att erinra. Av byggnadsskatte-  
medel torde till grundkapital i fonden kunna avsättas 500,000 kronor, var-  
efter fonden kommer att ökas genom de föreslagna avsättningarna av låne-  
räntorna samt genom egna räntor å kapitalet. Bestämmas ränteavsättningen  
till  $\frac{1}{2}$  procent utöver den å lånen utgående ränta, som skulle tillfalla rus-  
drycksmedelsfonden, torde, då fem procent för närvarande lära kunna anses  
såsom skälig förräntning vid placering av dess tillgångar, räntan å bostads-  
lånen böra bestämmas till  $5\frac{1}{2}$  procent. Med hänsyn till att reservfondens  
viss omfattning alltid måste hållas likvid för gäldande av uppkommande  
förluster, och då, enligt statskontorets förmenande, ifrågavarande medel böra  
ur säkerhetssynpunkt bliva föremål för en mera betryggande placering än  
den av byggnadsbyrån föreslagna, synas för reservfonden lämpligen böra  
gälla samma föreskrifter, som lämnats beträffande fruktbergörandet av öv-  
riga under statskontorets förvaltning ställda fonders och kassors medel.

Departement-  
mentschefen. Lika med byggnadsbyrån finner jag det synnerligen lyckligt, att man i  
hithörande verksamhet vunnit aktiv medverkan från kommunernas sida. Denna  
medverkan har bidragit att i väsentlig mån underlätta långivningen i ett  
avseende, där de kanske största svårigheterna äro att finna, nämligen be-  
trräffande den lokala organisationen och kontrollen, och jag går så långt, att  
jag påstår, att, så vitt man nu kan bedöma, en organiserad statlig långiv-  
ning på området knappast kunde bedrivas, om sådan medverkan från kom-  
munernas sida över huvud taget ej stode att påräkna. Tvivelsutan får  
bostadsfrågan också betraktas i första hand såsom en kommunal angelägen-  
het. De kommunala myndigheterna synas hava öppen blick härför, och det  
måste erkännas, att de hittills allmänt med stor beredvillighet lämnat sin  
medverkan till långivningen. Jag anser därför, att kravet på sådan med-

verkan, i vad rör organisation och kontroll, bör upprätthållas såsom regel.

Med sådan förvaltningsmässig medverkan sammanhänger nära den rent ekonomiska, som hittills bestått i kommunens fulla betalningsansvar för förmedlade lån. Detta samband läter icke kunna alldeles upplösas. I den mån kommunerna i organisatoriskt hänseende medverka vid låneförmedlingen, torde man vara nödsakad att även fordra ett visst ekonomiskt ansvar av dem. Jag förstår emellertid till fullo de betänkligheter, som från kommunalt håll kunna hysas mot att vid en mera permanent långgivning bibehålla det hittills uppställda kravet på full kommunal borgen. Med hänsyn härtill erhöi byggnadsbyrån i uppdrag att överväga frågan om åtgärder till lättande av kommunernas riskbörda. De anordningar, som byrån förordat i sådant syfte, synas mig lämpliga. I och med att kommunens risk härigenom faktiskt begränsas till en tredjedel av uppkommande förluster, synas de ekonomiska betänkligheterna från kommunalt håll kunna hävas. Ur statsfinansiell synpunkt är anordningen tillräckligt betryggande. Rent principiellt anser jag det också riktigt och lämpligt, att huvuddelen av förlusterna täckas genom bidrag från låntagarna själva, som njuta fördelen av lånen. Att kommunernas förluster till föreslagen del skulle täckas av staten efter diskretionär prövning synes enkelt och praktiskt samt ägnat att förbygga tvister mellan stat och kommun, vilka lätt nog kunde uppstå vid en rent juridisk och formellt anordnad reglering av dessa mellanhavanden. Denna prövning komme närmast att få karaktären av en kontroll, som staten förbehållit sig rätten att utöva, och jag föreställer mig, att den i praktiken ej komme att giva anledning till misshälligheter.

Förslaget att för nu ifrågakvarande ändamål inrätta en särskild fond, bostadslånefondens reservfond, biträder jag. Likaså ansluter jag mig till tanken att till denna fond nu överföra 500,000 kronor av tillgänglig besparing å byggnadsskattemedel. Då byggnadsskatten påförts just för att bereda medel till främjande av bostadsproduktionen, finner jag en sådan användning av nämnda belopp i allo lämplig. Låntagarnas egna årliga bidrag till fonden, enligt förslaget motsvarande en halv procent av oguldet lånebelopp, synas mig väl avvägda. De torde ej få anses vara för dem på något sätt oskäligt betungande, men torde, så vitt man över huvud taget kan bedöma ett dylikt spörsmål, också förslå för det avsedda ändamålet.

Såsom jag nyss nämnde, har en av byggnadsbyråns ledamöter i särskilt uttalande visserligen anslutit sig till byråns förslag om avsättningar till bostadslånefonden för åren 1925 och 1926, men framfört vissa betänkligheter ur kommunalfinansiell synpunkt mot tanken att göra långivningen i fråga permanent. Då jag ingalunda vill underskatta betydelsen av kommunernas ekonomiska medverkan i långivningen ens i den begränsade omfattning, som jag i anslutning till byggnadsbyråns förslag förordar, utan tvärtom betraktar detta spörsmål såsom ett av de allra viktigaste i hela frågan, anser jag mig böra något närmare uppehålla mig vid detta yttrande. Det antages däri, att en medelstor stad på 10,000 å 15,000 invånare årligen skulle förmedla

lån för ett femtiotal nya smålägenheter till ett belopp av 200,000 kronor. Stadens skuldbörda för dessa lån skulle under loppet av 32 år hava vuxit till 3,800,000 kronor, vilket belopp sedermera skulle bliva konstant.

Om man tänkte sig, att en stad av nämnda storlek i nuvarande stund verkligen skulle hava ådragit sig en sådan skuldbörda genom förmedling av dylika lån, måste man erkänna, att konsekvenserna av förslaget onekligen skulle kunna ingiva vissa betänkligheter. Emellertid synes kunna ifrågasättas, om de gjorda förutsättningarna över huvud taget äro rimliga och sannolika. Redan en granskning av den förteckning, som jag nyss framlade över fördelningen mellan olika kommuner av 1924 års lånemedel, giver en antydning om att så knappast kan vara fallet. Av däri upptagna 33 städer hade endast 6 erhållit lån till så stort belopp som 200,000 kronor eller däröver, nämligen Stockholm, Göteborg, Malmö, Norrköping, Hälsingborg och Borås. Även den minsta av dessa, nämligen Borås, hade vid 1923 års utgång mer än 30,000 invånare. Sju av städerna hade 10,000 å 15,000 invånare, och erhöilo dessa följande belopp, nämligen Kristianstad 25,000 kronor, Trälleborg 60,000 kronor, Kristinehamn 40,000 kronor, Ystad 28,000 kronor, Nyköping 100,000 kronor, Härnösand 50,000 kronor och Söderhamn 25,000 kronor eller i genomsnitt 47,000 kronor. År 1923 funnos i landet ytterligare sex städer av denna storlek, nämligen Södertälje, Östersund, Uddevalla, Falun, Västervik och Luleå, vilka ej äro upptagna i förteckningen och som alltså år 1924 ej erhöilo lån.

Under hela femårsperioden 1920—1924 hava för dessa tretton medelstora städer faktiskt beviljats i genomsnitt 61,000 kronor per år. Det beviljade totalbeloppet under perioden har utgjort 58.5 milj. kronor eller i genomsnitt nära 12 milj. kronor per år. Vid en årlig utlåning av resp. 10 och 8 milj. kronor skulle genomsnittsbeloppet per år på var och en av dessa 13 städer reduceras till cirka 52,100 och 41,700 kronor. Även det förstnämnda, större beloppet motsvarade föga mer än en fjärdedel av det i yttrandet ifrågasatta.

Det kan även på annat sätt visas, att de gjorda förutsättningarna äro osannolika. Om i en stad av ifrågavarande storlek, med tillhjälp av lån ur bostadslånefonden, årligen skulle uppföras 50 smålägenheter, komme dessa att på 32 år uppgå till 1,600. Räknat efter fyra personer per lägenhet skulle bostad härigenom beretts 6,400 personer, d. v. s. ungefär hälften av stadens folkmängd. Att tillmäta ifrågavarande långivning en så stor andel i tillgodoseendet av bostadsbehovet är knappast rimligt. Om man tager i betraktande en sannolik folkökning under den ifrågasatta 32-årsperioden, måste man emellertid också taga hänsyn till en häremot svarande ökad ekonomisk bärkraft hos kommunen.

Om man antog, att för en medelstor stad, på grund av stark utveckling och livligt intresse för egnahemsbyggande, ett så stort belopp som 200,000 kronor årligen under en följd av år skulle sökas och anses lämpligen böra få utgå, så föreläge också av allt att döma både förutsättningar för och anledning till att utnyttja den ifrågasatta möjligheten till låneförmedling genom en förening utan direkt kommunal medverkan.

Om man, såsom här skett, reducerar utlåningssiffrorna till mera sannolika lägre belopp och jämväl tager i betraktande den föreslagna anordningen att just i händelse av ett starkare lånebehov kunna överflytta låneförmedlingen till arbetsdugliga enskilda sammanslutningar, synes det verkliga underlaget för sådana betänkligheter, som i yttrandet framförts, också väsentligen reduceras till sina proportioner.

Byggnadsbyrån har i sitt förslag (bil. A. sid. 17) förordat, att jämväl annan än kommun, närmast bolag eller föreningar, skulle kunna ifrågakomma såsom förmedlare av lån ur statens bostadslånefond.

*Låneförmedling genom annan än kommun.*

Statskontoret har i den del av sitt utlåtande i ämnet, som jag nyss återgav, synbarligen icke velat ansluta sig till byggnadsbyråns förslag i denna punkt.

Enligt min uppfattning är det lämpligt att tillsvidare betrakta kommunerna såsom de så att säga normalt ifrågakommande låneförmedlarna vid hithörande kreditgivning. Och jag finner det under alla förhållanden önskvärt, att verksamheten städse bedrivs under intim samverkan med de kommunala myndigheterna, så att man icke med lånen till äventyrs främjar uppkomsten av planlösa, oreglerade kåkstadsbildningar. Vidare skulle jag vilja uppställa såsom allmän regel, att bolag eller föreningar, som hava till uppgift att upplåta tomtmark, icke böra förmedla statlig byggnadskredit till tomtköpare.

*Departementschefen.*

Men med dessa förbehåll anser jag mig kunna uttala min anslutning till byggnadsbyråns förslag i denna punkt, synnerligast som jag har mig bekant, att egnahemsbyggare på vissa håll äro livligt intresserade därav. Det synes mig också stå i god överensstämmelse med förslaget allmänna läggning att på detta sätt söka länka in byggnadsföretagarnas självverksamhet även på denna arbetsuppgift och dymedelst om möjligt bana väg för ett ytterligare lättande av kommunernas andel i långivningen. Givetvis bör man dock endast med synnerlig försiktighet framgå på denna hittills oprövade väg och uppställa såsom villkor, att garantier lämnas i fråga om låneförmedlarens arbetsduglighet och solvens. Frågor om lämpliga garantier synas, såsom byggnadsbyrån föreslagit, böra av Kungl. Maj:t prövas från fall till fall.

Lika med byggnadsbyrån anser jag, att verksamheten i övrigt bör bedrivas i huvudsaklig anslutning till hittills tillämpade grundsatser, för vilka jag nyss redogjorde. En del ändringar synas dock böra vidtagas och övergår jag nu till dessa.

*Lånevillkoren.*

Med avseende å räntefoten anser byggnadsbyrån, att den kan och bör sättas så hög, att den medgiver dels den föreslagna avsättningen av en halv procent till den förordade reservfonden och dels skälig förräntning av de medel, vilka såsom lån skulle överföras från rusdrycksmedelsfonden. För egen del har byrån avstått från att avgiva positivt förslag i det senare hänseendet. Vidare föreslår byrån, att ingen räntefrihet under viss tid medgives.

*Ränta.*

Statskontoret anser, som framgår av den nyss återgivna delen av dess utlåtande, att fem procent ränta erbjöde skälig förräntning av rusdrycksmedelsfondens medel, och föreslår sålunda, i anslutning till byggnadsbyråns förslag om en halv procent avsättning till reservfonden, en sammanlagd ränta av fem och en halv procent.

Departementschefen.

I det stora hela kan jag ansluta mig till den principiella motivering för grunderna för räntefotens fastställande, som byggnadsbyrån framfört. Jag anser sålunda, att lånen icke behöva eller böra förräntas efter en så låg räntefot, att de finge karaktären av understöd. Det synes mig långt viktigare, att de låntagargrupper, som här skulle ifrågakomma, verkligen erhålla en legitim och rimlig kredit i form av *ordnade* lån, än att de erhålla speciellt *billiga* lån. Den av statskontoret föreslagna räntesatsen av fem och en halv procent synes ur statsfinansiell synpunkt väl avvägd och får ur låntagarnas synpunkt anses fullt skälig, särskilt i betraktande av att lånen utgå såsom sekundärkredit. Jag ansluter mig därför till statskontorets förslag i denna punkt. Räntefoten för beviljat lån bör ligga fast under hela lånetiden och bör i allt fall icke kunna höjas. Detta utesluter emellertid givetvis ej, att man vid beviljandet av lån tillämpar olika räntesatser under olika tider. Den föreslagna räntesatsen av fem och en halv procent bör alltså fastställas endast i fråga om de lån, som nu ifrågasättas, nämligen för åren 1925 och 1926. Varje gång, när frågan om ytterligare utlåning framdeles kan komma att upptagas till behandling, lär sålunda spörsmålet om räntefoten vid den fortsatta utlåning, som därvid föreslås, böra göras till föremål för förnyat övervägande. Byggnadsbyråns förslag, att räntefrihet under någon tid ej vidare skulle ifrågakomma, finner jag mig kunna biträda.

I överensstämmelse med vad byggnadsbyrån föreslagit, synes den nuvarande amorteringsfriheten under första kalenderåret böra av lånetekniska skäl bibehållas, varefter lånen skulle löpa såsom amorteringslån. Amorteringskvoten, för närvarande en och en halv procent, synes mig därvid böra bibehållas oförändrad. Annuiteten skulle alltså bliva sju procent och bleve lånetiden icke fullt trettio år.

Låneverksamhetens lokala omfattning.

Statens byggnadsbyrå föreslår, att långivningen, som nu praktiskt taget kan utsträckas till bostadsbyggande i alla samhällen, där bostadsbrist råder, begränsas till städer, köpingar, andra samhällen, där byggnadsstadgan för rikets städer gäller, eller landskommun, som innesluter tätare bebyggt område. Vidare bör området avgränsas mot egnahemslånefonden, vars verksamhet skulle begränsas till den rena landsbygden. I det senare hänseendet bör emellertid avgränsningen endast ske successivt, i den mån lånepraxis stadgar sig och de lånbehövande hinna anpassa sig efter en dylik uppdelning. De bestämmelser, som angiva, att lån endast må utgå, om förhållandena på bostadsmarknaden äro speciellt svåra i orten, bortfalla.

Departementschefen.

I den mån förslaget i denna punkt berör statens egnahemslånefond, har jag beträffande detsamma närmare rådgjort med chefen för jordbruksdepartementet, som uttalat sin principiella anslutning till vad byggnadsbyrån här-



utinnan anført. För egen del har jag ej något att erinra mot förslaget i denna punkt.

Med avseende å såväl de slag av byggnadsföretag som storleken av de lägenheter, för vilka lån ur bostadslånefonden skulle kunna utgå, har byggnadsbyrån föreslagit de nuvarande bestämmelsernas bibehållande allenast med den ändringen, att lån för kommunala företag ej skulle ifrågakomma.

Olika byggnadsföretag och lägenheter.

Jag biträder dessa förslag. Lika med byggnadsbyrån har jag jämväl övervägt, om ej de större hyreshusen också borde uteslutas, ej därför att icke även sådana i och för sig skulle kunna behövas, utan av det skälet, att lån för sådana byggen böra kunna påräknas på den öppna lånemarknaden. Ehuru jag icke föreslår någon ändring i denna riktning, förutsätter jag dock, att lån för dylika byggen endast beviljas i sådana fall, där speciella skäl tala därför. Nu gällande bestämmelser innebära ju också vissa direktiv av sådant innehåll. Med hyreshus åsyftar jag emellertid i detta sammanhang egentligen icke sådana mindre byggnader, som innehålla bostad åt ägaren samt ytterligare kanske två å tre lägenheter till uthyrning. Dessa hus synas mig nära nog kunna likställas med egnahem.

Departementschefen.

Med avseende å läget av inteckning, som skall lämnas såsom säkerhet för lån ur statens bostadslånefond, föreslår byggnadsbyrån, att nuvarande bestämmelser beträffande den nedre gränsen bibehållas, och att lånen alltså få utgå såsom sekundärkredit. Vidare föreslår byrån, att lån i allmänhet bör ligga inom högst 80 procent av egendomens värde.

Inteckningens läge, lånebeloppens storlek m. m.

Vidare föreslår byrån, att lånemaximum begränsas till 6,000 kronor för lägenhet och till 35 procent av byggnadskostnaden, ehuru med rätt för byrån att vid den slutliga fastställelsen av lånebeloppet jämka denna kvot upp till 40 procent.

Slutligen har byrån berört vissa detaljspörsmål och i dessa förordat en del jämkningar och ändringar. Beträffande dessa må hänvisas till byråns egen skrivelse.

I det stora hela har jag ej funnit anledning till erinran mot vad byggnadsbyrån anført i hithörande frågor och får därför uttala min anslutning till dessa förslag.

Departementschefen.

Byrån har även (bil. A. sid. 28) berört frågan om underställelse jämlikt kommunallagarna av kommuns beslut att upptaga lån ur statens bostadslånefond. Efter att i frågan hava närmare rådfört mig med tillförordnade chefen för finansdepartementet har jag emellertid ansett mig för närvarande böra avstå från att förorda några positiva åtgärder i hithörande fråga.

Innan jag nu övergår till frågan om storleken av den utlåning ur bostadslånefonden, som för närvarande bör tagas under övervägande, får jag förutskicka några allmänna erinringar. Ehuru jag, som redan nämnts, principiellt ansluter mig till tanken att göra bostadslånefonden permanent, anser

Nya avsättningar till bostadslånefonden.

jag, att frågan om utlåningens omfattning bör göras till föremål för riksdagens prövning år från år. Vidare betraktar jag spørsmålet, huruvida till bostadslånefonden inflytande amorteringar böra få på nytt utlånas, såsom en principfråga, som nära sammanhänger med frågan om bostadslånefondens framtida fortbestånd. Slutligen anser jag, att bostadslånefonden fortfarande, liksom hittills, bör ökas genom avsättningar av medel, vilka såsom lån överförs från statsverkets fond av rusdrycksmedel. En dylik placering synes mig stå i god överensstämmelse med det samhällliga syftet med denna fonds uppläggande.

Statsbyggnadsbyrå.

Byggnadsbyrån har föreslagit, att möjlighet skulle beredas att ur bostadslånefonden utlåna under år 1925 8,000,000 kronor och under år 1926 10,000,000 kronor, och att det senare beloppet måtte bliva normerande för den framtida utlåningen. Om en nedsättning skulle befinnas påkallad, finner byrån det önskvärt, att beloppet ej måtte sättas lägre än till 8,000,000 kronor. Av de nu ifrågasatta lånemedlen skulle de för år 1925 avsedda helt och hållet anskaffas genom överföring av tillgångar från rusdrycksmedelsfonden. För år 1926 skulle det ifrågasatta beloppet anskaffas på så sätt, att dels inflytande amorteringar för år 1925 finge på nytt utlånas, dels för samma år inflytande räntor till bostadslånefonden finge disponeras såsom nya lån ur rusdrycksmedelsfonden och dels slutligen att sålunda tillgängliga medel utökades till sammanlagt 10,000,000 kronor genom helt ny överföring från rusdrycksmedelsfonden.

Statskontoret.

I sitt den 4 mars 1925 avgivna utlåtande har statskontoret härom anfört följande.

Under erinran därom att några amorteringar å bostadslånen icke, såsom byggnadsbyrån beräknat, komma att till bostadslånefonden inflyta år 1926 utan först efter ingången av år 1927, får statskontoret till belysande av rusdrycksmedelsfondens ställning och förmåga att lämna bostadslånefonden de ifrågasatta lånemedlen meddela följande beräkningar:

Rusdrycksmedelsfondens nuvarande ställning:

Tillgångar (i runt tal) . . . . .	kr. 56,000,000: —
varav såsom lån till bostadslånefonden överförts . . . . .	» 47,000,000: —
	<hr/>
	återstå kr. 9,000,000 —
Härav hava dessutom disponerats för lån till bostadslånefonden . . . . .	» 8,500,000: —
	<hr/>
Återstående, för närvarande ej disponerade tillgångar utgöra sålunda . . . . .	kr. 500,000: —
Räntemedel, vilka beräknas komma att under innevarande budgetår ytterligare inflyta . . . . .	» 200,000: —
I riksstaten för innevarande budgetår beräknad avsättning, netto (26,000,000 kr. — 15,370,000 kr. . . . .	» 10,630,000: —
Beräknad behållning den <sup>30</sup> / <sub>6</sub> 1925 . . . . .	kr. 11,300,000: —
Av statens byggnadsbyrå föreslagen kapitalförsträckning till bostadslånefonden för år 1925 . . . . .	» 8,000,000: —
	<hr/>
	återstå kr. 3,300,000: —

Av Kungl. Maj:ts föreslagen avsättning till rusdrycksmedelsfonden under budgetåret 1925—1926 . . . . .	kr. 4,000,000: —
Beräknad ränteinkomst under d:o . . . . .	» 200,000: —
<i>Beräknad behållning den <sup>30</sup>/<sub>6</sub> 1926 . . . . .</i>	<i>kr. 7,500,000: —</i>

Rusdrycksmedelsfonden skulle alltså efter den av byggnadsbyrån föreslagna kapitalförsträckningen till bostadslånefonden för år 1925 å 8,000,000 kronor utvisa en behållning av i runt tal 7,500,000 kronor.

Under förutsättning att den årliga avsättningen från rusdryckstitlarna till rusdrycksmedelsfonden begränsas till 4,000,000 kronor, att, såsom byggnadsbyrån föreslagit, bostadslånefonden kommer att disponera inflytande amorteringar och räntor samt att vad som erfordras härutöver för genomförande av byggnadsbyråns förslag får disponeras såsom lån från rusdrycksmedelsfonden, skulle fonden från och med utgången av budgetåret 1926—1927 utvisa följande ställning:

A. *Därest den årliga utlåningen fastställs till 8,000,000 kronor (byggnadsbyråns alternativ I).*

<i>Beräknad behållning den <sup>30</sup>/<sub>6</sub> 1926 (se ovan) . . . . .</i>	<i>kr. 7,500,000: —</i>
Beräknad utlåning till bostadslånefonden för år 1926 (enl. byggnadsbyrån 5,604,000 kr. + amorteringar, vilka inflyta först år 1927, 105,000 kr.) . . . . .	» 5,709,000: —
	kr. 1,791,000: —

Avsättning för budgetåret 1926—1927 . . . . .	» 4,000,000: —
Beräknad ränteinkomst . . . . .	» 100,000: —

<i>Beräknad behållning den <sup>30</sup>/<sub>6</sub> 1927 . . . . .</i>	<i>kr. 5,900,000: —</i>
Beräknad kapitalförsträckning till bostadslånefonden år 1927 (enl. byggnadsbyrån 4,811,000 kr. + amorteringar, som inflyta år 1928, 503,000 kr. — amorteringar, som inflyta år 1927, 105,000 kr.) . . . . .	» 5,209,000: —

kr. 691,000: —

Avsättning för budgetåret 1927—1928 . . . . .	» 4,000,000: —
Beräknad ränteinkomst . . . . .	» 50,000: —

<i>Beräknad behållning den <sup>30</sup>/<sub>6</sub> 1928 . . . . .</i>	<i>kr. 4,750,000: —</i>
Beräknad kapitalförsträckning till bostadslånefonden år 1928 (enl. byggnadsbyrån 4,002,000 kr. + amorteringar, som inflyta år 1929, 935,000 kr. — amorteringar, som inflyta år 1928, 503,000 kr.) . . . . .	» 4,434,000: —

kr. 316,000: —

Avsättning för budgetåret 1928—1929 . . . . .	» 4,000,000: —
Beräknad ränteinkomst . . . . .	» 25,000: —

<i>Beräknad behållning den <sup>30</sup>/<sub>6</sub> 1929 . . . . .</i>	<i>kr. 4,350,000: —</i>
Beräknad kapitalförsträckning till bostadslånefonden år 1929 (enl. byggnadsbyrån 3,375,000 kr. + amorteringar, som inflyta år 1930, 1,203,000 kr. — amorteringar, som inflyta år 1929, 935,000 kr.) . . . . .	» 3,643,000: —

kr. 707,000: —

Avsättning för budgetåret 1929—1930 . . . . .	» 4,000,000: —
Beräknad ränteinkomst . . . . .	» 50,000: —

<i>Beräknad behållning den <sup>30</sup>/<sub>6</sub> 1930 . . . . .</i>	<i>kr. 4,750,000: —</i>
--	-------------------------

Från och med år 1929 komma de årliga avsättningarna till rusdrycksmedelsfonden å 4,000,000 kronor att överstiga den beräknade årliga kapitalförsträckningen från nämnda fond till bostadslånefonden. Kapitalförsträckningen skulle komma att upphöra med år 1935.

*B. Därest den årliga utlåningen fastställes till 10,000,000 kronor (byggnadsbyråns alternativ III).*

Beräknad behållning den $\frac{30}{6}$ 1926 (se ovan) . . . . .	kr. 7,500,000: —
Beräknad utlåning till bostadslånefonden år 1926 (enl. byggnadsbyrån 5,604,000 kr. + amorteringar, som inflyta år 1927, 105,000 kr.) . . . . .	» 5,709,000: —
	kr. 1,791,000: —
Avsättning för budgetåret 1926—1927 . . . . .	» 4,000,000: —
Beräknad ränteinkomst . . . . .	» 100,000: —
Beräknad behållning den $\frac{30}{6}$ 1927 . . . . .	kr. 5,900,000: —
Beräknad utlåning till bostadslånefonden år 1927 (enl. byggnadsbyrån 6,811,000 kr. + amorteringar, som inflyta år 1928, 503,000 kr. — amorteringar, som inflyta år 1927, 105,000 kr.) . . . . .	» 7,209,000: —
	Brist kr. 1,309,000: —

Av ovanstående beräkningar framgår sålunda, att rusdrycksmedelsfonden under angivna förutsättningar icke lämnar möjlighet att stödja en utlåning från bostadslånefonden med årligt belopp av 10,000,000 kronor, men väl av 8,000,000 kronor.

Departementschefen.

Vid beräkning av de medel, som skulle ställas till förfogande för utlåning ur statens bostadslånefond, hava statskontoret och byggnadsbyrån haft något olika utgångspunkter, vilket i viss mån sammanhänger därmed, att statskontoret betraktat frågan ur rusdrycksmedelsfondens synpunkt, vilken fond bokföres per budgetår, under det att byggnadsbyrån sett frågan mera ur bostadslånefondens synpunkt, vilken fond redovisas per kalenderår. Jag anser tidpunkten nu vara lämplig till en omläggning av tiden för utlåningen, varigenom man skulle undanröja vissa olägenheter, som stå i samband med berörda spörsmål.

Lån ur bostadslånefonden hava hittills beviljats mot slutet av kalenderåret. De sålunda beviljade lånen hava utgått dels för byggen, som påbörjats under samma kalenderår, och dels för byggen, som planerats för det påföljande. Vid efterprövningen av ansökningar, som avse byggen av det förra slaget, har granskningen av byggnadsritningar m. m. kunnat ske, först sedan eu hel del arbete å byggena faktiskt redan utförts, ja understundom t. o. m. först sedan byggnaderna blivit uppförda. Byggnadsbyrån har härigenom blivit i viss mån bunden i sin granskning, och har i dylika fall icke kunnat lämna råd och anvisningar eller vidhålla berättigade krav på förbättringar i byggnadsplanerna. Tvivelsutan är det önskvärt, att lånen avse endast byggen för ett enda kalenderår, och att fördelningen äger rum vid sådan tidpunkt, att byggena blott planerats men helst icke påbörjats.

Om emellertid denna omläggning skall kunna genomföras utan olägenhet

för byggnadsföretagarna, erfordras, att man första gången så att säga av-  
verkar de byggnadsföretag, som vid fördelningen redan påbörjats i förhopp-  
ning om lån. Jag anser därför, att en fördelning bör äga rum under senare  
delen av år 1925 och att denna bör begränsas allenast till sådana byggen,  
som påbörjats under samma år. I början av år 1926 verkställes därefter en  
ny fördelning, avseende byggen, som ej påbörjats före den 1 januari 1926.

Enligt min mening bör man för framtiden och med början för år 1926  
söka få till stånd följande anordning. Ur bostadslånefonden får för ett visst  
år disponeras för utlåning ett belopp, vars storlek bestämts av riksdagen.  
Kungl. Maj:ts beslut om beloppets fördelning fattas i början av året. För  
detta belopp får disponeras på ovan angivet sätt amorteringar och, såsom  
nya lån ur rusdrycksmedelsfonden, räntorna från föregående år, vilka influtit  
till den 15 januari samma år, som utlåningen sker. Detta belopp ökas i  
män av behov till medgivet maximum därigenom, att man från rusdrycks-  
medelsfondens redovisade behållning vid budgetårets utgång den 30 juni  
näst föregående år överför ytterligare medel såsom nya lån.

Vid närmaste avsättningar får man emellertid förmedla en övergång till  
en sådan anordning. Statskontoret beräknar, att rusdrycksmedelsfonden den  
30 juni 1925 skall uppvisa en behållning av 11,300,000 kronor. För egen  
del anser jag det icke uteslutet, att behållningen kan bliva större. Efter  
samråd med tillförordnade chefen för finansdepartementet anser jag emeller-  
tid, att av denna behållning 2,000,000 kronor böra reserveras för att kunna  
användas för andra ändamål.

Av behållningen i fråga skulle, såsom jag redan i årets statsverkspropo-  
sition förutsatt, 8,000,000 kronor få överföras såsom lån till bostadslånefonden  
för år 1925.

Efter avdrag av detta belopp och nyss angivna 2,000,000 kronor, d. v. s.  
sammanlagt 10,000,000 kronor, skulle av behållningen återstå 1,300,000 kro-  
nor jämte det belopp, varmed rusdrycksmedelsfondens den 30 juni 1925 dispo-  
nibla behållning kan överstiga den av statskontoret beräknade summan av  
11,300,000 kronor. Dessa medel, jämte de till bostadslånefonden för år 1925  
löpande och senast den 15 januari 1926 inflytande räntorna och amorteringar-  
na, vilka jag beräknar till ungefär 1,500,000 kronor, skulle ställas till för-  
fogande för utlåning under år 1926. Det för sistnämnda år disponibla låne-  
beloppet skulle alltså endast uppgå till 2,800,000 kronor men kan, såsom  
nämnts, antagas bliva något större. Ehuru jag finner det föga sannolikt, att  
det komme att överstiga 8,000,000 kronor, synes dock nämnda summa böra  
fastställas såsom maximum för år 1926.

Om sålunda det sannolika är, att det för åren 1925 och 1926 disponibla  
sammanlagda utlåningsbeloppet komme att ganska betydligt understiga an-  
givet maximum av 16,000,000 kronor, synes det dock kunna förslå till en  
rimlig utlåning under den första övergångsperioden. För att utjämna denna  
lärer det bliva lämpligt att vid fördelningen av lån för innevarande år redu-  
cera beloppet och att reservera medel till fördelningen i början av år 1926.  
Huru stor del, som därvid bör reserveras, torde icke nu kunna bedömas,

utan synes böra avgöras med hänsyn tagen till ansökningarna för 1925 års byggnadsverksamhet.

Statens  
byggnadsbyrås  
verksamhet.

Statens byggnadsbyrå, för vilken Kungl. Maj:t den 26 september 1921 fastställt instruktion (nr 560), har under år 1924 bedrivit sin verksamhet efter i huvudsak samma riktlinjer som tidigare. Några förändringar i organisationen hava ej vidtagits.

I sin framställning anser nu byrån, att organisationen vid en fortsatt mera permanent verksamhet kan bibehållas i huvudsak oförändrad. Till bestridande av kostnaderna för byråns verksamhet har under de senare åren utgått ett belopp, motsvarande 50,000 kronor per budgetår. Byrån hemställer, att samma belopp måtte ställas till förfogande för budgetåret 1925—1926.

I sin den 28 februari 1925 dagtecknade årsberättelse för år 1924 har byrån lämnat en tablå över sina utgifter för nämnda år, vilken jag här får framlägga.

Kostnaderna för statens byggnadsbyrås verksamhet under år 1924 hava uppgått till:

	1:sta halv- året 1924.	2:dra halv- året 1924.	Summa.
Arvoden till ledamöter, sekreterare och biträden . . . . .	16,400: —	16,322: 36	32,722: 36
Tryckningskostnader för blanketter m. m. . . . .	433: 45	380: 80	814: 25
Postporto . . . . .	408: 98	235: 19	644: 17
Telefonavgifter . . . . .	194: 90	153: —	347: 90
Hyra jämte värme, belysning och städning . . . . .	1,822: 45	1,817: 25	3,639: 70
Skrivmaterial . . . . .	163: 19	196: 92	360: 11
Arvoden för granskning av ritningar . . . . .	3,852: 50	1,200: —	5,052: 50
Övriga utgifter . . . . .	960: 44	272: 02	1,232: 46
	24,235: 91	20,577: 54	44,813: 45
Härtill komma förut nämnda kostnader för typritningar . . . . .	941: 87	63: 06	1 004: 93
	25,177: 78	20,640: 60	45,818: 38
Avdragas de genom försäljning av typritningar under året influtna beloppen . . . . .	4,503: 60	861: 05	5,364: 65
Utgöra alltså kostnaderna för byggnadsbyråns verksamhet under år 1924 . . . . . kronor	20,674: 18	19,779: 55	40,453: 73

Departementschefen.

Med avseende å byggnadsbyråns organisation kan fortfarande konstateras, att densamma är ändamålsenlig och fungerat på ett tillfredsställande sätt. Jag har därför i denna del icke någon ändring att föreslå.

Vad angår beloppet till bestridande av kostnaderna för byråns verksamhet under budgetåret 1925—1926 biträder jag byråns förslag om 50,000 kronor.

Medel till förevarande ändamål hava, såsom nämnts, hittills utgått av vederbörande anslag till statsbidrag. Någon ändring härutinnan synes ej böra ifrågakomma, varför nu ifrågavarande belopp torde få utgå ur det för år 1922 till statsbidrag anvisade reservationsanslaget jämte därunder omfördas besparingar.

I 1922 års bostadsproposition berördes jämväl en annan statlig kreditgivning för bostadsändamål, och då anledning nu finnes att framlägga en fråga rörande denna kreditgivning för riksdagen, anhåller jag att få upptaga detta spörsmål till behandling i förevarande sammanhang.

Med anledning av framställning från Kungl. Maj:t medgav 1911 års riksdag (skr. nr 188) dels att till en för ändamålet bildad sammanslutning, tjänstemannasamhällets vid Mörby egnahemsförening m. b. p. a., finge upplätas vissa områden av kronoegendomen Mörby, vilka numera ingå i Stocksunds köping, och dels att en särskild fond, benämnd lånefonden för tjänstemannasamhället vid Mörby, finge inrättas. Ur fonden finge utgå lån dels för tomtmarkens iordningställande (vägar, ledningar m. m.) och dels för bebyggande av tomterna. Dessa upplätos mot tomträtt. Vid olika tillfällen hava sedermera, efter riksdagens medgivande, ytterligare områden upplåtits, varjämte lånefonden ökats genom nya avsättningar. Senast skedde detta år 1922. I bostadspropositionen för nämnda år (nr 228, sid. 39) lämnade föredragande departementschefen bland annat en redogörelse för villkoren för erhållande av byggnadslån ur fonden samt föreslog vissa ändringar, vilka av riksdagen också godkändes (skr. nr 281). Jag tillåter mig hänvisa till vad sålunda anfördes.

Under åren 1920—1923 hade vissa, sammanlagt sju, medlemmar av Mörbyföreningen, vilka vid olika tillfällen under åren 1913—1919 uppfört byggnader inom samhället och för dessa erhållit lån ur ifrågavarande fond, låtit verkställa vissa tillbyggnadsarbeten. Föreningen hade sedermera hos statskontoret, som har att förvalta fonden i fråga, anhållit om tilläggs lån för dessa tillbyggnader, vilken ansökan statskontoret emellertid ej ansåg sig behörigt bifalla.

Med skrivelse den 25 februari 1924 överlämnade statskontoret en av föreningen senare ingiven, till Kungl. Maj:t ställd ansökan med samma syfte. Därtill hade fogats en skrift från statens kontrollant för samhället vid Mörby, vilken däri tillstyrkte bifall till ansökningen samt förordade, att lån för tillbyggnader jämväl framdeles måtte få beviljas under vissa förutsättningar. Det finge nämligen anses lämpligt, att en byggnadsföretagare ej från början förbyggde sig, utan i sin strävan efter att få ett eget hem lämpade sig efter sina förefintliga ekonomiska resurser för att sedan följa sin egen ekonomiska utveckling.

Statskontoret, som fann de av statens kontrollant framhållna synpunkterna tala för att lån under de av denne angivna förutsättningarna finge beviljas för tillbyggnader, tillstyrkte bifall till föreningens ansökan.

Till följd av remiss har statens byggnadsbyrå avgivit utlåtande i ärendet den 14 januari 1925. Byrån, som påpekade vissa redan förefintliga olikheter mellan Mörbyfonden och statens bostadslånefond, på grund av vilka tillämpningen i en viss riktning av bestämmelser för den ena fonden knappast finge anses prejudicerande för den andra fondens vidkommande, fann bifall till framställningen ej ingiva betänkligheter ur de synpunkter, som byrån närmast hade att företräda. I övrigt ansåg byrån på i huvudsak samma skäl, som statskontrollant anförde, att en anordning, som medgäve beviljandet

Tilläggs lån ur Mörbyfonden.

Statskontoret och statens kontrollant.

Statens byggnadsbyrå.

av tillägglån, vore lämplig, ehuru staten därvid självfallet ej borde medverka vid tillgodoseendet av något lyxbehov. Med hänsyn härtill fann byrån ej anledning att för sin del motsätta sig bifall till ansökningen.

Departement-  
schefen.

När frågan om lån för bostadsbyggande ur Mörbyfonden tidigare varit å bane, lärer spörsmålet om lån för tillbyggnader knappast hava tagits i betraktande. Tillfälle synes därför böra beredas riksdagen att taga detta spörsmål under omprövning.

För egen del finner jag lika med dem, som yttrat sig i ärendet, att det mången gång kan vara ekonomiskt riktigt och lämpligt, att en egnehemsbyggare från början söker begränsa sitt bygge för att sedermera vid behov av ökat utrymme och i mån av förbättrad ekonomi något utvidga det. Ett sådant tillvägagångssätt synes icke böra försvåras. Jag finner det därför principiellt önskvärt och lämpligt, att lån får utgå för tillbyggnader.

Jag anser sålunda, att, därest riksdagen ej gör någon erinran däremot, lån för tillbyggnader må kunna beviljas ur Mörbyfonden, i den mån denna därtill lämnar tillgång. Sådant lån synes få ifrågakomma endast en gång för varje särskild byggnad. Tillägglånet jämte beloppet av det efter byggnadens uppförande först beviljade lånet synes därvid ej få motsvara ett sammanlagt högre belopp eller utgå med sämre förmånsrätt än lån, som vid tiden för tillägglånets beviljande kan utgå för nyuppförd byggnad. Det synes böra ankomma på statskontoret att behandla och avgöra eventuella ansökningar om tillägglån, därvid med ledning av uppgifter från statens kontrollant bör tillses, att tillbyggnadsarbetet ej åsyftar att tillgodose ett lyxbehov. Vid tvekan härutinnan synes statskontoret böra hänskjuta ärendet till Kungl. Maj:ts prövning.

Under åberopande av vad i det föregående anförts, får jag hemställa, att Kungl. Maj:t måtte föreslå riksdagen medgiva,

1:o) att för ökning av statens bostadslånefond må för år 1925 disponeras 8,000,000 kronor såsom lån ur statsverkets fond av rusdrycksmedel;

2:o) att för år 1926 *ej mindre* till bostadslånefonden inflytande amorteringar för år 1925 må disponeras till beredande av nya lån ur fonden *än även* att för samma ändamål må disponeras såsom nya lån ur rusdrycksmedelsfonden *dels* de till bostadslånefonden inflytande räntorna för år 1925 och *dels*, i den mån rusdrycksmedelsfondens tillgångar den 30 juni 1925, efter avdrag av de i föregående punkt angivna 8,000,000 kronor jämte ytterligare 2,000,000 kronor, därtill förslå, ytterligare så stort belopp, att detsamma tillhoppa med räntorna och amorteringarna uppgår till sammanlagt högst 8,000,000 kronor; samt



3:o) att till täckande, efter Kungl. Maj:ts prövning i varje särskilt fall, intill två tredjedelar av de förluster, som låneförmedlare kan komma att ådraga sig vid förmedling ur bostadslånefonden av lån, utlämnat efter det ny kungörelse i ämnet utfärdats, må inrättas en särskild, under statskontorets förvaltning ställd räntebärande fond, benämnd statens bostadslånefonds reservfond, till vilken fond må överföras *dels* den 1 juli 1925 ett belopp av 500,000 kronor att utgå av det på extra stat för år 1922 under femte huvudtiteln till statsbidrag åt kommuner med flera för uppförande av vissa bostadsbyggnader anvisade reservationsanslaget jämte därunder omförda besparingar och *dels* årligen, i den mån räntor å omförmälda lån ur bostadslånefonden inflyta, ett belopp motsvarande en halv procent av beloppet vid nästföregående års utgång utestående sådana lån.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdde hemställen förordnar Hans Maj:t Konungen, att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse, bilaga vid detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

*Carl Stålhammar.*

---

Till

Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Socialdepartementet.

Genom ämbetsskrivelse den 21 november 1924 har Herr Statsrådet bland annat uppdragit åt statens byggnadsbyrå att verkställa utredning i huvudsaklig överensstämmelse med i statsrådsprotokollet samma dag angiven plan rörande ett mera permanent ordnande av den sekundärkredit, som hittills beretts vissa byggnadsföretag genom lån ur statens bostadslånefond.

Enligt det till ämbetsskrivelsen fogade utdraget ur statsrådsprotokollet borde utredningen gå ut på att söka klargöra följande spörsmål: *Direktiv för utredningen.*

storleken av de belopp, som årligen under de närmaste åren böra ställas till förfogande såsom lån ur bostadslånefonden;

storleken av de belopp, som årligen inflyta till fonden dels genom amortering och dels genom förräntning av utlämnade lån;

anordningar till täckande av den med låneverksamheten förbundna risken, med särskild hänsyn tagen till frågan, huruvida och på vad sätt kommunernas hittills gällande betalningsansvar för förmedlade lån må kunna begränsas beträffande nya lån, ävensom till frågan om kommunernas medverkan i övrigt vid låneverksamheten;

de slag av byggnadsföretag för vilka lån må beviljas, ävensom företagens förläggande till städer och stadslignande samhällen eller till landsbygden samt grunderna för lånens förräntning och amortering jämte övriga villkor för låns erhållande.

Till fullgörande av det sålunda meddelade uppdraget får byggnadsbyrån anföra följande.

För de åtgärder, som staten alltsedan år 1917 vidtagit i samverkan med kommunerna till främjande av bostadsproduktionen, lämnas i det följande en särskild kortare översikt. Tills vidare må endast konstateras, att dessa åtgärder motiverats av ett exceptionellt läge på bostadsmarknaden, kännetecknat av allmän knapphet eller ren brist på bostäder. Innan byggnadsbyrån övergår till fullgörande av sitt uppdrag, har byrån ansett lämpligt att i korthet redogöra för det aktuella läget på bostadsmarknaden, närmast i syfte att söka klargöra frågan, huruvida fortsatta åtgärder alltjämt kunna anses motiverade jämväl ur hittills anlagda synpunkter. *Det aktuella läget på bostadsmarknaden.*

De i det följande lämnade bostadsstatistiska uppgifterna basera sig på vissa av socialstyrelsen publicerade bostadsstatistiska undersökningar.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Soc. meddel. år 1924 häfte nr 4 sid. 254 ff. och nr 11 sid. 894 ff.

Vad först angår byggnadsverksamhetens omfattning lämnas här nedan en tablå, angivande för vart och ett av åren 1913—1923 antalet i landets 36 största städer tillkomna nya bostadslägenheter och rum (eller kök) ävensom, efter avdrag av avgångna lägenheter, det kvarstående nettotillskottet av sådana. Antalen angivas jämväl genom indextal, där 1913 års siffror satts till 100.

	1913	1914	1915	1916	1917	1918	1919	1920	1921	1922	1923
Nyttillkomna bostads- lägenheter:											
antal . . . . .	5,989	5,333	3,559	3,932	4,848	3,621	3,101	2,144	4,218	3,187	6,040
index . . . . .	100	89	59	66	81	60	52	36	70	53	101
rum (eller kök):											
antal . . . . .	18,732	18,327	11,825	12,139	12,885	9,400	8,563	6,323	12,764	10,815	21,833
index . . . . .	100	98	63	65	69	50	46	34	68	58	117
Nettotillskott av lägenheter:											
antal . . . . .	5,389	4,796	2,997	3,457	4,502	3,318	2,820	2,010	4,060	3,012	5,715
index . . . . .	100	89	56	64	84	62	52	37	75	56	106

Även om man ej får bortse från att byggnadsverksamheten under år 1913, som här lagts till grund för indexberäkningarna, var ganska livlig, bära dessa siffror dock tydligt vittnesbörd om, hur djupgående stagnationen var under krisåren. År 1923 började emellertid byggnadsverksamheten åter skjuta rask fart och alla tre indexsiffrorna överstiga 100. Under år 1924 torde byggnadsverksamheten ha varit ännu livligare.

Huvudorsaken till de två senaste årens livliga byggnadsverksamhet är givetvis att söka i de allmänt starkt förbättrade ekonomiska betingelserna, som de lugnare förhållandena medfört, men den har säkerligen ytterligare stimulerats av tvenne speciella faktorer, nämligen dels den genom bostadsbristen ovanligt skärpta efterfrågan på bostäder och dels genom att det avtal inom byggnadsfacken, vilket träffades på våren 1923, erhöi tvåårig giltighet och sålunda kunde tillämpas under tvenne byggnadssäsonger. Det utlöper den 1 april 1925.

För såvitt det över huvud taget kan anses riktigt att påstå, att ett underskott av bostäder uppkommit, i samma mån som produktionen under krisåren understigit den normala, ligger det emellertid i öppen dag, att detta underskott icke kan ha fyllts genom den livliga produktionen under de två senaste åren. Härtill kommer en annan omständighet, som belyses av följande tablå.

År	Av 100 tillkomna lägenheter utgjordes följande antal av				
	enkelkök, enkelrum m. m.	1 rum och kök	2 rum och kök	3 rum och kök	4 o. fl. rum och kök
1913 . . . . .	13.9	32.7	24.0	10.2	19.2
1922 . . . . .	8.4	17.2	36.3	18.3	19.8
1923 . . . . .	8.8	16.8	31.5	16.5	26.4

Tablåen utvisar en markerad förskjutning från de minsta lägenheterna mot de medelstora och större. De två minsta lägenhetskategorierna representerade år 1913 46.6 per 100 men år 1923 endast 25.6 per 100. I icke ringa mån lär denna förskjutning bero på det livliga egnahemsbyggandet, som med eller utan statsunderstöd bedrivits under de senaste åren. Ökningen av det relativa antalet två- och trerumslägenheter torde sålunda kunna tolkas såsom ett tecken på en glädjande tendens till förbättrade bostäder för de mindre bemedlade. Ökningen av det relativa antalet större lägenheter (4 eller flera rum och kök 19.2 år 1913 och 26.4 år 1923) lär häntyda på en annan företeelse, nämligen

ett minskat intresse hos den spekulativa byggnadsverksamheten för produktion av smålägenheter. Om bostadsproduktionen under senare tid ökats betydligt, vad angår såväl lägenheternas som eldstädernas antal, har antalet nytillkomna lägenheter om ett rum och kök minskats; antalet utgjorde under åren 1913 och 1923 respektive 1,958 och 1,017. För stora grupper av stadsbefolkningen torde lägenheter av denna storlek ännu, synnerligast med nu rådande byggnadskostnader, vara den enda ekonomiskt överkomliga bostaden, i den mån fråga är om förhyrda lägenheter.

Det är också en känd sak, att den knapphet på bostäder, som flerstädes ännu råder, företrädesvis gäller smålägenheterna. Detta bekräftas också genom socialstyrelsens utredningar. I nedanstående tablå visas, huru 35 större städer (med mer än 10,000 invånare, ej Stockholm) samt 72 mindre städer vid olika tillfällen uppskattat tillgången på bostäder av olika storlek. Graden av tillgång har angivits med termerna »tillräcklig», »knapp» och »otillräcklig».

		Antal städer, vilka betecknat tillgången på								
		smålägenheter (t. o. m. 2 rum och kök)			medelstora lägenheter (3—5 rum och kök)			större lägenheter (6 o. fl. rum och kök)		
		tillr.	knapp	otillr.	tillr.	knapp	otillr.	tillr.	knapp	otillr.
<i>35 större städer:</i>										
okt. 1922	...	1	18	16	8	21	6	19	13	3
sept. 1923	...	4	8	23	13	18	4	27	8	—
okt. 1924	...	5	10	20	20	15	—	32	3	—
<i>72 mindre städer:</i>										
okt. 1922	...	28	33	11	45	25	2	52	15	3
sept. 1923	...	36	21	15	53	16	3	61	5	5
okt. 1924	...	38	26	8	63	9	—	68	4	—

Ingen enda stad har år 1924 betecknat tillgången på medelstora och större lägenheter med termen »otillräcklig». Däremot synes knapphet på smålägenheter ännu vara allmän, åtminstone i de större städerna. Av redovisade 35 sådana städer ha endast 5 betecknat tillgången såsom »tillräcklig» och 20 ha angivit den såsom »otillräcklig». Med avseende å de mindre städerna ställer sig fördelningen däremot något gynnsammare.

En mätare på knappheten på bostäder — i detta fall liktydigt med knappheten på smålägenheter — utgöra jämväl uppgifterna om antalet genom kommunens försorg omhändertagna husvilla familjer. Dessa utgjorde vid ingången av hyresåret

	1923/24		1924/25	
	i antal orter	antal familjer	i antal orter	antal familjer
Stockholm (med förstäder), Göteborg och Malmö	3	1,059	3	841
Övriga städer med mer än 10,000 invånare	20	619	20	753
Mindre städer och orter	10	76	11	60
<b>Tillhopa</b>	<b>33</b>	<b>1,754</b>	<b>34</b>	<b>1,654</b>

Minskningen sedan år 1923 är ringa och de medelstora städerna uppvisa till och med ett något ökat antal husvilla familjer.

Nu meddelade statistiska data bekräfta det kända förhållandet, att läget på bostadsmarknaden i åtskilliga hänseenden stadigt förbättras men att kristidens svårigheter icke äro övervunna, i vad rör tillgången på mindre lägenheter. Knapphet eller rent av brist på sådana gör sig alltjämt gällande på åtskilliga håll, särskilt i städer av någon betydenhet. Det vill synas, som om denna brist endast med långsamhet skulle övervinnas.

Det aktuella läget på bostadsmarknaden synes alltså fortfarande motivera, att till främjande av bostadsproduktionen vidtagas fortsatta statliga åtgärder av samma natur och i samma syfte som de senaste årens låneverksamhet.

*Behovet av  
statlig lån-  
givning  
framtiden.*

Den sedan år 1917 bedrivna statliga verksamheten på hithörande område kan betecknas såsom en kristidsåtgärd, även om en successiv förskjutning ägt rum från ren understödsverksamhet till en kreditgivning på tämligen affärsmässiga lånevillkor. Ur hittills anlagda synpunkter skulle denna verksamhet måhända få anses hava fyllt sin uppgift, när man en gång lyckats bemästra krisårens rubbningar på bostadsmarknaden och i huvudsak återställt de förhållanden, som rådde vid tiden närmast före världskriget. Vi torde vara på väg mot ett sådant mål, ehuru vi ännu ej uppnått det.

I anslutning till givna direktiv övergår bvegnadsbyrån nu till frågan, huruvida icke målet och syftet med denna verksamhet lämpligen kunna och böra utvidgas.

I det föregående har berörts tvenne företeelser, som känneteckna det aktuella läget men som torde vara alltför djupgående och bestående för att kunna anses vara av kristidsnatur. Den ena är den spekulativa företagsamhetens relativt mindre intresse för produktionen av bostäder, avsedda för de mindre bemedlade klasserna, och den andra är den därmed sammanhängande knappheten på smålägenheter. Den förra företeelsen torde få anses förklarlig. På grund av ett intensivare utnyttjande och väl även på grund av en viss ovarsamhet från mången hyresgästs sida äro smålägenheter i allmänhet utsatta för större slitning än lägenheter, som bebos av mera bemedlade. I och med att fastighetens avkastning fördelas på ett proportionsvis större antal hyresbelopp m. m., blir förvaltningen ovigare. Omflyttningen blir proportionsvis större. Över huvud taget bli ekonomiska mellanhavanden med mindre bemedlade av naturliga skäl förenade med något större risk. Trots väsentligt förbättrade förhållanden härutinnan, som säkerligen framdrivits under trycket av krisårens bostadsbrist, synes den enskilda företagsamhetens olust för smålägenhetsproduktion kvarstå, oaktat efterfrågan uppenbart är långt starkare i fråga om smålägenheter. Om dylika moment ej stått hindrande i vägen, hade ju det naturliga eljest varit, att företagsamheten till väsentlig del inriktats på smålägenhetsproduktionen.

Erinras må, att dessa företeelser redan före världskrigets utbrott voro föremål för statsmakternas särskilda uppmärksamhet. Med anledning av skrivelse från riksdagen tillkallade statsrådet och chefen för dåvarande civildepartementet, jämlikt bemyndigande av Kungl. Maj:t den 19 januari 1912, sakkunniga, den s. k. bostadskommissionen, att verkställa utredning och avgiva förslag med avseende å de mindre bemedlade klassernas bostadsförhållanden. Kommissionen upphörde år 1918.

Bostadskommissionens ganska brett lagda utredningsarbete kom att i väsentlig mån förryckas av de uppkomna brännande dagsfrågorna och ledde endast till ett par positiva förslag, åsyftande mera normala förhållanden. Det ena av dessa — det andra utgjordes av förslag till ny byggnadsstadga för rikets städer — avsåg ett av de spörsmål, som under utredningsarbetet allt klarare kommit att framstå såsom ett av bostadsfrågans centrala, kanske dess allra viktigaste, nämligen ordnandet av den sekundära krediten. Med detta sitt förslag avsåg kommissionen att lösa dels frågan om den så att säga egentliga sekundärkrediten och dels just frågan om sådan kreditgivning, som varit föremål för den statliga verksamheten på området under de senaste åren. Anledningen till att detta förslag ej lett till något positivt resultat, torde bland annat berott på de svårigheter, som måste vara förbundna med anordnande på affärsmässig grundval av den för en kreditgivning av det senare slaget erforderliga

lokala organisationen. I allt fall förtjänar konstateras, att ifrågavarande kreditspörsmål icke uppkommit såsom en ny fråga i samband med bostadskrisen utan klart framträtt redan under relativt normala förhållanden; spørsmålet lär av särskilda skäl, som nedan skola utvecklas, i framtiden få till och med större betydelse, än det tidigare haft.

Bostadsfrågan torde få anses som ett av våra viktigaste sociala problem och lär sålunda allt fortfarande bära påräkna synnerlig uppmärksamhet från det allmännas sida. Till synes har den praktiska erfarenhet, som vunnits under en kristidsbetonad verksamhet, visat en framkomlig väg till en positiv lösning åtminstone av en viss sida av ett spørsmål, som befunnits vara ett av bostadsfrågans viktigaste men på samma gång ett av dess mest svårlösta problem, nämligen kreditfrågan.

Byggnadsbyrån får här lämna en redogörelse för de resultat, som vunnits av de hittills vidtagna statliga åtgärderna, men får först i korthet erinra om innebörden av dessa åtgärder.

Statsunderstöd lämnades första gången år 1917 och utgick såsom bidrag utan ränte- eller återbetalningsskyldighet. Bidraget utgick med högst två niondelar av byggnadskostnaden, under villkor att vederbörande kommun bidroge med en niondel (tillhoppa alltså en tredjedel). År 1920 inrättades statens bostadslånefond, och understöd utgick nu såsom både lån och bidrag. Understödsmaximum sattes till 50 procent av byggnadskostnaden, därav bidraget högst 15 procent, varjämte villkoret om kommunalt bidrag bortföll. Från och med år 1922 har bidrag utan ränte- eller återbetalningsskyldighet ej vidare utgått men ställdes år 1923 vissa medel till förfogande såsom extra statsbidrag till hårt ansträngda byggnadsföretagare från krisåren 1920—21. Det extra statsbidraget användes till nedskrivning av lån ur bostadslånefonden, och de medel, som sålunda tillfördes fonden, utlämnades såsom nya lån. Storleken av samtliga sålunda disponerade medel framgår av följande tablå.

*Hittills vidtagna åtgärder och dessas resultat.*

År	Statsbidrag milj. kronor	Lån milj. kronor
1917 . . . . .	4	—
1918 . . . . .	3	—
1919 . . . . .	2	—
1920 . . . . .	4	15
1921 . . . . .	4.5	15
1922 . . . . .	—	11.5
1923 . . . . .	— + 3 (extra statsbidrag)	7 + 3 (extra statsbidrag)
1924 . . . . .	—	7
	<hr/>	<hr/>
	Summa 17.5 + 3	55.5

Å statsbidragen ha uppkommit vissa besparingar, för vilka redogörelse lämnas i det följande. De statliga administrationskostnaderna ha bestritts genom anlåtande av statsbidragsmedel. Jämväl må nämnas, att understöd beviljats mot slutet av kalenderåret. Några resultat av 1924 års lån kunna alltså ännu ej redovisas.

De hittills vunna resultaten belysas av följande tablå. Denna avser de byggnadsföretag, som intill utgången av år 1924 blivit av byggnadsbyrån *godkända*. Av dessa godkända företag äro de, som bedrivits med tillhjälp av 1917—1921 års medel, så gott som undantagslöst också *färdiga*. Även av de godkända byggen, som bedrivits med hjälp av 1922 och 1923 års lånemedel var, såsom nedan visas, det övervägande antalet *färdigt*. Beträffande 1923 års byggnadssiffror må anmärkas, att dessa icke representera det blivande slutresultatet; vid årsskiftet 1924—1925 hade nämligen lån av detta års medel till

ett belopp av cirka en miljon kronor preliminärt beviljats för ett antal byggnadsföretag, som ännu icke hunnit bliva godkända. Siffrorna för år 1923 ökas sålunda efter hand, som godkännande lämnas.

Med medel för år	Vid 1924 års utgång godkända byggnadsföretag				
	hyres- hus	koop. byggn.	egna hem	lägen- heter	eld- städer
1917 . . . . .	343	—	101	3,293	7,484
1918 . . . . .	175	—	108	1,478	3,590
1919 . . . . .	103	—	25	1,081	2,787
1920 . . . . .	58	14	1,813	3,445	11,546
1921 . . . . .	71	20	1,953	3,880	13,360
1922 . . . . .	57	10	1,633	3,147	10,409
1923 . . . . .	64	20	1,277	2,984	9,466
Summa	871	64	6,910	19,908	58,642

Den sammanlagda byggnadskostnaden (tomtkostnaden ej inberäknad) för sålunda godkända 7,845 byggnadsföretag utgjorde 228.8 miljoner kronor. Av statsmedel hade för dessa beviljats sammanlagt 16.7 miljoner kronor såsom statsbidrag, 3 miljoner kronor såsom extra statsbidrag (1920—1921 års företag) samt 49.9 miljoner kronor<sup>1</sup> såsom lån.

Större intresse erbjuder i detta sammanhang resultaten av 1922 och 1923 års verksamhet, vilken bedrivits allenast med länemedel (tillgängliga voro tillhopa 21.5 miljoner kronor).

Den 31 dec. 1924	Med 1922 och 1923 års länemedel bedrivna byggnadsföretag						beviljat lån, milj. kronor
	hyres- hus	koop. byggn.	egna hem	lägen- heter	eld- städer	beräknad resp. verklig byggnads- kostnad, milj. kr.	
godkända . . . . .	121	30	2,910	6,131	19,875	64.1	20.5
därav färdiga . . . . .	81	18	2,246	4,455	14,642	47.2	15.2

Nämnas må, att byggnaderna ofta tagas i bruk, långt innan de till byggnadsbyrån inrapporteras såsom slutbesiktigade och sålunda såsom fullt färdiga.

Vad angår ifrågavarande redan *färdiga* byggnader, ha de verkliga byggnadskostnaderna uppgått till i genomsnitt 10,594 kronor per lägenhet och 3,224 kronor per eldstad. Lånen hava i genomsnitt motsvarat 32.2 procent härav eller 3,412 kronor per lägenhet och 1,038 kronor per eldstad. Lägenheterna ha i genomsnitt innehållit 3.3 eldstäder eller med andra ord 2 rum och kök.

Med avseende å kostnaderna för den statliga organisationen kunna inga exakta genomsnittsberäkningar göras för nu angivna produktionsresultat, enär byggnadstiden ju icke sammanfaller med budgetåret och resultaten av de olika årens verksamhet gripa in i varandra. Från byggnadsbyråns inrättande år 1917 och till utgången av år 1924 ha kostnaderna för byråns verksamhet belöpt sig till sammanlagt 233,458:60 kronor, motsvarande 12.10 kronor per lägenhet, för vilken under samma period erhållits statsunderstöd. I kostnaderna ingå ej de belopp, som särskilt ställts till förfogande för vissa av byrån utförda

<sup>1</sup> Detta belopp överstiger det, som vid 1923 års utgång ställts till förfogande, nämligen 48.5 miljoner kronor. Till förklaring härav må erinras, att cirka 3 miljoner kronor inbetalades genom extra statsbidrag år 1923 och utlånades dessa medel på nytt för andra gången samma år. På grund av att dessa medel sålunda beviljats två gånger, kan det sammanlagda beloppet *beviljade* lån överstiga fondens *verkliga* omslutning med motsvarande belopp.

typritningar. De genom försäljning av dessa ritningar inflytande medlen komma antagligen att täcka kostnaderna.

De anvisade statsunderstöden hava rönt stark efterfrågan. Då länen tillkommo år 1920, stod det sökta beloppet ej ens i rimlig proportion till det tillgängliga (5 mot 1). Efter hand har emellertid kommunerna själva företagit en mera noggrann sovrning av byggnadsföretagarnas ansökningar. De allra flesta av dem skulle både författningsenligt och av lämplighetshänsyn väl kunnat bifallas. Det sökta beloppet har emellertid städse överskridit det tillgängliga: de båda beloppen ha sålunda utgjort år 1922 respektive 16.1 och 11.5, år 1923 respektive 22.2 och 10 samt år 1924 respektive 14.4 och 7 miljoner kronor. Trots sovrningen hos kommunerna ha ansökningarna kunnat bifallas blott i sin ungefär halva omfattning.

Av den ovan lämnade redogörelsen framgår, att lån ur bostadslänefonden till övervägande del utgått till egnahemsföretag. Nämnas må, att till egnahem hänföras jämväl sådana av ägaren bebodda hus, vilka, såsom ofta är fallet, innehålla jämväl *en* lägenhet till uthyrning. Ej sällan stå även de hyreshus, för vilka lån utgått, på gränsen till egnahem, i det att de utgöra smärre hus, som ägaren själv bebodder men därjämte innehålla ytterligare några få lägenheter till uthyrning; fyrafamiljshuset är här en ganska vanlig typ i småstäderna. Hyreshuset, varom här är fråga, kan sålunda vara ett spekulativt företag, men däri ingår dock, liksom i egnahemsföretaget, den enskildes strävan att skaffa sig egen bostad såsom ett väsentligt moment.

Emellertid kan man påstå, att samtliga egnahem och kooperativa byggnader samt åtminstone en del av hyreshusen kommit till utförande till följd av personliga kraftinsatser — tillskjutet kapital, egen förvaltning och mycket ofta eget arbete — från de boendes egen sida. Det primära motiv, som driver individen till dessa kraftinsatser och att så att säga taga sin bostadsfråga i sina egna händer, torde sällan vara beräkningar att åtminstone omedelbart kunna minska sin bostadsutgift, ehuru väl förhoppningar, att denna i framtiden skall ställa sig lägre än hyran för en hyreshuslägenhet, torde spela en viss roll. Men det aktuella och det starkaste motivet torde vara att på denna väg förskaffa sig icke en kanske *billigare* utan en *bättre* bostad, som ur olika synpunkter svarar mot individens önsknings. Det torde knappast förekomma, att en familjefader, som förhyr en enrumslägenhet, ingår i en kooperativ förening för bostadsbyggande endast i syfte att erhålla en tryggare besittningsrätt till en annan likvärdig enrumslägenhet utan han lär underkasta sig därmed oundgängligen förenade uppoffringar i syfte att komma i besittning av en större och bättre bostad, till vilken han därjämte erhåller en stadigvarande rätt. Och detsamma torde så gott som undantagslöst gälla egnahemsbyggaren, vilken därigenom också — låt vara i viss mån med avstående från åtskillig bekvämlighet — söker bereda sig och de sina de förmåner av mångahanda slag, som följer med ett öppet byggnadssätt. Man lär sålunda kunna utgå ifrån att flertalet av de lägenheter, som under de senare åren tillkommit under statens medverkan, berett individen en bättre bostad och i allt fall en bostad, som bättre motsvarar hans egna önsknings än den förutvarande.

Det rör sig här ej om obetydligheter. Det sammanlagda antalet lägenheter, för vilka vid senaste årsskiftet lån eller bidrag beviljats och som blivit av byggnadsbyrån godkända, utgjorde, såsom nämnts, 19,308. Om man beräknar, att fyra personer komma på varje lägenhet — en sannolikt alltför låg siffra, särskilt i betraktande av att det ofta är hänsynen till barnen, som speciellt lockar familjen till egnahemmet utanför staden — skulle förbättrad bostad beretts tillhoppa cirka 77,000 personer, motsvarande en folkmängd, som är vida större än Norrköpings. Gör man en liknande beräkning för de lägenheter, som tillkommit med hjälp av enbart länemedel (för åren 1922 och 1923), erhåller man en



personsiffra av c:a 24,500, närmast motsvarande folkmängden i staden Lund, eller, per år räknat, siffran 12,250, närmast motsvarande folkmängden i städerna Trälleborg eller Kristianstad. Här återgivna siffror äro visserligen baserade på en helt schematisk kalkyl — byggnadsbyrån saknar i regel uppgift om antalet familjemedlemmar i de med statsunderstöd uppförda byggnaderna — men de torde dock vara ägnade att giva en ungefärlig uppfattning om storleken av den folkmängd, för vilken den hittills bedrivna verksamheten haft betydelse, och den, för vilken en fortsatt verksamhet årligen skulle kunna få betydelse. Med årens lopp skulle det antal personer, som tack vare sådana statsåtgärder vuxit upp eller levat under bättre bostadsförhållanden än de eljest skulle kunnat, säkerligen komma att utgöra en så pass betydande del av hela vår stadsbefolkning, att man bleve berättigad att tala om en därav åstadkommen allmän höjning av bostadsstandarden.

*Egnahems-  
byggandets  
betydelse.*

Såsom framgår av ovan lämnade uppgifter, spelar egnahemsbyggandet åtminstone numera en så väsentlig roll inom den med hithörande lån bedrivna byggnadsverksamheten, att det förtjänar en närmare granskning. Man skulle kanske kunna antaga och det lärers också från vissa håll verkligen göras gällande, att egnahemsbyggandet omkring städerna vore en mera tillfällig modesak, som stimulerats fram dels av bostadsbristen och dels av statens (och kommunernas) hjälp, men som komme att försvinna, så snart möjlighet erbjöde sig att återinflytta till den inre staden. Även om man erkänner, att intresset för egnahemsbyggandet — här liksom eljest i detta sammanhang åsyftas ej egnahemsbyggandet på rena landsbygden — varit speciellt livligt, tala åtskilliga omständigheter för att man står inför en företeelse, som är något långt mer än en tillfälligt övergående modesak.

Att börja med må erinras, att stadsbefolkningen under några få generationer till stor del uppkommit och allt fortfarande växer genom inflyttning från den rena landsbygden. Stadsbefolkningen utgjorde år 1870 539,649 personer eller 12.95 procent av hela folkmängden; år 1920 voro motsvarande siffror 1,743,111 och 29.52. Härtill komma de talrika köpingar och municipalsamhällen, som uppvuxit under denna period, och vilkas invånare i detta sammanhang få hänföras till stadsbefolkningen. Man kan sålunda utgå ifrån, att stora delar av vår nuvarande stadsbefolkning uppvuxit på eller äga sina närmaste rötter i landsbygden.

Under senare år ha tillkommit två nya faktorer, som i väsentlig mån torde bidraga till att vidmakthålla och öka intresset för egnahemsbyggandet. Den ena av dessa är åttatimmarslagen och den ökade fritid, som denna berett de kroppsarbetande klasserna. Dels ha de härigenom lättare att disponera den tid, som behöves för resorna till och från arbetsplatsen, och dels ha de blivit satta i tillfälle att ägna tid åt arbete på underhåll och förbättringar av en egen byggnad och en egen tomt. Dylika smärre arbeten, som nästan oavlatligt erbjuda sig på ett eget hem och vilkas utförande ingalunda saknar ekonomiskt värde, visa sig alltid i hög grad ägnade att fånga individens intresse.

Den andra, väl ännu viktigare faktorn är de rent revolutionerande framsteg, som kommunikationsmedlen gjort på senare tid. Elektriska spårvägar och på sista tiden även motoromnibusar samt andra trafikmedel ha fullständigt ondanat närtrafiken och synas bana väg för en helt ny utveckling av stadsbyggandet. Betingelserna för ett öppet byggnadssätt ha härigenom förbättrats i en grad, som man ännu för ett par decennier sedan knappast kunde ana.

Det är uppenbart, att den, som på förhand ordnat sitt företags ekonomi och som under dess fortgång äger möjlighet till kontantbetalning, kan betinga sig avsevärt förmånligare priser än den, som nödgas anlita korta, ovissa krediter eller begära anstånd med fullgörande av sina utbetalningar. Det förbilligande

av byggnadskostnaderna, som välordnade lån ur statens bostadslånefond möjliggör, bör ej underskattas.

Byggnadsbyrån har under sin verksamhet både skriftligen och muntligen kommit i beröring med ett stort antal egnahemsbyggare. Det har därvid ej kunnat undgå byggnadsbyråns uppmärksamhet, vilken ovanlig seghet och energi dessa företagare utveckla för att realisera sin strävan att erhålla ett eget hem och vilken alldeles avgörande betydelse därvid den frågan i regel äger för dem, huruvida de kunna påräkna lån ur bostadslånefonden. Byrån har vid många tillfällen känt anledning beklaga, att lånemedlens knapphet nödvändiggjort avslag å gjorda framställningar.

I detta sammanhang gives anledning till ett särskilt påpekande, som förtjäna uppmärksammas vid bedömande av den föreliggande frågan. Lånemedel ha, med undantag för åren 1920 och 1921 varje gång ställts till förfogande för endast ett år i sänder, och det har sålunda ej kunnat bedömas, huruvida nya lånemedel skulle kunna påräknas för ett kommande år. För varje år har den enskilde stått inför tanken, att det gällde att söka gripa ett kanske aldrig återkommande tillfälle att få sin lånefråga ordnad. Den, som skulle kunna och vilja låta låta bygge anstå ett eller annat år för att ägna sina planer ett noggrannare övervägande, har känt sig uppfordrad att genast skrida till handling, ehuru han i konkurrensen om lånen utan olägenhet kunnat tills vidare vika för andra, som varit i mera trängande behov av bostad. Att i sådana fall med säkerhet avgöra, vem som i första hand bör erhålla lån, är icke alltid möjligt. Andra åter, som fått avslag å sina ansökningar, starta sina byggen utan att ha tryggt dessas ekonomi. Ofta råka sådana byggnadsföretagare i svårigheter och i allt fall torde de få vidkännas betydligt ökade byggnadskostnader. Det torde få anses såsom en allmän regel, att åtgärder på bostadsfrågans område böra ställas på lång sikt. I detta avseende har tillhandahållandet av lånemedel för bostadslånefondens ökning hittills icke motsvarat, vad som varit önskvärt, och det sist anförda torde utvisa vissa olägenheter därav.

Med hänsyn till det sålunda anförda finner byggnadsbyrån, att det ur låntagarnas synpunkt vore högeligen önskvärt, att statens bostadslånefond erhöles en mera bestående karaktär, som medgäve kontinuerlig utlåning år efter år. Och byggnadsbyrån tror sig också våga påstå, att stöd förebringats för antagande, att åtgärder i sådan riktning från statens sida verkligen skulle bidra att föra den stora sociala fråga, som benämnes bostadsfrågan, ett betydande steg framåt.

Byggnadsbyrån övergår nu till den positiva sidan av den anbefallda utredningen och har då till en början att avgiva förslag rörande storleken av de belopp, som årligen under de närmaste åren böra ställas till förfogande såsom lån ur bostadslånefonden. Det ligger i sakens natur, att förevarande spørsmål bör i hög grad bedömas såsom en lämplighetsfråga, där vid varje särskilt tillfälle hänsyn måste tagas såväl till statens förmåga att ställa medel till förfogande, närmast ur rusdrycksmedelsfonden, som till behovet. Vad beträffar lånebehovet, är detta givetvis beroende av en mångfald olika faktorer men väl närmast av den enskildes beredvillighet att i fortsättningen positivt medverka i egnahemsrörelsen och bostadskooperationen, av byggnadskostnadernas fluktuationer, av stadsbefolkningens fortsatta tillväxt samt av de mindre bemedlade klassernas allmänna ekonomiska möjligheter att höja sig till en högre bostadsstandard än den nuvarande.

Vad beträffar den första av dessa faktorer, har byrån i det föregående sökt visa sannolika skäl för, att beredvilligheten till dylik medverkan särskilt för egnahemsbyggande, sådan den kommit till uttryck i åtminstone de två sista årens låneansökningar, icke torde vara av tillfällig, övergående natur. De sökta

*Förslag.  
Erforderligt  
årligt låne-  
belopp.*

beloppen uppgingo åren 1923 och 1924 till 22.2 och 14.4 miljoner kronor. De tillgängliga beloppen utgjorde respektive 10 och 7 miljoner kronor. Utan tvivel beror storleken av det sökta beloppet i icke ringa mån på storleken av det tillgängliga, så till vida som kommunerna själva i viss mån modererat sina ansökningar i förhållande till de sannolika utsikterna. Byrån kan härutinnan stödja sig på under hand gjorda direkta uttalanden från kommunalt håll. Så till exempel har uppgivits, att ensamt år 1924 till Stockholms stad ingivits väl motiverade ansökningar om förmedling av lån ur bostadslånefonden till ett sammanlagt belopp, vida överstigande det för hela landet tillgängliga. Uppenbarligen hade det varit meningslöst, att staden sökt ett så stort belopp. Detta var sålunda av staden själv avsevärt nedsatt i den ingivna ansökningen, men måste ändock av hänsyn till andra kommuners ansökningar ytterligare nedsättas vid den slutliga fördelningen.

Det ovan påpekade förhållandet, att stadsbefolkningen i Sverige under 50-årsperioden 1870—1920 ökats från cirka 540,000 till cirka 1,743,000 invånare, giver en antydning om det ofantliga behovet av nya bostäder, därest framtiden kommer att visa ens en tillnärmelsevis liknande utveckling.

Vad angår de nuvarande byggnadskostnaderna, torde dessa i förhållande till den övriga prisnivån ligga högre, än de gjorde före världskriget, och en sänkning lärers få anses möjlig och sannolik. Räknat per lägenhet eller per eldstad skulle i sådant fall det erforderliga lånebeloppet alltså likaledes bliva lägre än det nuvarande. Men å andra sidan vore det väl sannolikt, att en sänkning av byggnadskostnaderna skulle stimulera företagsamheten bland egna-hemsbyggare och andra och på så sätt bidraga snarare till ökad än till minskad efterfrågan på lån ur bostadslånefonden.

Enligt byggnadsbyråns mening skulle lån ur statens bostadslånefond, vad behov och efterfrågan angår, kunna ställas till förfogande och med framgång absorberas till större belopp, än vad statsfinansiella hänsyn över huvud taget torde medgiva. Om sålunda en begränsning av beloppet är nödvändig av sådana hänsyn, bör det emellertid tillmätas så, att det kan brukas vid ett praktiskt reformarbete. Ifrågavarande låneverksamhet föranleder igångsättandet varje år av en ganska betydande apparat både från kommunernas och från byggnadsföretagarnas egen sida. Tomter inköpas, byggnadsritningar anskaffas, kostnadsberäkningar uppgöras o. s. v. och byggnadsplanerna göras sedan till föremål för granskning och sovring från kommunalt håll. Visserligen torde icke kunna påräknas, att samtliga ansökningar, som motsvara de uppställda villkor, skulle kunna bifallas, men utsikterna böra dock stå i ett rimligt förhållande till dessa och till den igångsatta apparatens omfång.

Nästlidna höst ansåg sig byggnadsbyrån böra föreslå, att ett belopp av 10 miljoner kronor ställdes till förfogande för år 1925. Byrån finner fortfarande detta belopp väl avvägt och önskvärt vore, att det kunde bliva normerande jämväl för framtiden. I årets statsverksproposition har emellertid förbådats en av statsfinansiella skäl föranledd nedsättning till 8 miljoner kronor. Såvitt kan bedömas, torde tillfredsställande resultat nu och i framtiden kunna uppnås, även om endast detta senare belopp kunde ställas till förfogande för utlåning. Däremot anser byrån, att en nämnvärd ytterligare nedsättning av beloppet icke vore en välbetänkt åtgärd. Såsom nedan skall visas, torde ett belopp av åtminstone 8 miljoner kronor ligga inom gränsen av det möjliga och rimliga.

Byggnadsbyrån föreslår sålunda, att åtgärder i syfte att göra statens bostadslånefond mera bestående måtte inriktas på målet, att från och med år 1926 och framdeles årligen ett belopp av 10 miljoner kronor må kunna utlånas, men att, om en nedsättning av beloppet av statsfinansiella skäl befinnes nödvändig, beloppet ej måtte sättas lägre än till 8 miljoner kronor.

Till besvarande av den andra uppställda frågan, nämligen storleken av de till bostadslånefonden inflytande räntorna och annuiteterna har byggnadsbyrån låtit amanuensen A. Aman uppgöra de till frågans bedömande nödiga matematiska kalkylerna. De i enlighet med av byråns lämnade direktiv verkställda utredningarna jämte tabellbilagor bifogas härjämte (ej tryckta), och får byrån, som i övrigt hänvisar till dessa, för egen del i all korthet erinra om följande.

*Inflytande  
räntor och  
annuiteter.*

Byggnadsbyrån har utgått från vissa givna förutsättningar, nämligen storleken av hittills utlämnade lån samt ränte- och amorteringsvillkoren för dessa ävensom från vissa hypotetiska förutsättningar. Dessa senare må här med några ord beröras. Till en början har byrån ansett sig böra verkställa beräkningar för 1920—1923 års lån på grundval av de för dessa lån nu gällande ränte- och amorteringsvillkoren (4 procent ränta och 6 procent annuitet). Enligt särskild kungörelse (nr 224/1923) gälla dessa procentsatser emellertid blott tills vidare och kunna åter höjas (till respektive 5 och 7 procent). Det har därför ansetts riktigt att räkna med den teoretiska ehuru enligt byråns mening osannolika förutsättningen, att en sådan höjning skulle vidtagas vid 1926 års ingång. Vidare har en av utgångspunkterna varit, att 8 miljoner kronor komma att ställas till förfogande för år 1925 samt för följande år alternativt 10 eller 8 miljoner kronor årligen. Ränta och amortering för dessa lån har satts lika med de för 1924 års lån gällande (respektive 5 och 6,5 procent). Beräkningarna ha framförts för så lång tid, att bostadslånefonden under olika förutsättningar skulle bli självförsörjande. Enligt de olika hypotetiska förutsättningarna hava åtta alternativ uträknats.

Om bostadslånefonden tills vidare finge disponera dels inflytande amorteringar och dels, såsom nya lån ur rusdrycksmedelsfonden, de till bostadslånefonden inflytande räntorna, skulle under nu gällande förutsättningar lån kunna utlämnas till ett årligt belopp av respektive 8 och 10 miljoner kronor, (alt. I och alt. III i utredningen), därest från rusdrycksmedelsfonden finge disponeras såsom lån tillhoppa ytterligare respektive 25,467,000 kronor för åren 1926—1934 och 39,007,000 kronor för åren 1926—1936 i följande avtagande serier.

År	Erforderliga nytillskott (i 1000 tal kronor) för en årlig utlåning från och med år 1926 av	
	8 miljoner kronor (Alt. I)	10 miljoner kronor (Alt. III)
1926 . . . . .	5,604	5,604
1927 . . . . .	4,811	6,811
1928 . . . . .	4,002	5,872
1929 . . . . .	3,375	5,115
1930 . . . . .	2,655	4,265
1931 . . . . .	2,035	3,515
1932 . . . . .	1,515	2,865
1933 . . . . .	995	2,215
1934 . . . . .	475	1,565
1935 . . . . .	—	915
1936 . . . . .	—	265
	<b>Tillhoppa 25,467</b>	<b>39,007</b>

I årets statsverksproposition föreslås, att avsättningarna till rusdrycksmedelsfonden skola begränsas till 4 miljoner kronor för år. De under dessa alternativ angivna nytillskotten överskjuta detta årliga belopp i alt. I under åren 1926—1928 med tillhoppa 2,417,000 kronor och i alt. III under åren 1926—1930 med tillhoppa 7,667,000 kronor.

Enligt byggnadsbyråns mening vore det ettdera av dessa alternativ — enligt vad ovan anförts vore det senare att förorda framför det förra — som efter hand borde läggas till grund för praktiska förslag. Om riksdagen sålunda medgäve, dels att av inflytande räntor och amorteringar årligen ett belopp av 8 eller 10 miljoner kronor finge utlämnas såsom nya lån — framdeles överskjutande belopp skulle återbäras till rusdrycksmedelsfonden — och dels, att ovan angivna belopp å tillhopa respektive 39,007,000 kronor och 25,467,000 kronor finge successivt i avtagande serie överföras såsom nya lån, skulle bostadslånefonden tills vidare för överskådlig tid vara »självförsörjande» vid utgången av respektive år 1934 och 1936. Anmärkas må, att dispositionsrätten över inflytande räntor närmast är en bokföringsfråga, enär bostadslånefondens alla tillgångar motsvaras av en lika stor fordran för rusdrycksmedelsfondens del.

Därest man vidtoge den bokföringstekniska åtgärden, att varje år först överföra inflytande räntor — icke amorteringarna — till rusdrycksmedelsfonden och att sedan därifrån såsom nya lån återföra dessa i erforderliga belopp såsom lån till bostadslånefonden, intill dess enbart amorteringsbeloppen försloge att bereda lån till respektive 8 och 10 miljoner kronor, skulle till en början erfordras, att samma belopp som de ovan angivna finge disponeras samt därtill räntor till angivna belopp (se bil. alt. IV och VII) i förra fallet till och med år 1951 och i senare fallet till och med år 1952. Efter nämnda år skulle *amorteringsbeloppen enbart* förslå till beredande av de angivna årliga lånebeloppen.

Det läser strida mot praxis, att riksdagen i en fråga av sådan beskaffenhet som den här föreliggande fattar bindande beslut för en längre följd av år, och byggnadsbyrån åsyftar ingalunda att med det nu anförda föreslå ett avsteg från sådan praxis. Emellertid vill byrån på ovan anförda skäl förorda, att beslut, som kan komma att fattas under innevarande år, måtte, liksom fallet var år 1920, få avse avsättningar åtminstone för två år, d. v. s. både för år 1925 och år 1926. Av samma skäl vore det sedermera lämpligt, att frågan om eventuell avsättning för år 1927 upptoges till behandling redan vid 1926 års riksdag o. s. v., så att såväl låneförmedlare som låntagare alltid visste, huruvida och till vilket belopp lånemedel stode till förfogande för det löpande året, och så att de senast vid riksdagsperiodens slut kunde bedöma motsvarande förhållanden jämväl för det nästföljande året.

Byrån vill i detta sammanhang slutligen erinra, att räntor och amorteringar skola inbetalas till statskontoret per kalenderår senast den 15 januari påföljande år, en anordning, som enligt byråns mening bör bibehållas. Om nu dylika medel, såsom här föreslagits, skola disponeras för ny utlåning, skulle det ej möta hinder utan vore tvärtom lämpligt, att de för visst kalenderår löpande räntorna och amorteringarna finge ingå i det för samma kalenderår anvisade beloppet. Beslut om fördelning av detta belopp plägar visserligen fattas mot slutet av samma kalenderår men utanordningarna kunna vanligen påbörjas först ett stycke inpå det följande, och vid sådan tidpunkt skulle ränte- och amorteringsmedlen sålunda redan ha inlevererats och faktiskt vid behov finnas tillgängliga.

*Lånevillkoren.* Under hela den tid, som lån lämnats ur statens bostadslånefond, ha i stort sett tillämpats samma allmänna regler för verksamheten. Så vitt byggnadsbyrån kan finna, hava dessa regler enligt erfarenhetens vittnesbörd i stort sett varit praktiska och lämpliga, varför de i allt väsentligt synas böra bliva normerande för en fortsatt verksamhet. Vissa ändringar synas emellertid böra vidtagas, närmast motiverade därav, att verksamheten, som hittills varit tillfällig och åtminstone i viss mån kristidsbetonad, nu skulle bliva av mera stadigvarande na-

tur. Dessa ändringar, till vilka byggnadsbyrån nu övergår, inskränka sig antingen till ett fastslående av vissa grundsatser, som faktiskt redan tillämpats, eller till smärre jämkningar. I ett avseende innebär emellertid förslaget ett mera principiellt avsteg från en av de hittills följda grundsatserna, nämligen i vad rör kommunerna såsom hittills ensamma, obetingat betalningsansvariga låneförmedlare. Byrån återkommer längre fram till denna principfråga och vissa med byråns ändringsförslag härutinnan direkt sammanhängande spörsmål.

Enligt hittills gällande författningsföreskrifter kan lån ur statens bostadslånefond lämnas för bostadsbyggande i stad, köping eller annat samhälle, där större bostadsbrist förefinnes eller sådant understöd av andra omständigheter är särskilt påkallat. Den praktiska tillämpningen av denna ganska allmänt hållna föreskrift har hittills i stort sett givit sig själv. Bostadsbristen har varit en så allmän företeelse, att det huvudsakligen blott gällt att bedöma, på vilka orter den varit mest trängande, och att sedan, i den mån tillgängliga medel därtill kunnat förslå, bevilja de ansökningar, som ansetts starkast motiverade. I regel har ju bostadsbristen varit mest framträdande i städerna och bland dessa oftast mer i de medelstora och större städerna än i de mindre.

Även om man i fortsättningen bör taga den största hänsyn till förhandenvaron av bostadsbrist inom ett samhälle, synes det icke längre påkallat att uppställa förefintligheten av särskilt svåra bostadsförhållanden inom en ort såsom en förutsättning för att lån får utgå. Avsikten med verksamheten är ju att bidra till åstadkommande av förbättrade bostadsförhållanden och, även om dessa skulle kunna betecknas såsom tämligen normala, utesluter detta ej, att förbättringar kunna vara i hög grad önskvärda. Författningenliga förbehåll av ovan angivet slag synas sålunda, även i den tämligen vaga form, som de nu äga, böra bortfalla. Byrån förutsätter, att man vid den praktiska tillämpningen i allt fall skall taga all nödig hänsyn till vidkommande faktorer inom en ort sådana som bostadsbrist eller eventuellt bostadsöverflöd samt befarad starkare tillbakagång eller väntad tillväxt av ett samhälle.

Lån ur statens bostadslånefond har till betydande del utgått för egnahemsbyggande. För samma ändamål står lån att erhålla från egnahemslånefonden, nämligen för »egnahem på landsbygden eller å till stad hörande område, för vilket stadsplan icke blivit fastställd» (§ 1 i kungörelsen den 27 juni 1919, nr 483, angående allmänna villkor och bestämmelser för statens egnahemslånerörelse). Formellt sett har sålunda lån kunnat i vissa fall utgå ur båda fonderna för egnahemsbyggande inom ett och samma område. Men ehuru lån ur egnahemslånefonden utgår såsom primärkredit och lån ur bostadslånefonden såsom sekundärkredit, har byggnadsbyrån städse ansett sig böra tillse, att lån ur bostadslånefonden icke utgått för byggnad, för vilken lån redan erhållits ur den andra fonden. Däremot torde det ej vara så ovanligt, att å ena sidan hushållningssällskapen — de vanligast förekommande förmedlarna av lån ur egnahemslånefonden — anse, att vissa tätare bebyggda områden (förstäder och industrisamhällen) falla utanför deras egentliga intressesfär, men att å andra sidan vederbörande kommuner, under hänvisning till de formella möjligheterna till erhållande utan kommunal medverkan av lån ur egnahemslånefonden, avböja att lämna sin medverkan till förmedling av lån ur bostadslånefonden. Detta kan leda till att lån ej erhålles ur någondera fonden, eller ock att hushållningssällskapen av omständigheternas makt drivas till att medverka till en kreditförmedling, som de med rätta betrakta såsom en för dem främmande uppgift. I allt fall stå de båda fonderna varandra så pass nära — låt vara att lånen skilja sig från varandra bland annat med avseende å in-teckningssäkerhetens nedre gräns — att det får anses naturligt och riktigt, att de avgränsas från varandra. Efter samråd under hand med statens egnahemsinspektör får byrån i sådant

*Låneverksamhetens lokala omfattning.*

hänseende anföra följande. Ur egnahemslånefonden utgår lån till egnahem för såväl jordbruks- som bostadsändamål. Av dessa ändamål torde det förra få anses såsom det primära och väsentliga, och utvecklingen synes visa önskvärdheten av att egnahemslånefonden i mera utpräglad grad än hittills blir en fond till främjande av den inre jordbrukskolonisationen. Bostadslånefonden skulle övertaga uppgiften att främja det rena bostadsbyggandet, d. v. s. det som bedrivs i städer och stadsliknande samhällen. Emellertid förefinnes en ytterligare uppgift, som ligger mellan dessa båda, nämligen att främja det mera sporadiskt framträdande egnahemsbyggandet av hantverkare och därmed jämställda yrkesutövare ute i bygderna. Då dessa senare egnahem understundom ha någon jord till odling och gränsen mellan dem och de verkliga jordbruksegnahemmen blir mer eller mindre flytande, synes hithörande långivning böra fortfarande inordnas under egnahemslånefonden, detta även med hänsyn till att innehavare av dylika hantverkaregnahem på landsbygden ofta direkt tjäna jordbruksintresset.

Det kunde ifrågasättas, att man läte denna uppdelning av verksamhetsuppgifterna redan nu komma till uttryck såväl i en blivande kungörelse angående lån ur bostadslånefonden som i ovannämnda kungörelse angående egnahemslånerörelsen. I senare hänseendet har emellertid egnahemsinspektören — som i princip förordade, att utvecklingen leddes mot en dylik uppdelning — påpekat, att lån ur egnahemslånefonden i ganska stor omfattning utgått och fortfarande utgår för bildande av bostadsegnahem i och omkring städer och stadsliknande samhällen. På vissa håll bedrivs denna verksamhet under medverkan av egnahemsföreningar eller -bolag; på andra håll ombestyttes sådan långivning genom vederbörande kommun eller hushållningssällskap. Om nu denna verksamhet genom ett uttryckligt stadgande i egnahemslånekungörelsen tvärt avklippes, kunde hithörande låntagargrupper måhända icke genast anpassa sig efter de ändrade förhållandena. Sålunda kunde exempelvis tänkas, att de inställt sig på att erhålla lån från botten och upp till medgivet maximum. Om nu lån i stället skulle sökas ur bostadslånefonden, funnes i orten ingen praxis utbildad, var och hur det därvid erforderliga bottenlånet skulle uppbibras. Först efter hand skulle lämpliga kreditkällor (sparbanker o. d.) öppna sig för tillgodoseende av primärkreditbehovet. Man äventyrade sålunda genom en alltför hastig omläggning att skada en gagnarik verksamhet. Det vore därför lämpligare, att avgränsningen finge ske genom tillämpad praxis vid beviljandet av lån på så sätt, att man successivt droge in på krediten ur egnahemslånefonden till dylika egnahemsföretag och därmed automatiskt ledde de lånesökande över till bostadslånefonden.

Byggnadsbyrån finner starka skäl tala för en dylik uppfattning. Byrån förordar sålunda för närvarande för sin del ingen ändring i egnahemslånekungörelsen men föreslår, att man i fråga om bostadslånefondens verksamhetsområde återgår till de bestämmelser, som i sådant hänseende gällde i fråga om 1917—1919 års statsbidrag. Sådant bidrag fick utgå för bostadsbyggande i »stad, köping eller municipalsamhälle eller ock landskommun, som innesluter tätare bebyggt område». Måhända vore det lämpligt att ordet »municipalsamhälle» utbyttes mot orden »annat samhälle, där byggnadsstadgan för rikets städer gäller». Den noggrannare avgränsning, som sedermera bör åstadkommas vid den praktiska tillämpningen, skulle kunna främjas genom rapportverksamhet mellan å ena sidan socialdepartementet och statens byggnadsbyrå och å andra sidan jordbruksdepartementet och egnahemsinspektören samt eventuellt hushållningssällskapen.

Ej minst med tanke på de enskilda sammanslutningar, som nu förmedla egnahemslån, har byrån föreslagit, att jämväl sådana, vid sidan av kommunerna, skulle få fungera såsom förmedlare av lån ur bostadslånefonden.

Framhållas må, att en utveckling, sådan som den här angivna, å ena sidan skulle minska behovet av avsättningar till egnahemslånefonden (för bostadsändamål) men å andra sidan också i viss mån understryka behovet av att giva bostadslånefonden en mera bestående karaktär. Jämväl må nämnas, att den förmån, som genom egnahemslånefondens inrättande beretts landsbefolkningen, synes tala för billigheten av att liknande förmån beredes stadsbefolkningen genom bostadslånefonden. Slutligen får byrån erinra, att de medel, som enligt vad nedan föreslås, skulle reserveras till täckande av eventuella förluster å lån ur bostadslånefonden, uppkommit genom en skatt, byggnadsskatten, som allenast påförts för byggnader i städer och stadslänkande samhällen.

Författningsenligt kan lån ur statens bostadslånefond tillgodokomma kommun eller, under förmedling av vederbörande kommun, bolag, förening, stiftelse eller enskild person. Vid uppgörande av förslag till fördelning av tillgängliga lånemedel har byggnadsbyrån emellertid under de sista åren med något enstaka undantag avstyrkt ansökningar om lån direkt till kommunala byggen. Byrån har nämligen ansett, att en kommun, som beslutat uppföra ett bostadshus, bör kunna på öppna lånemarknaden själv anskaffa för ändamålet erforderlig kredit. Under sådana förhållanden ha de kommunala byggena ställts i efterhand i konkurrensen med andra byggen, vilkas finansiering torde erbjuda företagaren långt större, kanske oöverkomliga svårigheter, därest statslån ej skulle beviljas.

*Olika slag av byggnadsföretag.*

Härutinnan tillämpad praxis synes böra fastslås. Lån ur bostadslånefonden till byggnadsföretag, som bedrivs av kommun, bör sålunda ej vidare ifrågakomma.

I övrigt anser byggnadsbyrån, att ingen ändring bör göras i gällande bestämmelser rörande de byggnadsföretag, för vilka bostadslån må utgå. Enligt författningen skola lånen så fördelas, att därigenom »särskilt främjas företag av direkt allmännyttig natur eller med anordningar, som avse att bereda den boende äganderätt eller annan stadigvarande rätt till bostaden». De sista orden taga sikte på önskvärdheten av att bostadskooperationen och egnahemsrörelsen gynnas, och, såsom av den ovan lämnade redogörelsen framgår, är det företrädesvis till egnahemsbyggande, som lånemedlen faktiskt disponerats. Byggnadsbyrån föreställer sig, att så kommer att bliva fallet jämväl framdeles, möjligen att bostadskooperationen kan erhålla proportionsvis ökad betydelse. Jämväl nya former för en socialt tilltalande bostadsproduktion låta ju tänka sig.

Möjligen kunde ifrågasättas, att man uttryckligen uteslöte hyreshusen i detta sammanhang. Vid närmare övervägande har byrån emellertid avstått från förslag i sådan riktning. Såsom redan i det föregående påpekats, äro nämligen hyreshusen ofta ganska små och gränsen mellan dem och egnahemmen tämligen flytande. En föreskrift, som begränsade hyreslägenheternas antal i ett hus till ett visst maximum, bleve alltid mer eller mindre godtycklig.

När de nuvarande bestämmelserna i ämnet, enligt vad erfarenheten visat, medgivit en praktisk tillämpning, som synes tillfredsställande, men särskilda inskränkningar lätt nog kunde leda till icke åsyftade konsekvenser, anser byrån, att dessa bestämmelser böra bibehållas, allenast med den ändring beträffande kommunala byggen, som ovan förordats.

I 1924 års länekungörelse meddelas vissa regler med avseende å storleken av de lägenheter, för vilka lån må beviljas. Byrån, som finner dessa regler lämpliga, föreslår att de bibehållas i oförändrat skick.

Lån ur statens bostadslånefond förmedlas av vederbörande kommun, som därvid har att gentemot staten ikläda sig fullt betalningsansvar för såväl kapital som ränta. Om en kommun ej ikläder sig sådant betalningsansvar, kan

*Kommunernas betalningsansvar.*



lån över huvud taget ej utgå. I anslutning härtill har vederbörande kommun att utöva de med den lokala organisationen och kontrollen förenade uppgifter, och vissa regler härför ha blivit uppställda från statens sida.

Det lär knappast behöva utvecklas den stora betydelse, som dessa föreskrifter ägt för hela den statliga låneverksamheten. Genom kommunernas författningsenliga medverkan har det blivit möjligt att utan upprättande av särskilda lokala organ anordna nödig kontroll över de enskilda byggnadsföretagen, därvid byggnadsbyråns uppgift kunnat i stort sett begränsas till att med ledning av inkomna handlingar, byggnadsritningar m. m., öva en central ledning och tillsyn över verksamheten. Hela den lokala kontrollen jämte förvaringen och bevakningen av inteckningarna har förlagts till kommunerna. Genom denna kommunernas organisativa medverkan har man dels kunnat underlåta, att inrätta särskilda låneförmedlande lokala organ, som eljest säkerligen hade blivit nödvändiga, och dels kunnat hålla den centrala statliga organisationen inom en starkt begränsad ram. Den kommunala borgen, som utgjort ett oeftergivligt villkor för erhållande av lån ur bostadslånefonden, har inneburit, att förlust å verksamheten till följd av enskild låntagares insolvens torde få anses för staten helt utesluten.

Om sålunda kommunernas andel i verksamheten varit av den allra största betydelse och bidragit att i väsentlig mån lätta statens andel i densamma, ligger det i öppen dag, att kommunerna själva — låt vara allenast efter eget beslut — fått påtaga sig en motsvarande börda. Byggnadsbyrån har städse haft sin uppmärksamhet riktad på denna ytterst viktiga fråga och tidigare vid avgivande av förslag om verksamhetens fortsättande berört densamma, men har byrån, så länge fråga varit allenast om ett provisorium, ansett sig böra avstå från att föreslå någon ändring. När nu ifrågasättes att förlåna verksamheten en mera stadigvarande natur, finner byggnadsbyrån tiden vara inne att, i enlighet med de byrån vid utredningsuppdraget lämnade direktiven, underkasta frågan mera ingående överbäganden.

Vad först angår kommunernas *organisativa* medverkan, skulle den, såsom nämnts, uppenbarligen ej kunna undvaras, med mindre man för ändamålet inrättade särskilda lokala organ. Även om det vore tänkbart ehuru under alla omständigheter högst ovigt och opraktiskt att låta visst arbete, som nu utföres lokalt, exempelvis hela inteckningskontrollen, verkställas centralt, komme man ändock aldrig ifrån behovet av lokal kontroll. Det vill synas, som om det ur alla synpunkter är lämpligt och riktigt att dessa organisatoriska arbetsuppgifter allt fortfarande få påvila kommunerna. De större städerna, där också tyngdpunkten av verksamheten torde komma att ligga, hava allmänt inrättat sig för en aktiv bostadspolitik, merendels i nära anslutning till stadsplane- och exploateringsarbetet å de i kommunernas ägo befintliga ytterområdena, och för de kommunala organ, som ha att handlägga sådana ärenden, torde ifrågavarande verksamhet icke framstå såsom en främmande utan fastmera såsom en helt naturlig arbetsuppgift.

I småstäder och andra mindre orter däremot torde arbetet bliva av så pass ringa omfattning, att det på den grund icke torde bliva alltför tyngande. Byggnadsbyrån vill dock ej fördölja den gjorda erfarenheten, att det i allmänhet varit i mindre, svagt organiserade kommuner, som låneförmedlingsapparaten en och annan gång icke fungerat fullt tillfredsställande. Bristerna ha dock aldrig varit större, än att rättelse stått att vinna. Antalet till sådana småkommuner förmedlade lån är i allmänhet mycket ringa — ett eller annat tiotal och ofta ej ens så många per år — och att för sådana fall inrätta en särskild, fristående låneförmedlingsapparat skulle, hur enkel den än gjordes, framstå såsom en onödigt överorganisation.

När fråga tidigare varit om att till förmån för smärre företagare anordna en

verksamhet för bostadsbelåning, vilken kunde omfatta hela riket, torde spörsmålet om den lokala organisationen och kontrollen utgjort ett av hindren för frågans lösning. Enligt byggnadsbyråns mening har det därför varit lyckligt, att kommunernas medverkan vunnits för ändamålet. Och byrån kan för egen del med stöd av en snart åttaårig erfarenhet vitsorda, att denna anordning med få, tämligen betydelselösa undantag fungerat synnerligen väl. Utbytet av meddelanden har kunnat ske genom en skriftväxling, som trots sin icke ringa omfattning, varit enkel och snabb; ofta har telefonsamtal kunnat skingra missförstånd eller ersätta tidskrävande skriftväxling; tryckta blanketter och cirkulär ha kunnat användas i stor omfattning. Samarbetet med de kommunala myndigheterna har för byråns vidkommande städse varit det allra bästa, och byrån har alltid funnit sig kunna hos dem påräkna förståelse för givna författningsbestämmelser samt andra meddelade föreskrifter, råd eller anvisningar.

Då sålunda organisationen i denna del fungerat väl och byggnadsbyrån ej ser sig i stånd att föreslå någon annan, som kunde ersätta kommunernas medverkan i förevarande avseende, samt då inga starkare betänkligheter mot sådan förvaltningsmässig medverkan synas hysas från kommunalt håll, anser byrån alla skäl tala för att den bibehålles vid en fortsatt statlig låneverksamhet.

Emellertid vill byrån erinra, att vid den närbesläktade egnahemslånerörelsen kommunerna icke äro de enda och ej ens de viktigaste låneförmedlarna. Dessa utgöras i stället av hushållningssällskapen. Men även aktiebolag och föreningar få fungera såsom låneförmedlare. Hushållningssällskapen, som ju rikta sin verksamhet mot landsbygden, torde ej ifrågakomma såsom låneförmedlare i detta sammanhang. Men däremot kan byggnadsbyrån tänka sig fall, där andra sammanslutningar, bolag eller föreningar skulle kunna övertaga det lokala organisationsarbetet. Närmast tänker byrån härvid på de redan befintliga sammanslutningar, som för närvarande förmedla lån ur egnahemslånefonden, men som, enligt vad ovan anförts, nu skulle successivt länkas in på förmedling av lån ur bostadslånefonden. Men även på andra håll läser det finnas egnahemsbyggare, som känna sig förenade av gemensamma intressen, i så stort antal samlade inom ett begränsat område, att en förening av dessa borde kunna göras tillräckligt stor och fast organiserad för att kunna anses arbetsduglig för ifrågasvarande uppgift. Vissa villkor borde härvid uppställas, exempelvis att stadgarna skulle vara av Kungl. Maj:ts godkända, att föreningen ägde visst, icke alltför ringa antal medlemmar, att vederbörande kommun utsåge någon av revisorerna samt att föreningens hypotiserade inteckningar och andra värdehandlingar förvarades på ett fullt betryggande sätt. Det torde emellertid icke vara möjligt eller lämpligt att på förhand generellt ange alla de villkor, som härvid kunde tänkas ifrågakomma, utan synas sådana spörsmål böra prövas och avgöras från fall till fall.

I stort synas de bestämmelser, som gälla för låneförmedlande kommun, även böra gälla annan låneförmedlare. I ett avseende torde man emellertid redan nu kunna ange ett önskvärt undantag från en sådan regel. I nu gällande lånekungörelse föreskrives, dels (§ 5 mom. 4) att kommunen gent emot enskild företagare icke må betinga sig strängare villkor för lån än dem, som gälla kommunens betalningsskyldighet gent emot staten och dels (§ 12) att kostnaderna för den kommunala organisationen och kontrollen skola bestridas av vederbörande kommun utan anlitande av lånemedlen. Dessa bestämmelser, som enligt byggnadsbyråns mening böra bibehållas med avseende å kommunerna, synas däremot icke böra gälla för andra låneförmedlare. Givet är sålunda, att exempelvis en förening måste bestrida sina organisationskostnader genom bidrag av medlemmarna, och vill en sådan förening utdebitera något högre ränta av sina medlemmar i syfte att därigenom vid behov ha något belopp till förfogande för att kunna bispringa en medlem, som råkat i betalningssvårigheter, synes hinder ej böra resas mot

en sådan åtgärd av klok förtänksamhet. Närmare bestämmelser av hithörande natur borde i så fall inryckas i de av Kungl. Maj:t fastställda stadgarna.

Om ett bibehållande av den kommunerna åliggande skyldigheten att utöva viss *kontroll* över den ifrågavarande byggnadsverksamheten icke torde vålla några svårigheter, ställer sig frågan annorlunda beträffande den kommunala medverkan, som består i kommunernas *betalningsansvar* för förmedlade lån. Det rör sig här om ekonomiska förpliktelser från kommunernas sida, som måste ingiva dem vida större betänkligheter. Rent teoretiskt sett skulle kommunernas betalningsansvar kunna tagas i anspråk till belopp, som motsvarade hela den förmedlade summan, men huru stor del därav, som kommunen faktiskt kan bli nödsakad att täcka med anlåtande av egna tillgångar, låter sig av naturliga skäl ej beräkna. Ej ens några fullt tillförlitliga sannolikhetsberäkningar torde kunna verkställas. Redan den ovisshet, som härutinnan kommer att råda, torde för de beslutande myndigheterna innebära ett högst besvärande moment, som givetvis komme att verka allmer oroande, ju mer den garanterade summan växte under årens lopp. Man har också skäl att förmoda, att särskilt i mera hårt skattetyngda kommuner farhågorna i väsentlig mån komme att överdriva förlustriskens verkliga storlek.

Rent principiellt sett lär det också kunna starkt ifrågasättas, om en verklig kommunal uppgift här föreligger. Den borgen för lån ur statens bostads-lånefond, som kommunerna hittills lämnat, kan anses fullt motiverad av de utomordentliga svårigheter, som under senare år gjort sig gällande på bostadsmarknaden, och någon ändring härutinnan beträffande redan lämnade lån synes ej böra ifrågakomma. Men vid en fortsatt långivning är det enligt byggnadsbyråns mening fullt riktigt och av behovet påkallat att lätta det kommunala betalningsansvaret.

Innan byrån övergår till frågan om de anordningar, som i sådant syfte kunna tagas under övervägande, må några principiella erinringar förutskickas. Staten lämnade tidigare bidrag utan ränte- eller återbetalningsskyldighet och den karaktär av understöd, som sådant bidrag ägde, var klart markerad. Sedan år 1922 ha dylika bidrag upphört att utgå och därmed torde i princip ha fastslagits, att understöd i egentlig mening icke vidare skulle ifrågakomma. När det nu ifrågasättes att göra långivningen mera bestående d. v. s. att bedriva den under tider, som få anses fullt normala, synes än mindre skäl föreligga att i verksamheten bibehålla något moment av understöd från det allmänna sida. Härvid må särskilt framhållas, att man måste ställa ganska stora krav på dugligheten och uthålligheten hos de personer, vilka såsom egnahemsbyggare eller såsom medlemmar i kooperativa byggnadsföretag skola kunna aktivt medverka till lösningen av sin bostadsfråga. Erfarenheten har visat, att personer, som sakna dessa personliga egenskaper och varje egen ekonomisk ryggrad, endast förvärra sin egen ställning och råka i olycka, om de inlåta sig på en så pass krävande uppgift, som det här är fråga om. De personer, som verkligen äro vuxna denna uppgift, torde i regel höra till dem, som ägt förutsättningar att skapa sig en relativt god ekonomisk ställning. Visserligen bör det allmänna kunna räkna dessa en hjälpende hand, men hjälpen synes varken behöva eller böra äga karaktären av ett med ekonomisk uppoffring lämnat understöd. Hjälpen av sådan art synes böra förbehållas andra, som äro i större behov därav.

Det ur byggnadsföretagarens synpunkt ojämförligt viktigaste är icke att komma i åtnjutande av särskilt *billiga* lånevillkor utan att överhuvud taget erhålla en *ordnad* kredit. Frågan huruvida byggnadsföretaget skall kunna komma till stånd, beror vanligen härpå. Och kommer företaget till stånd, utan att lånefrågan ordnats, får företagaren i regel laborera med en oordnad kredit (korta banklån, växlar, varukredit och tillfälliga handlån), som blir alltför tyngande, särskilt genom de ur fastighetskreditsynpunkt oproportionerligt snab-

ba avbetalningarna. Dessa, som för ett helt litet eget hem kunna uppgå till 1,000 kronor per år eller än mera, är en egnahemsbyggare i regel icke vuxen att fullgöra och han drives därigenom till växelrytteri och liknande åtgärder, vilka i längden alldeles desorganisera hans ekonomi. I statens bostadslånefond skulle nu företagaren erhålla ett lån mot andra hypotek på mycket betryggande villkor. Genom ett sådant sekundärlån blir det alltid avsevärt lättare att på den öppna lånemarknaden uppbringa den erforderliga primärkrediten och företagaren sättes sålunda i tillfälle att uppgöra en fast ordnad plan för hela företags finansiering på lång sikt. Då det här, vad egnahemsbyggare beträffar, är fråga om relativt små lånebelopp — maximum är ju nu 8,000 kronor per lägenhet men det vanliga är 3,000 à 4,000 kronor — spelar räntan icke någon avgörande roll i jämförelse med förmånen att verkligen få ett dylikt lån. En ränteförhöjning av exempelvis en halv procent skulle medföra en merutgift av endast 15 à 20 kronor per år och lägenhet. Men i stället skulle de ordnade lånen medgiva en nedsättning av de årliga amorteringsbeloppen under de första åren med kanske innemot något tusental kronor.

Till stöd för här uttalade uppfattning må jämväl nämnas, att den skärpning av lånevillkoren, som företogs år 1924 — bland annat höjdes räntan med 1 procent — ej synes ha gjort lånen mindre begärliga, såvitt man kan döma av den efterfrågan de rönt. Ej heller finnes anledning antaga, att dessa lån skola leda till sämre resultat än exempelvis 1923 års billigare lån, med vilka de eljest äro jämförbara.

Förluster på verksamheten torde aldrig helt kunna förebyggas. Ser man verksamheten såsom en enhet, få förlusterna anses hänförliga till de med densamma förbundna oundvikliga kostnaderna. I den mån dessa kostnader icke täckas av dem, som erhålla lån, utan drabba det allmänna, blir detta liktydigt med en förmån eller ett understöd för en var av dessa.

På den öppna lånemarknaden tillmätas ju räntefoten så, att den ej blott svarar mot kapitalets skäliga förräntning, utan jämväl förslår att täcka förlusterna, som beräknas kunna inträffa. Enligt byggnadsbyråns mening finnes all anledning att tillämpa samma förfaringssätt jämväl vid långivning ur statens bostadslånefond.

Frågan vore emellertid icke löst enbart därigenom, att man fastställde räntan efter sådana grunder. Närmast inställer sig frågan, vem som skall uppbära denna merränta. Härvid är att märka, att en dylik merränta kan användas till utjämnande av risker, endast för så vitt fråga är om ett större antal lån. Föreliggande blott några få lån, förslår den ej, om ett fallissemang skulle inträffa. Och vid hithörande långivning är det, som nämnt, icke ovanligt att en kommun förmedlar blott ett ringa antal lån. Ur denna synpunkt synes det därför riktigt, att merräntan inflyter till staten och att staten i gengäld påtager sig att täcka huvuddelen av förlusterna.

Nu kan det emellertid knappast ifrågasättas, att låneförmedlaren, d. v. s. i vanliga fall kommunen, skulle kunna ställas fullständigt oansvarig för sin verksamhet. Enligt det föregående skulle ju låneförmedlaren lämna verksamheten sin aktiva medverkan, och däri skulle bland annat ingå uppgiften, att vid utbliven räntelikvid, vanvård av byggnad o. d., besluta om erforderliga åtgärder, exempelvis fastighetens försäljning på exekutiv auktion. Det ligger i öppen dag, att en anordning, som å ena sidan gäve en låneförmedlare all beslutanderätt i ekonomiska frågor, men som å andra sidan innebure, att alla förluster, som härrörde av sådana beslut, överflyttades på staten, ingalunda vore tillfredsställande. Det synes därför ofrånkomligt, att betalningsansvaret åtminstone till någon del förlägges till låneförmedlaren. Denna del behöver ej göras större, än att den erbjuder en garanti för att låneförmedlaren skall äga ett positivt ekonomiskt intresse av sina egna åtgärder. Enligt byggnadsbyråns mening

borde den åtminstone ej behöva sättas högre än till en tredjedel av uppkommande förluster, men kunde framdeles kanske sättas lägre. Återstoden skulle drabba staten.

En dylik repartisering förutsätter, att man kan till siffran beräkna storleken av en förlust. På förevarande område är detta emellertid förenat med stora svårigheter och lär ej aldrig kunna på rent matematisk väg genomföras, något som synes böra närmare klargöras genom ett fingerat exempel. Ågaren till en med statsunderstöd uppförd egnahemsbyggnad har råkat i ekonomiska svårigheter men lyckas under några år fullgöra sina utbetalningar. Detta har emellertid endast kunnat ske på bekostnad av byggnadens underhåll. Slutligen nödgas han dock frånträda fastigheten och denna övertages nu av kommunen. Byggnaden kan ej utan vissa reparationsarbeten användas till bostad. När dessa verkställts, erhålles intet antagligt köpeanbud utan kommunen behåller fastigheten och uthyr den. Endast låg hyra kan erhållas. Efter några år, då konjunkturen vänt sig, kan byggnaden avyttras för inköpspriset. Genom att hålla byggnaden har kommunen sålunda kunnat undvika förlust på själva försäljningen, men givetvis har kommunen lidit förlust på byggnadens iståndsättande och den låga hyressumman. I vad mån skola nu reparationskostnaderna betraktas såsom en engångsutgift eller såsom löpande kostnader för årligt underhåll och huru mycket har hyran understigit den normala? Sådana frågor torde ej kunna besvaras genom rena räkneoperationer. Om åter kommunen ej hållit på fastigheten utan genast bortslumpat den, hade förlust givetvis kunnat klart konstateras men sannolikt hade den blivit vida större. Det gäller att tillse, att man ej vidtager sådana anordningar vid förlusternas uppdelning mellan stat och kommun, att den senare ej får intresse av ekonomiskt välbetänkta åtgärder utan föredrager en omedelbar, större förlust, som sedan till större delen avlyftes på staten.

Om man sålunda ej med ledning av allmänna regler kan exakt beräkna storleken av en förlust, kan man ännu mindre på sådan grundval bedöma klokheden i de åtgärder, som vidtagits och som vanligen äro av väsentlig betydelse för förlustens storlek. Slutligen må här nämnas en ytterligare nackdel av en anordning, som avsåge att exakt och genom allmänna regler fixera statens och kommunens repartisering i förevarande hänseende. Det skulle uppstå stora svårigheter vid deras tillämpning, och de personer, som under tjänsteansvar hade att bevaka statens eller kommunens intressen, skulle säkerligen anse sig skyldiga att till hävdande av sin parts intressen hänskjuta tvistefrågor till domstols prövning. Det vore föga tilltalande, om en samhällsnyttig hjälpverksamhet gäve anledning till dylika förvecklingar mellan stat och kommun.

Vad som ej med ledning av allmänna regler kan exakt beräknas och bedömas, kan däremot med fördel göras till föremål för diskretionär prövning och uppskattning i varje enskilt fall. I ett exempel, sådant som det nyss anförda, skulle man säkerligen med stöd av räkenskaper kunna *bedöma*, huruvida kommunens åtgärder präglats av nödig omsikt, samt uppskatta, vad som *skäligen* borde anses såsom normala reparationskostnader och kostnader för byggnadens iståndsättande såväl som det belopp, varmed den verkliga hyran understigit en rimlig hyra.

Med sammanfattning av det anförda anser byggnadsbyrån, att kommunernas nuvarande betalningsansvar för förluster å lån ur statens bostadslånefond bör lättas i fråga om nya lån men icke helt bortfalla utan begränsas till högst en tredjedel av förlusterna samt att återstoden av dessa böra täckas av staten, som för ändamålet av låntagaren kräver en något högre ränta än som erfordras för låneemedlens skäligen förräntning. De svårigheter, som yppa sig vid fastställande av storleken av en liden förlust, lösas genom diskretionär prövning i varje särskilt fall. I sistnämnda hänseende föreslår byrån följande anordning, vilken i viss mån ansluter sig till den, som tillämpades vid beviljandet av extra stats-

bidrag år 1923, dock med den skillnaden att det slutliga avgörandet i hithörande ärenden synes böra ske hos Kungl. Maj:t.

Inom en viss dag varje år, förslagsvis den 1 mars, äger kommun, som anser sig ha lidit förluster under det gångna året, att till byggnadsbyrån ingiva till Kungl. Maj:t ställd ansökan, enligt av byrån fastställt formulär, om förlustens täckande till viss kvot — förslagsvis två tredjedelar. Om förlusten på ett byggnadsföretag motsvarar större belopp än lånet ur statens bostadslånefond, bör den överskjutande delen givetvis ej tagas i betraktande. Efter verkställd granskning avger byggnadsbyrån till Kungl. Maj:t förslag, huruvida och till vilket belopp förlust skall ersättas med statsmedel. Ersättningen lärer i vanliga fall utgå på så sätt, att kommunens lån ur bostadslånefondens nedskrivs med visst belopp och att motsvarande belopp tillföres fonden av andra medel, som nedan skola omnämnas.

Det torde knappast kunna ifrågasättas, att administrativ myndighet skulle kunna erhålla befogenhet att utan närmare beslut från riksdagens sida täcka förluster till alldeles obegränsade belopp. En viss begränsning lärer sålunda i och för sig vara påkallad. Enligt förslaget skulle ju statens förluster täckas därigenom, att räntefoten för lån ur bostadslånefondens sattes så pass hög, att den försloge jämväl för sådant ändamål. Byggnadsbyrån föreslår därför, att viss del av bostadslånefondens ränteinkomst, förslagsvis en halv procent av utelöpande nya lån — byrån återkommer nedan till denna fråga — hos statskontoret årligen avsättes till en särskild räntebärande fond, *bostadslånefondens reservfond*. Förluster skulle av staten täckas endast i den mån denna fonds tillgängliga medel därtill försloge.

Emellertid tillväxer en fond av sådan beskaffenhet till en början ganska långsamt. Om större förluster inträffade på ett tidigt stadium, skulle fonden icke förslå att täcka statens andel i dessa. Under sådana förhållanden skulle fonden åtminstone till en tid framåt icke erbjuda kommunerna någon verklig trygghet och i allt fall icke den känsla av trygghet, som åsyftas.

Vissa förhållanden synas medgiva, att man redan från början gäve den ifrågasatta reservfonden önskvärd styrka. För åren 1920—1922 anvisade riksdagen under femte huvudtiteln särskilda reservationsanslag om respektive 4, 6,5 och 1,5 eller tillhoppa 12 miljoner kronor för beredande av statsbidrag till främjande av bostadsproduktionen. Anslagen skulle täckas av medel från den för åren 1921 och 1922 utgående byggnadsskatten, vilken påförts inkom i det i skatteförordningen uttryckligen angivna syftet att bereda medel till främjande av bostadsproduktionen. I 1924 års bostadsproposition (nr 68, sid. 19 och 20) lämnades en översikt över dessa anslag och därur gjorda dispositioner. Sålunda meddelades, att byggnadsskatten till utgången av år 1923 inbringat 11,803,189:59 kronor. Härav hade för angivna ändamål disponerats 11,675,100:— kronor, vadan en behållning av 218,089:59 kronor återstode. I den mån denna uppkommit å de tidigare anslagen, hade den omförts under 1922 års anslag (1922, V, F, 1). Av denna behållning disponerades enligt beslut av 1924 års riksdag 50,000 kronor för byggnadsbyråns verksamhet under budgetåret 1924/25, var jämte 26,000 kronor ställdes till Kungl. Maj:ts förfogande för särskilda ändamål. Efter avdrag av dessa belopp skulle alltså återstå 142,089:59 kronor. Emellertid meddelades i propositionen, att behållningen kunde väntas växa dels genom vissa uppkommande besparingar och dels genom ytterligare inflytande byggnadsskattemedel. Dessa senare medel borde enligt föredragande departementschefens förslag få tillföras behållningen, jämväl om byggnadsskattemedlens sammanlagda belopp komme att något överskjuta beloppet av ovan berörda trenne reservationsanslag å tillhoppa 12,000,000 kronor, ett förslag, som av riksdagen lämnades utan erinran.

Av ovan angivna orsaker — företrädesvis på grund av oväntat stora be-

sparingar å beviljade statsbidrag — har ifrågavarande behållning vuxit ganska avsevärt under år 1924. Enligt meddelande från riksräkenskapsverket uppgick den vid årsskiftet 1924/25 till 889,024:60 kronor, vilket belopp finge ökas med för andra halvåret 1924 senare redovisade byggnadsskattemedel å ytterligare 18,650:37 kronor eller till 907,674:97 kronor.

Häri inginge emellertid av de 76,000 kronor, om vilka 1924 års riksdag särskilt beslutat, vid årsskiftet ännu icke lyftade dels 30,000 kronor för byggnadsbyråns verksamhet och dels till Kungl. Maj:ts förfogande ställda 26,000 kronor. Efter avdrag av sistnämnda båda belopp å tillhopa 56,000 kronor utgjorde sålunda den verkligen disponibla behållningen 851,674:97 kronor.

Enligt uttalande i nyssnämnda proposition (68/1924) av föredragande departementschefen, vilket uttalande icke föranledde någon erinran från riksdagens sida, borde denna behållning reserveras för kommande behov, närmast till bestridande av kostnaderna för byggnadsbyråns fortsatta verksamhet, vilka alltifrån byråns tillkomst bestritts av dessa eller liknande medel. När nu behållningen ökats mer, än som år 1924 torde ha kunnat förutses, och det ej torde vara påkallat att reservera medel för ett visst ändamål för så lång tid, som fallet skulle bliva, om fråga blott vore att bestrida kostnaderna för byggnadsbyråns verksamhet, synas skäl tala för att en del av behållningen avsättes för att täcka statens eventuella förluster å lån ur statens bostadslånefond. Enligt byggnadsbyråns mening skulle denna anordning härigenom i hög grad främja det ändamål, för vilket byggnadsskatten en gång påfördes. Byggnadsbyrån föreslår sålunda, att av berörda behållning 500,000 kronor måtte avsättas såsom grundkapital i den ovan föreslagna bostadslånefondens reservfond.

Med ett sådant startkapital bör fonden redan från början skänka kommunerna känslan av trygghet, att fondens tillgångar skola förslå till täckande, inom den ovan angivna ramen, av statens andel i eventuella förluster. Fonden skulle sedermera, i den mån den ej anlätades, ökas genom föreslagna avsättningar av låneräntorna samt genom egna räntor å kapitalet. Om förlusterna kunde förebyggas så mycket, att fonden komme att växa mer, än som för ändamålet kunde anses av behovet påkallat, borde fondens inkomster, efter beslut av Kungl. Maj:ten och riksdagen, kunna framdeles, sedan återstoden av byggnadsmedlen disponerats, få användas jämväl till bestridande av kostnaderna för den statliga administrationen. Härigenom kunde man sålunda bidra till realiserandet av önskemålet att göra hela verksamheten så att säga självförsörjande. I framtiden kunde möjligen avsättningarna minskas eller helt upphöra, vilket borde medgiva, att räntan för lån ur bostadslånefonden i motsvarande grad nedsattes. Vad slutligen angår placeringen av den föreslagna reservfonden synes hinder ej böra möta, att denna placeras såsom lån i bostadsfastigheter under samma villkor, som gälla för lån ur bostadslånefonden.

*Ränte- och  
amorterings-  
villkor.*

Enligt 1924 års lånekungörelse löper lån ur statens bostadslånefond utan ränta eller amortering till utgången av det kalenderår, då det utlämnats eller, där det lyftats i skilda delar, den sista delen utlämnats. För tiden därefter löper lånet med 5 % ränta och såsom amorteringslån. Amorteringskvoten är en och en halv procent. Amorteringen jämte ränta å oguldet lånebelopp utgöres alltså genom en annuitet av tillhopa sex och en halv procent å ursprungliga lånebeloppet.

Byggnadsbyrån övergår först till behandlingen av räntefoten för nya lån, tills vidare med bortseende av frågan om räntefriheten under första kalenderåret. Härvid utgår byrån från den förutsättningen, att de lånemedel, över vilka fonden skulle förfoga, framdeles liksom hittills utgöras av medel, vilka överföras såsom lån från statsverkets fond av rusdrycksmedel. Då verksamheten enligt byggnadsbyråns mening icke behöver och ej bör äga karak-

tären av understödsverksamhet, synes räntan böra fastställas till sådan procentsats, att den dels erbjuder en i fullt skäligen grad räntebärande placering av rusdrycksmedelsfondens medel och dels möjliggör tillräckliga avsättningar till den föreslagna reservfonden.

Vad angår den erforderliga och lämpliga storleken av den senare avsättningen bör framhållas, att exakta beräkningar i sådant hänseende självfallet ej kunna verkställas. Knappast kan heller någon erfarenhet från andra håll i sådant hänseende åberopas. I vårt land har ju hithörande kreditgivning hittills varit i hög grad eftersatt. Om vederbörande kreditgivare överhuvud taget skulle kunna lämna upplysningar om förluster å lån av någorlunda jämförlig natur under någon längre tid, skulle en närmare undersökning härutinnan bliva synnerligen omfattande utan att dock bereda något säkert underlag för frågans bedömning. Från utlandet kunna vissa erfarenheter hämtas — byggnadsbyrån tänker närmast på de sedan 1890-talets mitt på sekundärkreditens område verksamma s. k. hypoteksföreningarna i Danmark — men de torde knappast få anses vara utan vidare tillämpliga på den speciella sekundärbelåning, som här åsyftas. Byrån vill blott nämna, att dessa föreningar även under kritiska perioder synas ha vetat att skydda sig mot nämnda förluster.

Någon erfarenhet står att hämta från egnahemslånefonden, som varit i funktion ungefär två decennier. Låneförmedlarna uppbära av staten ett årligt s. k. förvaltningsbidrag, motsvarande en halv procent av utelöpande lån. Detta bidrag, som lämnas utan något förbehåll om användningen, plägar i många fall helt eller delvis fonderas till mötande av eventuella förluster och synas i allmänhet räckt för sådant ändamål. I allt fall har staten hittills ej lidit förlust å lån ur egnahemslånefonden. Emellertid må erinras, att lån ur egnahemslånefonden dels till större delen utgått till egnahem för jordbruksändamål och dels lämnats såsom primärlån.

Emellertid tror sig byggnadsbyrån med stöd av sin egen erfarenhet våga påstå, att risken på området icke bör överskattas. Byggnadsbyrån riktade på förekommen anledning under november 1924 en förfrågan till 32 stadskommuner, huruvida och till vilka belopp förlust dittills uppkommit i samband med förmedling av statsunderstöd. En redogörelse för resultatet av denna enquête synes här förtjäna lämnas.

Den verkställda undersökningen avsåg alla de byggnadsföretag, som med statsunderstöd uppförts under åren 1917—1923. Byrån anhöll, att kommunerna, enligt särskilt formulär, skulle lämna uppgift om

- 1) de fastigheter, vilka kommunen nödgats inköpa för att sedan avyttra,
- 2) de förluster, som i samband därmed drabbat kommunen,
- 3) de förluster, som drabbat kommunen på grund av utebliven ränta (eller amortering), vilken måst avskrivats, samt
- 4) andra förluster.

Från tvenne tillfrågade städer har svar ej ingått. Alla återstående trettio städer hava lämnat begärda uppgifter, nämligen: Stockholm, Göteborg, Malmö, Norrköping, Hälsingborg, Gävle, Örebro, Borås, Eskilstuna, Västerås, Jönköping, Karlskrona, Linköping, Landskrona, Halmstad, Sundsvall, Östersund, Uddevalla, Falun, Västervik, Kristinehamn, Ystad, Nyköping, Härnösand, Söderhamn, Skövde, Oskarshamn, Vänersborg, Umeå och Karlshamn. Uppgift har alltså inkommit från flertalet av våra större städer, däribland samtliga de elva största, samt från en del mindre städer.

I dessa trettio städer ha under perioden med statsunderstöd uppförts 4,429 byggnader, innehållande 36,756 eldstäder, fördelade på 12,377 lägenheter, för en sammanlagd byggnadskostnad av 157,726,000 kronor. Statsunderstöd har utgått med 32,787,000 kronor såsom lån och 12,901,000 kronor såsom statsbi-



drag (avrundade tal). Tillhopa 18 städer ha förklarat sig icke ha lidit några förluster, vare sig till följd av inköp av dylik fastighet eller till följd av eftersatta räntelikvider. Övriga tolv städer ha nödgats inköpa tillhopa 29 fastigheter; den i samband därmed lidna förlusten uppgår till sammanlagt 187,642:23 kronor jämte ett belopp, som ej kunnat fixeras närmare än till 6,000 å 8,000 kronor. En kommun har vid andra exekutiva försäljningar nödgats avskriva 35,075 kronor å förmedlade bostadslån. Förluster genom eftersatta räntebetalningar belöpa sig till 9,153:95 kronor. Totalförlusterna uppgå alltså till icke fullt 240,000 kronor.

Tre kommuner ha i detta sammanhang dessutom uppgivit, att de själva uppfört vissa byggnader med statsunderstöd, vilka sedan försålts till pris, understigande kommunens egna kostnader. Kommunerna ha härigenom åsamkats utgifter å tillhopa 348,660:68 kronor. Dessa utgifter torde emellertid ej få betraktas såsom förluster i här åsyftad bemärkelse utan torde böra hänföras till sådana uppoffringar av annat slag, som kommunerna till följd av bostadsnöden allmänt påtagit sig till betydande belopp under krisåren men som i detta sammanhang ej synas böra tagas i betraktande.

Jämför man den uppgivna totalförlusten av cirka 240,000 kronor med de ovan för de trettio kommunerna uppgivna byggnadskostnaderna, 157,726.000 kronor, och de förmedlade statsunderstöden (lån och bidrag), 45,688,700 kronor, ha de under den ungefär sjuåriga perioden motsvarat av de förra 0.152 procent och av de senare 0.525 procent.

Det är visserligen sant, att erfarenheten här omfattar endast en jämförelsevis kort period och att särskilda omständigheter därunder varit rådande, som mana till försiktighet vid dragande av slutsatser ur de meddelade upplysningarna. Särskilt förtjänar nämnas, att den bostadsbrist, som varit rådande i de flesta orterna, givetvis gjort, att byggnadsföretagarna allmänt ansträngt sig till det yttersta för att fullgöra sina räntebetalningar m. m. Och genom 1923 års extra statsbidrag fingo åtskilliga av dem en kraftig både ekonomisk hjälp och moralisk uppmuntran i dessa strävanden. Men å andra sidan bör erinras, att byggnadsföretagen till icke ringa del tillkommit under exceptionellt ogynnsamma förhållanden (dyrtiden och det följande starka priset), vilka torde uppväga de ur andra synpunkter gynnsamma betingelserna för byggnadsföretagens bevarande. Ej heller bör förglömmas, att sedan år 1920 inträffat den svåraste depressionstid, som under senare tider förekommit och som säkert under långa tider berövade många byggnadsföretagare deras inkomster. Det torde snarast vara ägnat att väcka förvåning, att kommunernas förluster ej varit större, än vad den verkställda utredningen utvisar.

Åtskilliga skäl tala för att verksamheten icke torde behöva räkna med synnerligen stor förlustrisk. De personer, av vilkas solvens byggnadsföretagets bevarande avhänger, äro, såsom nämnts, vanligen att söka bland de dugliga och skötsamma. De personliga kraftinsatser, de måst prestera, samt andra omständigheter av mera personlig natur göra dem i allmänhet starkt fästade vid den bostad, som de lyckats skaffa sig, något som väsentligt bidrager att stimulera deras ansträngningar att bevara den. I regel torde såväl egnahemsbyggare som medlemmar av kooperativa bostadsföreningar starkt leva sig in i, att den vunna bostaden skall utgöra deras framtida hem; även om rik tillgång på bostäder skulle uppstå och hyreslägenheter skulle kunna erhållas för något mindre kostnader, torde de dock ej av utsikten till kanske blott tillfälligt minskade utgifter låta locka sig att byta bostad. Beståndet av lägenheter i egna hem och i kooperativa byggnader torde därför vara mindre känsligt för konjunkturväxlingar än hyreshusbeståndet. Denna större stabilitet torde i sin mån bidra att minska den risk, som sammanhänger med konjunkturväxlingarna. Slutligen må framhållas, att såväl bostadskooperationen som

i all synnerhet egnahemsbyggnadet i städernas ytterområden vuxit avsevärt i styrka under senare år. Det betraktas ingalunda såsom något ovanligt och märkvärdigt att skaffa sig ett eget hem; kretsen av egnahemspekulanter har också vidgats i motsvarande grad. Om därför en egnahemsbyggare nödtvungnet eller frivilligt frånträder sitt bygge, lär det i allmänhet finnas andra, som äro beredda att i hans ställe övertaga byggnaden.

Byggnadsbyrån håller före, att om man tager hänsyn till nu berörda faktorer samt bedriver låneverksamheten med nödig försiktighet — byrån återkommer i det följande till särskilda föreskrifter, ägnade att garantera sådana försiktighet — förluster på grund av insolvens eller andra orsaker kunna begränsas till jämförelsevis ringa belopp. Om exempelvis en halv procent av utelöpande lån årligen avsättes till den föreslagna reservfonden — alltså samma kvot, som nu lämnas såsom förvaltningsbidrag vid förmedling av lån ur egnahemsländefonden — skulle denna fond kunna beräknas förslå för det uppställda ändamålet. Till belysande av de föreslagna avsättningarnas storlek lämnas här nedan en tablå, utvisande de avsättningar, som skulle äga rum å de för år 1925 föreslagna lånen å 8,000,000 kronor, intill dess lånen slutamorterats enligt nu gällande villkor. Beloppen angivas i avjämnade 100-tal kronor.

År	100 kronor	År	100 kronor	År	100 kronor
1927 . . . . .	400	1938 . . . . .	315	1949 . . . . .	169
1928 . . . . .	394	1939 . . . . .	304	1950 . . . . .	151
1929 . . . . .	388	1940 . . . . .	294	1951 . . . . .	133
1930 . . . . .	381	1941 . . . . .	282	1952 . . . . .	114
1931 . . . . .	374	1942 . . . . .	271	1953 . . . . .	93
1932 . . . . .	367	1943 . . . . .	258	1954 . . . . .	72
1933 . . . . .	359	1944 . . . . .	245	1955 . . . . .	50
1934 . . . . .	351	1945 . . . . .	231	1956 . . . . .	26
1935 . . . . .	343	1946 . . . . .	217	1957 . . . . .	1
1936 . . . . .	334	1947 . . . . .	202		
1937 . . . . .	325	1948 . . . . .	186		
				Summa kronor	763.000

Förluster skulle alltså på dessa lån kunna under hela lånetiden inträffa till ett sammanlagt belopp av c:a 763,000 kronor, utan att planeten rubbades. Ingen hänsyn har här tagits till räntorna, som skulle uppstå, om inga förluster inträffade under några år, så att beloppen kunde tillföras fonden och förräntas där. Denna garanti torde vara tillräcklig. Visserligen vore avsättningarna under de första åren sannolikt otillräckliga, om mera betydande förluster då skulle inträffa, men därvid skulle ju dock enligt förslaget finnas att tillgå ytterligare 500,000 kronor. Om fonden däremot enligt vunen erfarenhet skulle befinnas bliva större, än vad behovet krävde, kunde, såsom nämnts, avsättningarna minskas eller upphöra.

Vad som kan anses såsom skälig förräntning vid placering av rusdrycksmedelsfondens tillgångar undandraget sig byggnadsbyråns bedömning, synnerligast som ju förhållandena i detta hänseende växla under olika tider. Byggnadsbyrån får därför, under hänvisning till sitt i ämnet gjorda uttalande, meddela, att byrån icke ansett sig för sin del böra framlägga positivt förslag om räntefoten.

Vad angår amorteringskvoten, för närvarande en och en halv procent, har byggnadsbyrån ingen ändring att föreslå.

Såsom nämnts löpa 1924 års lån utan ränta och amortering under första kalenderåret. Byggnadsbyrån har redan tidigare vid flera tillfällen och senast vid avgivande av förslag till 1924 års långivning uttalat, att någon räntefrihet ej bör beviljas låntagaren. Uppenbart är, att räntefrihet i varje form inne-

bär ett direkt avsteg från här i övrigt hävdade grundsatsen, varför byrån, med vidhållande av sin tidigare uppfattning, avstyrker all räntefrihet. Däremot synes, av rent lånetekniska skäl, den nuvarande amorteringsfriheten böra bibehållas, d. v. s. till utgången av första kalenderåret, eller, där lånet lyftats i skilda delar, till utgången av det kalenderår, då sista delen utlämnats.

*Tid för  
låns utbeta-  
lande genom  
kommuner.*

Enligt nu gällande kungörelse (§ 7, e) skall kommunen förbinda sig att till företagaren utbetala beviljat lån i mån av byggnadsföretagets fortskridande enligt av byggnadsbyrån meddelade närmare föreskrifter. Utan tvivel utgör det en stor fördel för företagaren att på detta sätt erhålla lånet successivt, och byggnadsbyrån föreslår, att anordningen i sak bibehålles. Emellertid innebär föreskriften i sin nuvarande lydelse väsentligen en kommunen ålagd skyldighet gentemot företagaren. Förhållandet ställer sig emellertid annorlunda, om kommunen, såsom här föreslås, i viss utsträckning skall kunna erhålla gottgörelse av staten för lidna förluster. I samband därmed synes, till skyddande av statens fordran, föreskriften böra ändras i sådan riktning, att kommunen skall vara skyldig att såsom hittills utlämna lånet successivt redan under byggnadstiden men allenast i mån av byggets fortskridande. Lånet skulle alltså aldrig få till fullo utbetalas, förrän bygget fullbordats.

*Inteckningens  
läge  
m. m.*

I nu gällande författning meddelas ingen annan bestämmelse rörande läget av inteckning, som lämnas såsom säkerhet för lån ur bostadslånefonden, än att kommunen ej av företagare må betinga sig sådan säkerhet, att denne förhindras att i skäligen omfattning för byggnadsföretaget upptaga annat byggnadslån med förmånsrätt framför kommunens fordran. Härmed åsyftas, att lån ur statens bostadslånefond äro avsedda att utgå såsom sekundärlån, varigenom byggnadsföretagaren skall äga möjlighet att vid upptagande av lån på den öppna marknaden utnyttja den bättre inteckningssäkerheten. Ehuru bestämmelsen är ganska vag, har den i allmänhet icke givit anledning till svårigheter. Byggnadsbyrån har visserligen haft att behandla en del tvister mellan kommuner och enskilda rörande bestämmelsens innebörd, men i allmänhet ha dessa kunnat biläggas i godo utan tvångsåtgärder. Endast i något enstaka fall, där kommunen fordrat inteckning med bästa förmånsrätt, har byrån, under hänvisning till denna författningsföreskrift, meddelat, att lånet icke komme att beviljas, därest kommunen vidhölle sådant krav. Rättelse har då vunnits.

Vad angår bestämmelsens materiella innehåll anser byggnadsbyrån, att det bör bibehållas. Lånens kanske största värde har legat just däri, att de fått utgå såsom sekundärkredit. I formellt hänseende synes bestämmelsen likaledes böra bibehållas oförändrad. Även om den varit något vag, har den dock medgivit en praktisk tillämpning, som kunnat anpassas efter de skiftande förhållandena, något som ej skulle bli fallet, om man angäve den lägre belåningsgränsen med fixa procentsatser eller dylikt.

I fråga om den högre belåningsgränsen har staten icke gjort några förbehåll. Att så kunnat ske har helt naturligt berott på att kommunen varit betalningsansvarig utan någon inskränkning. Det har varit kommunens sak att tillse, att säkerheten ej varit alltför klen.

I och med det ovan framförda förslaget om begränsning av kommunens betalningsansvar kommer sistnämnda fråga i ett ändrat läge. Detta ansvar skulle bli så pass ringa, att fall kunde tänkas, där kommunen skulle vara böjd att gå med på en äventyrligt hög belåning, varvid en väsentlig del av förlusterna kunde avvältas på staten. Det synes sålunda påkallat, att staten hädanefter icke alldeles lämnar den övre belåningsgränsen okontrollerad. Emellertid kompliceras denna fråga i någon mån därav, att byggnadsbyrån hittills haft att taga hänsyn endast till själva byggnadskostnaden, men kunnat lämna tomtkostna-

den helt ur räkningen. Där tomten utgöres av fri och egen grund, graverar ju all in-tecknad gäld fastigheten i dess helhet. För fastställande av en in-tecknings verkliga läge, måste man sålunda kunna bedöma även tomtens värde. Detta kan mången gång erbjuda svårigheter. Jämväl bör tagas i betraktande de svårigheter, som uppstå, då tomten upplåtits mot tomträtt eller måhända mot den nyligen införda återköpsrätten.

För fastställande av den övre belåningsgränsen skulle erfordras ett ganska ingående och för låntagaren dyrbart värderingsinstrument, vars anskaffande skulle försvåras därav, att lån utgår såsom ett slags byggnadskreditiv efter hand, som en byggnad uppföres. Med hänsyn till att läneförmedlaren dock ikläder sig ett visst betalningsansvar och Kungl. Maj:t enligt förslaget skulle äga fri prövningsrätt vid beräkning av statens andel i inträffade förluster — vid uppenbart äventyrlig belåning kunde denna andel förvägras kommunen — synes det ej påkallat, att i fråga om belåningsgränsen för lån ur bostadslånefonden meddela så strikta bestämmelser som de, vilka i 1919 års egnahemslåne-kungörelse (nr 483, § 8) lämnas beträffande lån ur egnahemslånefonden.

Det synes vara tillräckligt, om byggnadsbyrån ålägges att tillse, att belåningen ej blir äventyrligt hög — omkring 80 % av egendomens värde synes i allmänhet böra utgöra den högsta tillåtna belåningsgränsen — samt att byrån, om skäl därtill kunna antagas föreligga ur förevarande synpunkter, bemyndigas införskaffa sådana handlingar (gravationsbevis, värderingsinstrument m. m.), som kunna erfordras för beräkning av belåningsgränsen.

I § 7 av gällande lånekungörelse föreskrives, att kommunen, efter det Kungl. Maj:t fattat beslut om lånens fördelning mellan olika kommuner, skall till byggnadsbyrån ingiva vissa handlingar, som där sedermera göras till föremål för en detaljprövning (den s. k. efterprövningen). Bland annat skall kommun därvid avgiva en förbindelse rörande lånets återbetalning. I § 8 föreskrives vidare, att utbetalning av lån ej må äga rum, med mindre avlämnad skuldsedel blivit av statskontoret godkänd. Enligt tillämpad praxis godkänner statskontoret icke en skuldsedel, med mindre den äger ett innehåll, som sammanfaller med innehållet i förbindelsen till byggnadsbyrån. I verkligheten avlämnar kommunen sålunda två i huvudsak likalydande förbindelser, vilket synes innebära en onödig och för båda parterna besvärande omgång. Byggnadsbyrån föreslår därför, att skyldigheten att till byrån avgiva särskild förbindelse bortfaller. I samband därmed böra de bestämmelser, som nu närmare angiva innehållet i förbindelsen till byggnadsbyrån, överflyttas till att uttryckligen gälla innehållet i skuldsedeln till statskontoret.

*Särskild förbindelse till byggnadsbyrån överflödig.*

Alltsedan bostadslånefondens bildande har lån ur fonden författningsenligt kunnat utgå med högst 50 % av byggnadskostnaden, tomtkostnad däri ej inberäknad.

*Lånens storlek.*

Med byggnadskostnaden åsyftas här den verkliga. Emellertid fastställes lånebeloppet preliminärt i förhållande till den beräknade. Om det senare skulle visa sig, att den verkliga byggnadskostnaden ställt sig lägre än den beräknade, nedsätter byrån beloppet i proportion härtill, så framt icke skillnaden är relativt obetydlig (mindre än 500 kronor), detta särskilt i sådana fall, där det för byggnadsföretagaren skulle medföra svårigheter, om lånet reducerades under det belopp, han trots sig kunna påräkna.

Vid fastställande av lånekvoten har byggnadsbyrån, såsom redan tidigare omförmäls (prop. 68/1924 sid. 5), numera ansett sig kunna begränsa den till 35 % av byggnadskostnaden, ehuru denna kvot i sådana fall som de ovan angivna understundom kan något överskridas. Enligt byggnadsbyråns mening motsvarar lån av denna relativa storlek behovet av sådan kredit, varom här är fråga.

Hittills tillämpad praxis synes därför böra fastslås och relativt lånemaximum sättas till 35 % av byggnadskostnaden, ehuru med rätt för byggnadsbyrån att vid det slutliga fastställandet av lånebeloppet medgiva en jämkning uppåt av denna gräns intill 40 %.

Tillika har gällt, att lånet ej fått överstiga visst belopp per lägenhet. Beloppet, som från början sattes till 15,000 kronor, har sedermera vid tvenne tillfällen nedsatts och utgör för närvarande 8,000 kronor. Även detta maximibelopp är högre än det faktiskt förekommande och torde få anses överstiga det verkliga behovet av sekundärlån. Byrån anser därför, att maximibeloppet bör sänkas till 6,000 kronor per lägenhet.

*Tillstånd  
jämlikt  
kommunal-  
tagarna att  
upptaga lån.*

Lån ur bostadslånefonden beviljas alltid under det villkoret, att vederbörande kommun, därest jämlikt kommunallagarna så erfordras, erhåller Kungl. Maj:ts tillstånd att upptaga lånet. Kommunen har i sådant fall att göra särskild ansökan härom; hithörande ärenden avgöras på föredragning inom finansdepartementet. Ehuru det ej må bestridas, att ansökningar om rätt att upptaga beviljat lån prövas ur andra synpunkter än ansökningar om att erhålla lån ur fonden, kan byrån dock ej frigöra sig från den uppfattningen, att när Kungl. Maj:t väl en gång beviljat en kommun ett lån, det knappast låte tänka sig, att Kungl. Maj:t sedermera vägrade kommunen rätt att upptaga det. Den senare underställelsen får i viss mån karaktären av en formell åtgärd, som emellertid föranleder en hel del besvär och omgång. Vid bifall till byråns förslag om fördelning mellan stat och kommun av uppkommande förluster lär även det verkliga behovet av en dylik särskild underställelse ytterligare minskas.

Byggnadsbyrån anser sig ej kunna till fullo överblicka konsekvenserna av att i fråga om hithörande författningsföreskrifters tillämplighet undantag gjordes för lån ur bostadslånefonden, och har därför avstått från att framlägga positivt förslag i sådan riktning men har dock ansett sig böra framhålla, att en dylik åtgärd vore önskvärd åtminstone ur de synpunkter, som byrån har att företräda.

*Den kom-  
munal-  
kontrollen.*

Kommunerna ha, såsom nämnts, hittills haft att utöva viss kontroll över den med statslån bedrivna byggnadsverksamheten, och kommunernas därmed förbundna ansvarighet har i vissa hänseenden gällt under tio år, efter det byggnaden tagits i bruk (§ 10 i 1924 års lånekungörelse). I huvudsak synes denna kontroll böra bibehållas, men samtidigt synes den kunna något begränsas. Sålunda torde den kontroll, som skall utövas i fråga om byggnadsmaterialets anskaffande, numera sakna praktisk betydelse och bestämmelserna härom saklöst kunna bortfalla. Vidare lär föreskriften om kommunens under tio år gällande ansvarighet för att vederbörande lägenheter tillhandahållas de boende på skäliga villkor icke innebära någon sakligt sett välgående garanti, synnerligast som de flesta lägenheterna framdeles liksom hittills torde ingå i kooperativa eller egnahemsbyggnader. När statens understöd innebar direkt subventiva och det dessutom tvivelsutan förelåg en viss jordmån för en osund spekulation i lägenheter och fastigheter, kunde det anses motiverat, att staten sökte förekomma sådan spekulation. Numera torde orsakerna till kristidsjobberiet på detta område i huvudsak ha försvunnit och lånevillkoren skulle ej göras sådana, att de lockade till ett utnyttjande av lånen i sådant syfte. Däremot har iakttagits fall, där dessa bestämmelser skulle kunna leda till obilligheter. Om exempelvis ett egnahem på grund av ägarens sjukdom eller dödsfall skall försäljas, tyckes köparen vara benägen att under åberopande av dessa bestämmelser söka pressa ned köpeskillingen under en skälig nivå, under förebärande av att den kommunala kontrollen skulle kännas besvärande för honom. Byggnadsbyrån anser därför, att denna kontroll numera kan och bör upphöra i fråga om nya lån.

Kommunerna äro vidare, likaledes under tio år, ansvariga för att lägenheterna icke till antalet minskas genom sammanslagning eller annorledes. Denna ansvarighet synes böra bibehållas och utsträckas att gälla för hela länetiden, där ej byggnadsföretagaren erhåller tillstånd till sammanslagningen.

Statens byggnadsbyrås organisation och åligganden angivas i den av Kungl. Maj:t den 26 september 1921 för byrån fastställda instruktionen (Sv. förf. saml. nr 560). Byrån består enligt denna av en ordförande och två verkställande ledamöter, som handlägga löpande ärenden, samt av fyra extra ledamöter, som kunna inkallas för deltagande i vissa viktigare beslut. Därjämte äger byrån anställa sekreterare och nödig kanslipersonal mot arvode, som bestämmas av Kungl. Maj:t. För närvarande äro anställda en sekreterare, ett manligt och två kvinnliga biträden samt en kontorsvakt. Slutligen anlitas sakkunniga för biträde vid granskning av typritningar m. m. mot av Kungl. Maj:t fastställt arvode.

*Statens  
byggnads-  
byrås orga-  
nisation  
samt  
kostnader.*

Denna organisation lärers få anses hava motsvarat det hittills varande behovet, och enligt byråns mening skulle så även bliva fallet, om verksamheten gjordes mera bestående. Uteslutet vore dock kanske ej, att kanslipersonalen framdeles behöfde ökas med något biträde. Så vitt nu kan bedömas, bleve någon ändring eller utökning av byråns organisation ej påkallad och har byrån i allt fall ej nu funnit anledning till förslag i sådan riktning. Huruvida någon förstärkning av arbetskrafterna inom statskontoret skulle bliva påkallad med anledning av verkets åliggande att förvalta statens bostadslånefond undandraget sig byråns bedömande. Vid bifall till byråns ovan framlagda förslag borde måhända vissa smärre jämkningar av mera formell natur lämpligen vidtagas i instruktionen.

Till bestridande av kostnaderna för byråns verksamhet har alltsedan första hälften av år 1923 anvisats ett belopp, motsvarande 50,000 kronor för år, att, såsom förut nämnts, utgå av vederbörande anslag till främjande av bostadsproduktionen. Hittills har detta belopp kunnat förslå och även lämnat överskott, som ej behövt tagas i anspråk. För så vitt ingen extra arbetsbörda kommer att åvila byrån, lärers kostnaden för byråns verksamhet under det kommande budgetåret 1925—1926 kunna hållas inom den hittillsvarande ramen.

Byggnadsbyrån hemställer sålunda, att Herr Statsrådet måtte utverka, att till bestridande av kostnaderna för byråns verksamhet under budgetåret 1925—1926 ställes till förfogande samma belopp som för det nu löpande eller 50,000 kronor.

Med kort sammanfattning av huvudinnehållet i det ovan sagda får byrån anföra följande.

*Samman-  
fattning.*

Ehuru läget på bostadsmarknaden förbättrats, råder ännu på åtskilliga håll knapphet eller brist på bostadslägenheter, åtminstone mindre sådana, och till avhjälpande av denna brist synas fortsatta statsåtgärder alltjämt påkallade och lämpliga. Den hittills bedrivna statliga verksamheten, enkannerligen den rena långivningen ur statens bostadslånefond, har lämnat beaktansvärda resultat, och erfarenheten av dessa synes utvisa, att staten genom att med sådan långivning stödja särskilt företagsamheten från de boendes egen sida (bostadskooperationen och egnahemsrörelsen) skulle kunna i nämnvärd mån bidra till höjande av bostadsstandarden för stora grupper av de mindre bemedlade klasserna, utan att dock en sådan verksamhet behöfde eller borde bedrivas under ekonomisk uppoffring för statsverket. För närvarande förefinnes ett starkt intresse för bostadskooperation och framför allt för egnahemsbyggande, och vissa skäl tala för att detta intresse ej är av övergående natur. En utlösning av detta i aktiv självverksamhet bör anses äga allmänt socialt och i viss mån även allmänt ekonomiskt intresse. För sådant ändamål erfordras i främsta rummet

kredit och ett starkt behov av sådan gör sig gällande. Särskilt framträdande är detta behov i fråga om den sekundära krediten för egnahemsbyggarna. I den mån dessa överhuvud lyckas uppbringa den erforderliga sekundärkrediten, nödgas de dock anlita dyra, oordnade och såsom fastighetslån betraktade alldeles olämpliga krediter (växlar, korta lån o. d.), som bliva ytterst betungande, i all synnerhet på grund av oproportionerligt korta avbetalningstider.

Önskvärt synes därför vara, att staten tillsvidare, åtminstone så länge ett starkt och på samma gång fullt legitimt behov kan påvisas, bereder tillfälle till erhållande, under ordnade former, av en dylik sekundärkredit. Sådan kredit bör få utgå jämväl för annat bostadsbyggande, avsett för de mindre bemedlade klasserna, dock ej till kommuner, enär dessa torde vara i tillfälle att själva upplåna erforderliga medel.

För möjliggörandet av en dylik kreditgivning synas dels de till statens bostadslånefond återinflytande amorteringarna efter riksdagens medgivande böra få utlämnas såsom nya lån. Tillsvidare synas jämväl räntorna böra få disponeras för ändamålet, ehuruval de därvid bokföras såsom nya lån ur rusdrycksmedelsfonden. Det sålunda årligen tillgängliga beloppet bör genom överföring av ytterligare medel såsom lån ur rusdrycksmedelsfonden ökas helst till 10 men åtminstone till 8 miljoner kronor för år, räknat från och med år 1926. De för en utlåning av denna omfattning erforderliga rena nytillskotten skulle, förutom ifrågasatta 8 miljoner kronor för år 1925, belöpa sig till i runt tal respektive 39 och 25.5 miljoner kronor, fördelade i avtagande serie på de närmast följande i förra fallet elva och i senare fallet nio åren. Önskvärt synes vidare, att beslut om dessa avsättningar fattas redan året innan det, då låne-medlen skola ställas till förfogande, och att 1925 års riksdag sålunda fattar beslut, avseende såväl 1925 som år 1926, och att sedermera frågan om avsättningar för år 1927 underställas 1926 års riksdag.

Långivningen synes böra bedrivas efter i huvudsak samma riktlinjer som hittills. Vad angår kommunernas medverkan, synes deras andel i eventuella förluster böra begränsas till en tredjedel av dessa. Återstoden täckes av staten genom anlåtande av medel ur en för ändamålet bildad reservfond, till vilken årligen avsättes en del av inflytande räntor till belopp, motsvarande en halv procent av utelöpande lån. För att redan från begynnelsen giva reservfonden erforderlig fasthet överförs till densamma 500,000 kronor av tillgänglig besparing å byggnadsskattemedel. Räntefoten behöver och bör ej sättas lägre, än att den medgiver dels fullt skäligen förräntning av disponerade rusdrycksmedel och dels avsättningarna till reservfonden.

I den mån långivningen ur statens egnahemslånefond för närvarande bedrivs till främjande av egnahemsbyggande i städer och andra tätare bebyggda platser, överflyttas den successivt till bostadslånefonden att bedrivas enligt de för denna senare fond föreslagna grunder, under det att egnahemslånefondens verksamhet i motsvarande grad avgränsas till rena landsbygden (huvudsakligen jordbruksegnahem). I nära anslutning härtill öppnas möjlighet jämväl för enskilda sammanslutningar att, vid sidan av kommunerna, förmedla lån ur bostadslånefonden.

Den nuvarande statliga organisationen för kreditgivningen bibehålles oförändrad.

Under återopande av vad sålunda anförts hemställer statens byggnadsbyrå, att Herr Statsrådet, i och för möjliggörande av fortsatt långivning ut statens bostadslånefond i huvudsaklig överensstämmelse med ovan angivna grunder, måtte utverka, att Kungl. Maj:t i proposition föreslår riksdagen medgiva,

1:o) att för ökning av statens bostadslånefond måtte för år 1925 få disponeras 8,000,000 kronor såsom lån ur statsverkets fond av rusdrycksmedel,

2:o) att för år 1926 *ej mindre* till bostadslånefonden inflytande amorteringar för år 1925 måtte få disponeras till beredande av nya lån ur fonden *än även* att för samma ändamål måtte få disponeras såsom nya lån ur rusdrycksmedelsfonden *dels* de till bostadslånefonden inflytande räntorna för år 1925 och *dels* ytterligare så stort belopp, att detsamma tillhopa med räntorna och amorteringarna uppgår till sammanlagt 10,000,000 kronor, samt

3:o) att till täckande, efter Kungl. Maj:ts prövning i varje särskilt fall, intill två tredjedelar av de förluster, som låneförmedlare kan komma att ådraga sig vid förmedling ur bostadslånefonden av lån, utlämnat efter det ny kungörelse i ämnet utfärdats, måtte inrättas en särskild, under statskontorets förvaltning ställd räntebärande fond, benämnd statens bostadslånefonds reservfond, till vilken fond måtte få överföras *dels* den 1 juli 1925 ett belopp av 500,000 kronor att utgå av det på extra stat för år 1922 under femte huvudtiteln till statsbidrag åt kommuner med flera för uppförande av vissa bostadsbyggnader anvisade reservationsanslaget jämte därunder omförda besparingar och *dels* årligen, i den mån räntor å omförmälda lån ur bostadslånefonden inflyta, ett belopp motsvarande en halv procent av beloppet vid nästföregående års utgång utestående sådana lån.

I detta ärendes handläggning hava, förutom undertecknad, ordförande, deltagit verkställande ledamoten Bäckström samt extra ledamöterna Pettersson, Lindholm, Ward och Bergström, av vilka den sistnämnde, på Herr Statsrådets särskilda uppdrag, tillika fungerat såsom sekreterare vid utredningen. Herr Lindholm har avgivit särskilt yttrande, som bilägges.

Stockholm den 16 februari 1925.

AXEL RYDIN.

KURT BERGSTRÖM.



*Utdrag ur protokoll, hållet vid statens byggnadsbyrås  
sammanträde den 16 februari 1925.*

-----

Beslöts att med anledning av den anbefallda utredningen rörande ett mera permanent ordnande av den sekundärkredit, som hittills beretts vissa byggnadsföretag genom lån ur statens bostadslånefond till herr statsrådet och chefen för k. socialdepartementet avlåta skrivelse av lydelse, som registraturet utvisade.

*Herr Lindholm* gjorde till protokollet följande uttalande:

Jag ansluter mig till byggnadsbyråns hemställan under punkterna 1—3 härovan. Likaså biträder jag byråns förslag rörande grunderna för låneverksamhetens fortsättande under de närmaste två åren.

Däremot är jag synnerligen tveksam, huruvida tiden nu kan anses vara inne för ett permanent ordnande av ifrågavarande långivning. Bostadsproduktionen arbetar fortfarande under så ovissa villkor, att tillräckliga hållpunkter knappast stå till buds, då det gäller att för någon längre period framåt bestämma, på vad sätt det allmänna bör bidra till stödande av denna produktionsgren. Av praktiska skäl hyser jag vidare starka betänkligheter emot en utveckling, som skulle medföra, att tillgodoseendet av den sekundära fastighetskrediten i stads-samhällena även under normala förhållanden i stor omfattning bleve en kommunen såsom sådan åliggande uppgift.

Stadskommunerna i allmänhet torde näppeligen vara finansiellt rustade att påtaga sig en dylik uppgift. Hur omfattande och krävande denna i själva verket är belyses av följande exempel. Antag att en medelstor stad (10,000—15,000 invånare) årligen ur bostadslånefonden upplånar 200,000 kronor, motsvarande ungefär det belopp, som erfordras i sekundärkredit för åstadkommande av 50 nya smålägenheter om 2 å 3 rum och kök, så skulle denna stad efter 10 år hava ådragit sig en skuldbörda för ifrågavarande ändamål å 1,840,000 kronor; efter 20 år stege skuldbördan till 3,200,000 kronor och efter 32 år till 3,800,000 kronor, vilken summa sedermera, under här antagna förutsättning, bleve i det väsentliga konstant. Vid en årlig investering av 500,000 kronor, vilket belopp väl torde nås av större städer, uppginge den konstanta ansvarighetssumman till 9.5 miljoner kronor. Även om förlustriskerna på ett rationellt sätt fördelas mellan staten och kommunerna, stå dock de senare alltid en avsevärd risk. Därtill kommer, att en upplåning av så betydande mått som det här gäller, oavsett risken, med nödvändighet måste verka tyngande på den kommunala hushållningen i allmänhet och minska kommunernas möjligheter att mot skäligen villkor erhålla nödiga krediter för övriga legitima behov.

Enligt min mening har det varit fullt riktigt, att kommun, där bostadsbrist eller i allt fall en besvärande knapphet på bostäder rått, genom sekundärkreditfrågans ordnande på kommunens ansvar åstadkommit förutsättningar för ökad bostadsproduktion. I den mån motiv av denna art allttjämt föreligga, bör möjlighet hållas öppen för verksamhetens fortsättande. När en gång kristidens särskilda svårigheter helt övervunnits och uppgiften blir att under normala

produktionsvillkor tillgodose det löpande behovet av nya bostäder, läser den här för erforderliga sekundära fastighetsbelåningen, såvitt detta över huvud taget låter sig göra, böra ordnas på annat sätt än genom kommunerna. Denna stora och svårlösta fråga har, naturligt nog, icke nu kunnat upptagas till närmare undersökning. Innan en sådan undersökning skett och det därvid eventuellt konstaterats, att kommunernas ekonomiska medverkan är en oundgänglig förutsättning för sekundärbelåningens ändamålsenliga reglerande, kan jag för min del icke tillstyrka en anordning, genom vilken kommunerna permanent bindas för dylik långivning beträffande viktiga områden av bostadsproduktionen.

Jag anser mig slutligen böra tillägga, att jag icke fullt delar byggnadsbyråns uppfattning om egnahemsbyggnadsverksamhetens dominerande betydelse för städernas bostadsfråga. Som läget för tillfället gestaltar sig torde emellertid goda skäl finnas att särskilt uppmuntra egnahemsbyggandet. Med hänsyn härtill har jag icke funnit anledning att närmare precisera min avvikande mening i denna del utan blott velat framhålla, att vid ett permanent ordnande av den sekundära fastighetskrediten frågan om de olika byggnadssättens inbördes företräde torde kräva mera allsidig och ingående prövning än i förevarande sammanhang kunnat ägnas densamma.

*Ur protokollet:*

*Krister Bergström.*