

Nr 384.

Av herr Hage m. fl., angående höjande av bostadsstandarden m. m.

Det arbete, som i vår tid från olika håll och på olika vägar lägges ned på att åstadkomma en tillfredsställande bostadsstandard med ett tillräckligt antal goda och sunda bostäder, som betinga rimliga hyrespriser, är av *grundläggande* betydelse för samhället samt samhällsmedborgarnas trivsel och möjlighet att leva under lyckligare förhållanden.

Från dessa utgångspunkter måste staten och kommunerna ha all anledning att giva dessa strävanden sitt kraftiga understöd både ekonomiskt och på annat sätt. Och detta understöd bör lämnas icke blott under tider med krisartade förhållanden på bostadsmarknaden utan även under tider, då mera normala förhållanden inträtt på detta område.

Ett sådant understödjande kan från *statens* sida ske genom flera samverkande åtgärder. En av dessa åtgärder torde vara åstadkommandet av en mot tidsförhållandena svarande hyreslagstiftning, som inrymmer socialt och humanitärt betonade stadganden för reglerandet av rättsförhållandena mellan hyresvärd och hyresgäst — yrkande härom har väckts i en motion vid årets riksdag.

Men det är fullt ut lika viktigt, att det allmänna ingriper på flera *andra* punkter, som ha betydelse för höjandet av bostadsstandarden m. m., och att detta ingripande erhåller en sådan inriktning, att därigenom kan på ett effektivt sätt åstadkommas, att man — även om det ej kan ske med stormsteg — nalkas fram mot det mål, som här ovan skisserats.

Här möter då just nu frågan om, huruvida och i vilken mån stat och kommun i fortsättningen böra medverka till att bostadsbyggandet alltjämt kommer att fortgå i tillräcklig utsträckning. På denna punkt framföres numera ofta den uppfattningen, att bostadstillgången i så gott som alla samhällen nu är så tillräcklig, att det allmänna ej har någon anledning att stimulera till en fortsatt bostadsproduktion, ja att bostadsproduktionen rent av har fortgått i ett sådant tempo, att en bostadskrasch kan befaras.

Mot detta påstående kan man emellertid först hänvisa till, att socialstyrelsen så sent som under år 1929 i en utredning rörande »Bostadsmarknaden i rikets städer vid aprilflyttningen 1929» (se sociala meddelanden år 1929 sid. 364—369) påvisat, att vid slutet av nämnda period fanns det ännu i tillsammans 13 städer i riket 212 familjer med tillsammans 1,222 familjemedlemmar inhysta i nödbostäder (i en statistik från Göteborg meddelas senare, att under 1929 3,460

personer där varit inhysta i dylika bostäder). Härjämte konstaterades i sociala meddelanden, att tillgången på *smålägenheter* fortfarande vore *knapp* i 38 större och mindre städer samt *otillräcklig* i 10.

Emellertid är det väl antagligt, att någon del av den bostadsbrist, som alltså existerade vid sist nämnda tid, sedermera bortarbetats genom fortsatt bostadsproduktion. Man skulle med hänsyn härtill kanske ej ha så starka skäl att kunna anföra för det allmännas fortsatta stöd för stimulerande av ett fortsatt bostadsbyggande, om det vore så, att den bostadsstandard (antal rum samt rummens beskaffenhet), som gäller för stora delar av de kroppsarbetande klasserna i vårt land, vore så hög, att den tillfredsställde hygienens krav på ett rimligt tillmätt rumsutrymme per individ i arbetarefamiljerna. Men då den genomsnittliga bostadsstandard på grund av inneboendesystem m. m. för de lägre inkomstklasserna med avseende på rumsinnehavet är så låg, som den är i vårt land, där det normala rumsinnehavet per arbetarefamilj är ett rum och kök eller därunder, då måste redan denna omständighet motivera, att det allmännas åtgärder och intresse alltjämt hållas vid makt för att åstadkomma ett ökat bostadsbestånd av verkligt sunda samt med hänsyn till de inneboendes antal tillräckligt rymliga bostadslägenheter.

Här kan också, som ett mycket vägande skäl för att staten och kommunerna alltjämt skola intressera sig för denna sak, pekas på det kända förhållandet, att i det existerande bostadsbeståndet ingår ett mycket betydande antal *undermåliga och hälsofarliga bostäder*. Det är otvivelaktigt, att denna sistnämnda omständighet varit en mycket bidragande orsak därtill, att det allmänna måst offra så betydande summor för åstadkommande av sjukhus och andra sjukvårdande åtgärder.

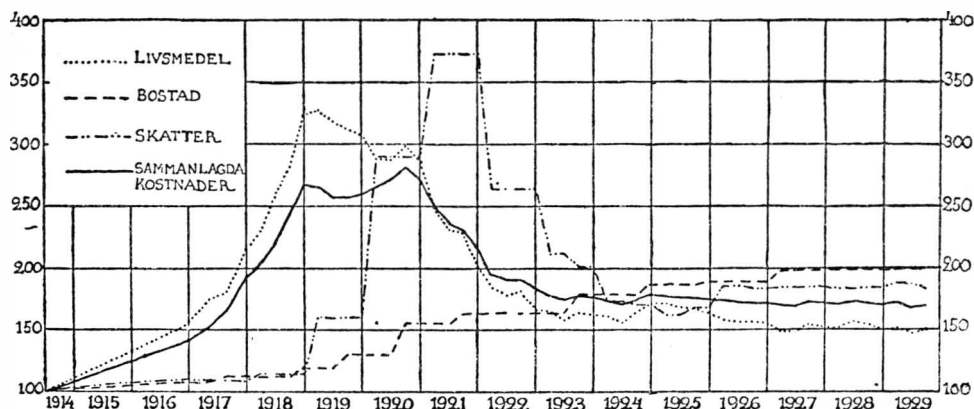
Med hänsyn härtill måste, enligt vår uppfattning, statens och kommunernas politik på detta område alltjämt inriktas på att inom en rimlig tid och i största möjliga mån söka få bort nämnda hälsovådliga bostäder och på denna och andra vägar åstadkomma en höjd bostadsstandard. Men detta måste åter i sin tur föranleda staten och kommunerna att alltjämt stimulera till ett bostadsbyggande, som kan framskapa ett tillräckligt bostadsbestånd för att ersätta det, som utdömts och som skall försvinna.

Men här möter ett annat problem, som måste bemästras. De moderna bostäder — även i storleksklassen ett rum och kök — som framproduceras i vår tid, draga till mycket stor del så höga hyreskostnader, att problemet att riva de otillfredsställande och hälsofarliga lägenheterna och placera de hyresgäster, som bebo nämnda lägenheter i nybyggda sunda sådana, blir olösbart, om man ej kan åstadkomma så låga hyror i en större del av de sistnämnda, att dessa bli överkomliga för de hyresgäster, som alltjämt kvarbo i de undermåliga och hälsofarliga bostäderna på grund av att de där få betala en lägre hyra, som mera lämpar sig för deras inkomster.

Detta problem berör emellertid ej blott här nämnda hyresgäster utan även överhuvudtaget alla sådana inkomsttagare, som befinna sig i de lägre inkomst-

lagren. För någon del av dessa har inträdandet i en bostadsförening eller bygandet av ett eget hem lett till någon minskning i utgifterna för bostaden. Men överhuvudtaget sluka utgifterna för bostaden särskilt i de större och medelstora samhällena i vårt land för mindre inkomsttagare en orimligt stor procent av den samlade inkomsten — procentuellt torde denna del i vårt land vara större än i de flesta andra europeiska stater.

Man får någon uppfattning om dessa hyresprisförhållanden i vårt land genom den grafiska tabell, som här meddelas rörande *hyresprisindexens* uppgång under åren från och med 1914 till innevarande tid, jämförd med livsmedelsindexens förändringar.



Det framgår av nämnda tablå, som utgår från indextalet 100 år 1914, att under det att kurvan för livsmedelsindexen i samband med penningvärdets stabilisering för länge sedan börjat gå nedåt och kommit ned till indexsiffran 150, har *hyresindex*siffran från år 1914 ständigt gått *uppåt* och står sedan 3 år tillbaka orubbligt fast omkring indextalet 200. Ja, från vissa orter inom landet kan till och med konstateras tendenser till en alltjämt uppåtgående hyrespris-kurva. (Se ovanstående utredning i sociala meddelanden 1929 sid. 367—369.)

Denna omständighet — de svenska hyresprisernas orimliga storlek, som innebär, att utgifterna för hyra »äta upp» en mycket stor del av de mindre löntagarnes m. fl. inkomster, ävensom den svenska hyrespriskurvans obenägenhet att gå ned, vilket allt endast till *någon mindre del* kan förklaras genom ett påpekande av att bostadsbeståndet blivit något högre i kvalitativt hänseende — framkommer också genom vissa utredningar om levnadskostnader i Sverige, Norge och Danmark, vilka finnas återgivna i sociala meddelanden sidan 73 häfte I innevarande år. Av dessa uppgifter framgår nämligen, att indexsiffran för hyresfördyringen från år 1914 till slutet av 1929 är *högst* för Sverige bland de skandinaviska länderna. Indexsiffran utgör nämligen för Sverige 200, för Norge 175, samt för Danmark 196, varvid dock är att märka, att hyrespriserna i Danmark äro mycket lägre än i Sverige, eftersom prisläget vid utgångspunkten för prisstegringen var mycket lägre. (En del av det danska bo-

stadsbeståndet är dock med hänsyn till anordningar för bekvämlighet m. m. av något lägre valör.)

Det framkommer också av denna jämförelse, att hyresprisindexen under de senaste 10 åren (tiden juni/juli 1920 till slutet av 1929) gått upp med det högsta beloppet i Sverige, i det att indextalets ökning under nämnda tid är:

i Sverige	från 130	till 200	= 70	enheter
» Norge	» 147	» 175	= 28	»
och » Danmark	» 130	» 196	= 66	» .

En av följderna av dessa för vårt land ofördelaktiga siffror med avseende på prisfördyringen måste givetvis bli, att i vårt land — främst i de större samhällena — bostadsstandarden blivit synnerligen låg på det sättet, att en mycket betydande procent hyresgäster måste nöja sig med bostäder om högst 1 rum och kök, under det att procenttalet hyresgäster, som nöja sig med en så låg bostadsstandard i Norges och Danmarks större städer, är avsevärt mycket mindre.

Detta framgår särskilt av de diagram, som bifogas vid denna motion nämligen:

- 1) *Lägenhetsstatistik för Stockholm, Köpenhamn och Oslo* samt
- 2) *Lägenhetsstatistik för svenska städer med över 50,000 invånare.*

Det måste vara ett ur alla synpunkter beklagligt förhållande, om man i ett land kan peka på sådana fakta som dessa, nämligen att bostadsstandarden är genomsnittligt synnerligen låg, men att samtidigt bostadspriserna äro genomsnittligt mycket höga och ej visa tendens att gå nedåt. Särskilt måste prisernas höjd på en livsförnödenhet, som ingår med så stort belopp i varje medborgares budget, medföra en väsentlig belastning av den nationella produktionen, vilket i sin tur måste resultera i vissa svårigheter särskilt för exportindustrien och i övrigt för hela nationens möjligheter att hålla prisläget nere inom landet.

Icke minst denna sistnämnda omständighet motiverar, att statsmakterna alltjämt ägna uppmärksamhet åt bostadsfrågan samt hyresprisförhållandena i landet och — efter en utredning, som vi tänka påyrka i denna motion — vidtaga ytterligare åtgärder av olika slag för att inom detta avsnitt av samhällslivet söka åstadkomma förhållanden, vilka äro ur sociala och nationalekonomiska utgångspunkter mera tillfredsställande.

Men här invänder kanske någon mot hela denna uppläggning av frågan, att detta spörsmål är ett sådant, som nästan uteslutande berör de stora stadssamhällena och att alltså dessa må kunna ensamma taga på sig uppgiften att ordna dessa frågor. Men ett sådant påstående är icke riktigt eller motiverat. Ty hälsofarliga bostäder och låg bostadsstandard är något som möter undersökaren av dessa förhållanden runt om i landet — i allmänhet framträda den låga bostadsstandarden och tillvaron av hälsofarliga bostäder i en än mera tillspetsad form runt om ute i landsbygden, vilket särskilt framgår i en i dagarna slutförd ut-

redning och som särskilt givit anledning till kravet på framskapandet av bostadsinspektion för landsbygden, vilket, som bekant, genomförts i någon del av landet.

Men därutöver bör man kunna erinra därom, att, då det blir fråga om att söka botemedel mot dessa missförhållanden, då kunde det bli fråga om, ej blott att giva *anslag* för diverse ändamål, som kunna ha betydelse för bostadsbeståndet, utan det gäller även en *lagstiftningsfråga*. Ty det gäller att undersöka, huruvida vissa nu gällande lagar och författningar böra ändras eller nya lagar och förordningar tillskapas i ovan nämnt syfte. Det gäller alltså en *riksfråga*, ej endast en de stora stadssamhällenas intressefråga.

Slutligen kan man i det sammanhanget peka på, att runt om ute i världen i de olika staterna pågår alltjämt diskussionen i denna betydelsefulla sociala fråga och reformarbeten fortsätts genom beslut om anslag och lagstiftningsåtgärder i övrigt. I den i Stockholm utkommande tidningen »Vår bostad» har en person med internationell sakkunskap på detta område, generalsekreteraren i Internationella bostadsförbundet, dr Hans Kampffmeyer, givit en exposé över de åtgärder, som man under de senaste tiderna i nämnda hänseende vidtagit inom en del utländska stater, vilken redogörelse bifogas som bilaga vid motionen. Och till sist må nämnas, att frågans hela sociala och ekonomiska sida tagits upp till behandling vid den internationella bostadskonferensen i Rom i september 1929, vid vilken konferens voro upptagna som diskussionsämnen bland annat frågorna om

- 1) finansiering av bostäder för arbetarklassen och medelklassen med särskild hänsyn till metoder för anskaffning av nytt kapital, samt
- 2) planering av hyreshus i större städer m. m.

Samtliga de omständigheter och synpunkter, som här framförts, giva oss anledning att påyrka, att riksdagen måtte uttala sig därför, att en utredning igångsättes rörande de ytterligare åtgärder, som kunna tänkas böra vidtagas från statens sida för att åstadkomma mera tillfredsställande förhållanden inom bostadsfrågans område, varjämte utredningen lämpligen borde syfta till att — utöver vad som hittills framlagts i en äldre bostadsutredning samt utöver vad som i dagarne framkommit genom en utredning, berörande *landsbyggd*ens bostadsfråga — klarlägga, huru förhållandena utvecklats på detta avsnitt av samhällslivet i vårt land och i vissa utländska stater, särskilt hyresprisernas utveckling, varvid främst borde klarläggas, huru stor genomsnittsprocent utgifterna för hyror just nu utgöra av en liten inkomsttagares inkomst i vårt land (antagligen mellan 35 och 40 %) samt i vissa andra länder, vidare vilka orsaker, som föranlett den konstaterade utvecklingen inom resp. länder, samt vilka åtgärder, som tills dato vidtagits för att komma till rätta med svårigheterna.

Här omnämnda utredning bör, enligt vår mening, utöver detta, syfta till att

främst undersöka och till diskussion upptaga vissa huvudproblem, som f. n. äro aktuella inom bostadsfrågans område, nämligen:

1) om, i vilken mån och på vilket sätt staten bör medverka till att planmässiga åtgärder vidtagas för att det *mindervärdiga och hälsofarliga bostadsbeståndet* — helst efter en undersökning av antalet befintliga bostäder av detta slag — i största möjliga utsträckning kommer bort och genom nyproduktion ersättes med sunda bostäder, varigenom en av de bidragande orsakerna till vissa folksjukdomar torde bortelimineras;

2) om, i vilken mån, eller på vilket sätt staten genom sammankallande av en konferens av sakkunniga, genom tillsättandet av en kommitté, genom inrättandet av en central myndighet med uppgift att bl. a. verka för byggnadsverksamhetens standardisering och rationalisering eller genom anslagsgivande i övrigt, bör effektivt understödja eller stimulera den verksamhet, som i vissa samhällen pågår eller planeras *dels* för åstadkommande av en rationellt bedriven och alltså prisbilligare bostadsproduktion, *dels* ock för att utexperimentera en normalt typ av goda och sunda bostäder eller en standardisering av byggnadstyper, främst för byggande av sådana hus, där hyrorna kunde hållas nere i sådana prislägen, att de fattigare folklagren och särskilt de hyresgäster, som på grund av sin fattigdom söka sig till de mindervärdiga och hälsofarliga bostäderna, kunde anskaffa sig sunda bostäder till rimliga hyrespriser;

3) huruvida, i vilken mån och efter vilka grunder staten alltjämt, även efter tillkomsten av Bostadskreditkassan (som ännu icke trätt i funktion i vissa delar av landet), bör via kommunerna bedriva en fortsatt *låneverksamhet*, främst till bostadskooperativa företag samt till egnahemsbyggare, med för låntagarna fördelaktiga ränte- och avbetalningsvillkor (samt även eventuellt i sista hand *subventionsverksamhet*), *dels* för att åstadkomma en nedgång i bostads- och hyrespriser för innehavare av smålägenheter samt *dels* för tillskapande av en så stor bostadstillgång, som måste utgöra en av förutsättningarna för att hyrespriserna så småningom kunna bringas ner till en rimligare nivå;

4) huruvida och i vilken utsträckning statens byggnadsbyrå vid ett eventuellt fortsättande av statens låneverksamhet skall fortsätta sin verksamhet och särskilt den del av densamma, som består i att till bostadsbyggare lämna normalritningar m. m.;

5) huruvida staten bör vidtaga sådana åtgärder, att i första hand den kooperativa bostadsproduktionen och bostadsegnahemsbyggandet — vilka bägge företagsgrenar i de större samhällena bedriva en verksamhet, som går i linje med egnahemsverksamheten på landet — *dels* kan erhålla belåning i bostadskreditkassorna *upp till en högre procentgräns* av taxeringsvärdet, än vad som bestämdes vid 1929 års riksdag, *dels* kan på rimliga villkor erhålla *byggnadskredit* d. v. s. kredit under den tid, då byggandet av fastighet pågår, *dels* ock erhålla s. k. *tertiärkredit*, *dels* även erhålla bättre möjligheter till ordnad och för låntagaren fördelaktig kreditgivning vid bostadsbyggande å mark, upplåten med *tomträtt* (samtliga dessa yrkanden framfördes i tvenne vid 1929 års riksdag

väckta motioner, nämligen nr I: 291 av herr Möller samt II: 442 av herrar Hage och Curt Larsson och hänvisas rörande motiveringen till nämnda motioner);

6) huruvida och i vilken mån — bl. a. genom effektivt beivrande av användandet av illojala metoder för undvikande av lagfartskostnader vid köp m. m. — åtgärder kunna vidtagas för förhindrande eller förminskande av den fördyring av bostadsbeståndet, vilken icke är föranledd av kostnaderna för byggandet utan av den omständigheten, att bostadshusen genom köp och överlåtelser flera gånger och med korta mellanrum vandra ur hand i hand med för varje gång höjda saluvärden och därmed följande prisförhöjningar (enligt en vid denna motion fogad bilaga kunde exempelvis med avseende på ett hyreshus i Göteborg konstateras, att det under loppet av ett år bytt ägare fyra gånger, varje gång med ökat försäljningspris); samt

7) huruvida och i vilken utsträckning staten bör medverka därtill, att mark, tillhörande allmänna institutioner, där så anses lämpligt, tillhandahållas på billiga villkor till bostadsproducenter, vars bostadsproduktion avser åstadkommande av egna hem eller bostadskooperation samt på vilket sätt billiga tomtpriser för bostadsbyggande i övrigt skall kunna åstadkommas.

Om vi härtill lägga, att det kunde ifrågasättas, om ej utredningen även borde omfatta möjligheten att i vårt land införa officiella prisnoteringar med rådgivande anvisningar rörande hyrans skäliga storlek för bostäder av viss kvalitets- och storlekstyp — en anordning som diskuterats i intresserade kretsar — så är det här nämnda några av de spörsmål, som enligt vårt förmenande i första hand böra bli föremål för undersökning och utredning. Samtliga dessa utredningar skulle främst syfta till att förhindra, att hyresnivån i landet ytterligare ginge uppåt samt att i stället det skulle kunna åstadkommas en nedgång i nämnda prisnivå samt dessutom framskapas en typ av billiga och enkla men dock tillfredsställande bostäder.

Men utöver detta bör utredningen, enligt vad vi anse, utsträckas även till områden, som beröra den *sanitära* sidan av bostadsfrågan. På detta område anse vi, att en förutsättningslös och grundlig utredning genom sakkunniga bör ske, huruvida ej en *skärpning* bör åstadkommas av bestämmelserna på vissa punkter men samtidigt ett *uppmjukande* komma till stånd av bestämmelserna på en annan punkt.

Vi påyrka alltså, att den frågan även upptages till utredning och prövning, om *hälsovårdsstadgan* bör reformeras i viss riktning, som framgår av nedanstående samt om *bostadsinspektionen* skall kunna få en ökad effektivitet, så att genom dessa bägge reformer större möjlighet skulle givas till ingripande mot mindervärdiga och hälsofarliga bostäder — allt för åstadkommande i största möjliga mån av bostäder, som ur sanitära utgångspunkter hålla måttet.

I denna sanitärfråga har den framstående bostadshygienikern sundhetsinspektören i Göteborg, doktor Gösta Göthlin, för någon tid sedan gjort ett uttalande: *Några kortfattade randanmärkningar rörande den bostadshygieniska lagstiftningen*, vilket uttalande bifogas som bilaga till denna motion, och torde

det vara önskligt, att även de spörsmål, som där beröras, bli föremål för prövning vid en eventuell igångsatt utredning av denna fråga.

På en annan punkt av detta lagstiftningsområde påyrka vi däremot en utredning om möjligheten att uppmjuka bestämmelserna. Vi hemställa nämligen — utan att nu taga bestämd ståndpunkt till frågan — att den frågan även upptages till utredning, om icke *byggnadsstadgans* bestämmelser om rumshöjden böra något justeras.

I denna fråga har byggmästaren Ture Blomqvist i Göteborg — en person med mångårig praktisk sakkunskap inom byggnadsfacket — framhållit, att den sedan år 1874 gällande byggnadsstadgan *utgör ett hinder för sänkande av byggnadskostnaden något väsentligt*. En revidering främst av byggnadsstadgans bestämmelser om rumshöjden bör alltså ske, anser byggmästare Blomqvist i ett uttalande, intaget i Göteborgs hyresgästers sparkasse- och byggnadsförenings 5-årsskrift (1925—1930).

Herr Blomqvist framhåller, som motiv för sin uppfattning, att nämnda bestämmelser om rumshöjden »tillkommit å en tidpunkt, då större avseende fästes vid luftkubens storlek än vid luftens beskaffenhet». Han hänvisar i det sammanhanget till ett uttalande, som gjordes vid Nordisk byggnadsdag år 1927, av ovannämnda doktor Göthlin, vilket är av följande lydelse:

»En bostad, som tillfredsställer social-hygieniska krav, måste ha en viss golvyta per innevånare. När dessa krav fyllts, har luftkuben stigit långt utöver vad en luftkubsentusiast skulle våga ifrågasätta. Även för kravet på minimi-rumshöjd saknas fullt hållbar motivering. Ur belysningssynpunkt måste relationen mellan rumshöjd och rumsdjup hållas inom vissa gränser, men i övrigt kunna vi nöja oss med full ståhöjd. Det är tämligen säkert, att om våra bostadsrum i allmänhet gjordes lägre och den sparade byggnadskostnaden lades på att öka golvytorna, så skulle vi få sundare bostäder. Genom ett ovetenskapligt och oriktigt framhävande av luftkubens och rumshöjdens betydelse ha vi så småningom suggererats att tro på luftmassornas stora betydelse. För våra sjukhus ha kraven varit rent fantastiska. Luftrenhet vinnes ej genom stark luftutspädning utan genom renlighet, och luftens viktiga friskhet vinnes genom att på ventilationen ställa vissa kvalitativa krav.»

På grundvalen av detta uttalande av en framstående medicinsk bostadshygieniker anför byggmästare Blomqvist följande:

»En rumshöjd om 2.40 meter i stället för den nu föreskrivna 2.70 meter är fullt tillräcklig, för så vitt bestämmelser infördes om exempelvis friskluftventilation direkt utifrån under fönsterkarmarna, där luften intoges omedelbart över värmelementet och härigenom uppvärmdes. Genom av Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening föranstaltad utredning har konstaterats, att *byggnadskostnaderna skulle kunna sänkas med cirka 10 %*, om vindsutrymmena slopades och yttertaken täcktes med dubbla lag underhållsfri takpapp och taklutningen bleve högst 1 meter samt *rumshöjden sänkt till 2.40 meter.*»

Med hänsyn till detta uttalande och särskilt med hänsyn därtill, att ingen-

ting bör lämnas oförsökt, som kan medverka till åstadkommande av billigare byggnadskostnader och därigenom billigare hyror, torde det vara skäligt, att även denna fråga upptages till en förutsättningslös och grundlig prövning, i synnerhet som ett förslag till reformering av byggnadsstadgan lär ligga utarbetat. Alltså, man bör vid denna utredning även överväga, huruvida ej omnämnda bestämmelser i byggnadsstadgans § 32, vars innebörd är att en rumshöjd *under* 2.70 meter endast i *undantagsfall* kan tillåtas, böra uppmjukas, så att kommunerna beredas större möjlighet att — särskilt med hänsyn till behovet att framskapa en hyresprisbillig bostadstyp — tillåta, att bostadshöjden sänkes ned till en något lägre minimigräns.

Slutligen borde en sådan utredning som den här ifrågasatta även få beröra några spörsmål, som kunna ha en viss inverkan på bostads- och hyresfrågan, exempelvis om staten bör genom minskade biljettpriser samt genom initiativtagande och ökade anslag till kommunikationer av olika slag, genom insättande av flera och tätare tågförbindelser, insättande av motorvagnståg m. m. medverka till möjliggörande av, att ett större antal medborgare kunna erhålla billiga men sunda bostäder i förortssamhällen och speciellt i egnahems-, villa- och trädgårdsstäder.

Under hänvisning till samtliga de synpunkter, som här anförts, hemställes alltså,

att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, att Kungl. Maj:t måtte låta utreda, huruvida och i vilken mån åtgärder, på sätt i motionen antytts eller på andra vägar, ytterligare kunna vidtagas från det allmännas sida, för att den genomsnittliga bostadsstandarden i vårt land må kunna höjas ur hygieniska samt andra synpunkter och hyresutgifterna, främst för mindre lägenheter, hållas inom rimliga gränser.

Stockholm den 31 januari 1930.

Julius Hedvall.

Carl Lovén.

Karl Ward.

Algot Sjöström.

Agda Östlund.

C. W. O. Höglund,
Göteborg.

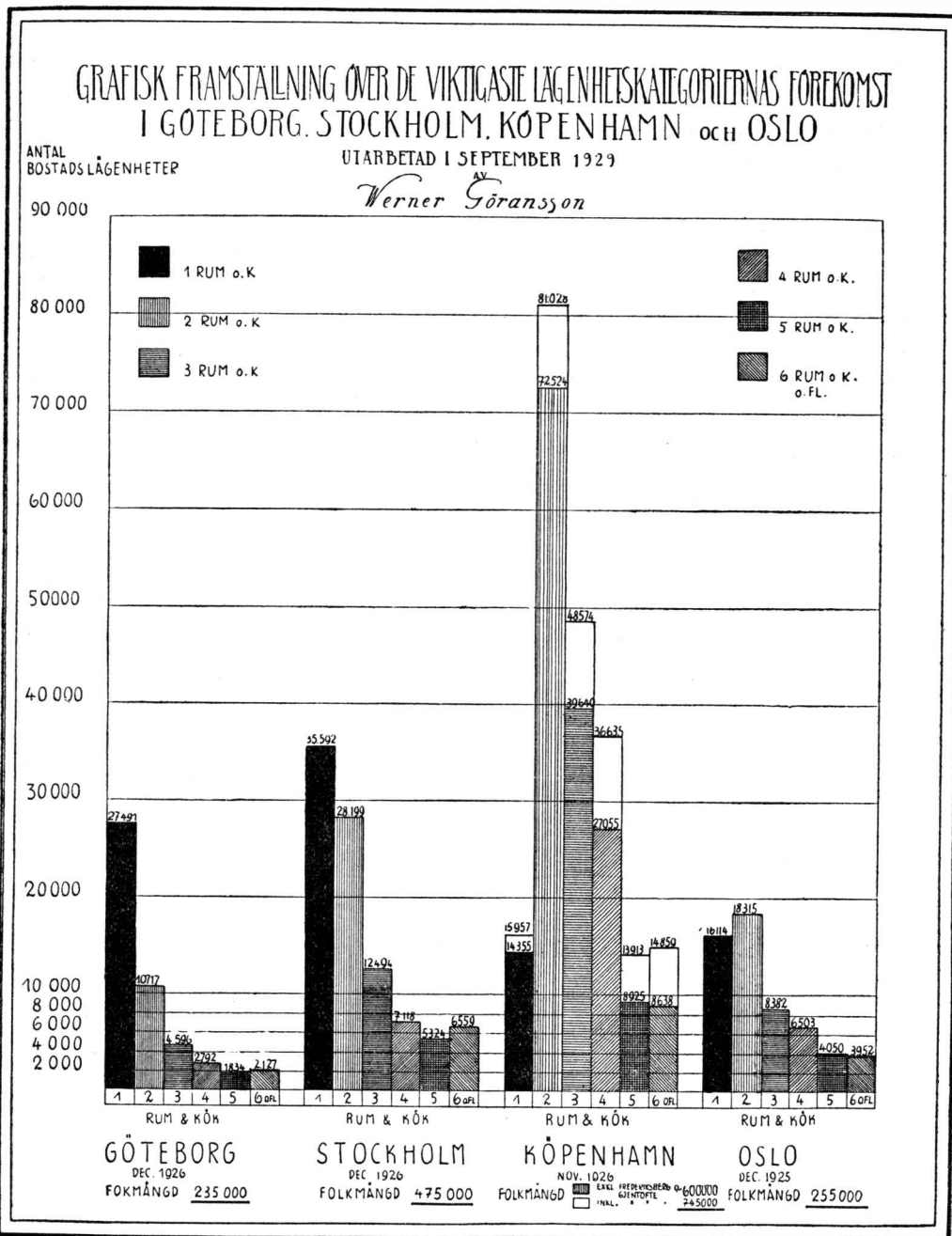
Ernst Hage.

Olof Andersson,
Malmö.

Olivia Nordgren.

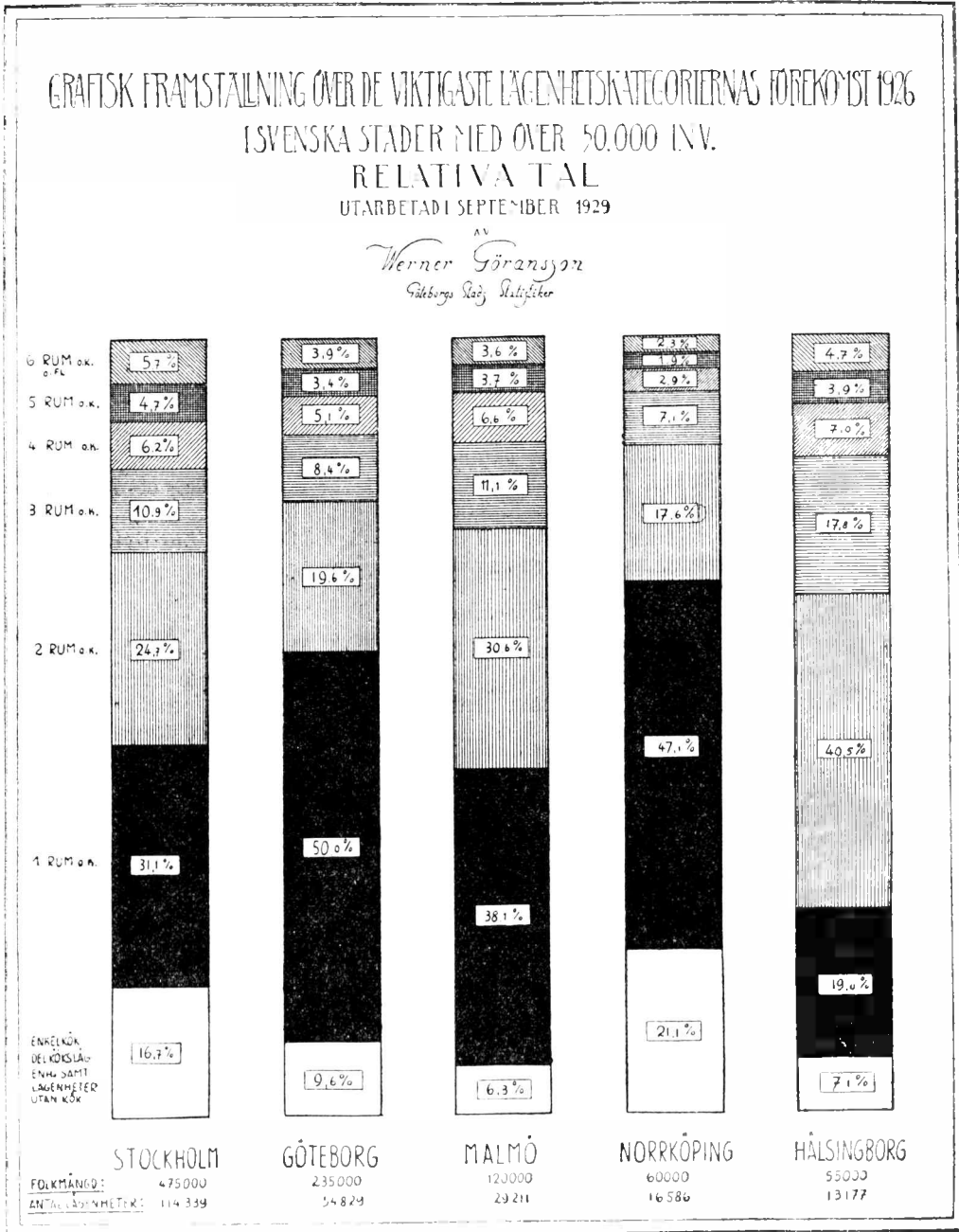
Albin Ström,
Göteborg.

LÄGENHETSSTATISTIK FÖR STOCKHOLM, KÖPENHAMN OCH OSLO



Bilaga II.

LÄGENHETSSTATISTIK FÖR SVENSKA STÄDER MED ÖVER 50.000 INV.



Bilaga III.

Uppgift å pridfördyring å hyreshus åstadkomna genom ofta upprepade försäljningar.

Nedanstående är endast en obetydlig del av en betydande exempelsamling, hopsamlad under loppet av några år:

Göteborg.

- 1) En fastighet, byggd 1909, såldes första gången 1915 för 70,000 kr., 1918 för 92,000 kr. och 1922 för 105,000 kr.
- 2) En fastighet, byggd 1912, såldes 1923 för 110,000 kr., 1925 för 132,000 kr., 1928 för 150,000 kr. samt samma år för 168,000 kr.
- 3) En fastighet, byggd före år 1905, har bytt ägare 7 gånger sedan 1923, därav 4 gånger på ett år, med en sammanlagd prishöjning av 102,000 kr.
- 4) En mycket gammal och omodern fastighet såldes en gång under 1928 och två gånger under 1929 med en sammanlagd pridförhöjning av 45,000 kr.
- 5) En fastighet, byggd 1926, såldes omedelbart för 350,000 kr., ett år efter bytte den åter ägare mot ett pris av 390,000 kr.
- 6) En gammal fastighet, före år 1915 taxerad för 65,000 kr., har bytt ägare fyra gånger; sista försäljningspriset var 150,000 kr.

Stockholm.

År 1912 köptes ett gammalt hus för 620,000 kr. Den, som då köpte det, behöll det till 1920, då han sålde det för 705,000 kr. Han hade under dessa år suttit och tagit 10, 12 eller kanske rentav 14 % av hyresgästerna och stoppade vid försäljningen 85,000 kr. i sin ficka. Det fick hyresgästerna betala genom ökade hyror. Den, som sedan köpte det, var en arkitekt. Han köpte då först själv huset för 705,000 kr. och sålde det till en general för 765,000 kr. och stoppade alltså 60,000 kr. i sin ficka. Generalen behöll sedan huset i två år, varefter han sålde det för 810,000 kr. Han hade då tjänat åtskilligt på det under den tid han haft det och vid försäljningen stoppade han därutöver 45,000 kr. i sin ficka.

Ett annat gammalt hus kostade 65,000 kr. år 1887, då det ägdes av en ölkörare. Denna sålde det år 1902 för 75,000 kr. Den, som köpte det år 1902, sålde det 1918 under den värsta kristiden för 105,000 kr.

Ett annat liknande hus stod i 13,000 kr. år 1883 och kostade år 1890 22,000 kr. År 1925 såldes det för 86,000 kr.

Ett annat hus blev färdigt år 1916 och köptes då för 335,000 kr. År 1918 såldes det för 500,000 kr., 1919 för 510,000 kr. och 1921 för 575,000 kr.

För ett hus, som byggdes 1917, betalade den första köparen 420,000 kr. Han sålde det 1918 i april för 500,000 kr. Den, som köpte det 1918 för 500,000 kr., sålde det i augusti 1920 för 590,000 kr. Den, som då köpte det, sålde det 1923 för 700,000 kr. Slutligen sålde samme man, som köpte det för 700,000 kr., det dagen därefter till en bostadsförening för 800,000 kr.

Bilaga IV.

Några kortfattade randanmärkningar rörande den bostadshygieniska lagstiftningen av Dr Gösta Göthlin, Göteborg.

Paragraf 8 i gällande hälsovårdsstadga innehåller nog det viktigaste angående ett boningsrums hygieniska beskaffenhet. Nämnden torde alltså kunna ingripa mot rent hygieniska brister. I kraft av nämndens allmänna befogenhet kan den nog ingripa mot varje bristfällighet hos bostad, blott den kan bevisa, att bristen är av hygienisk beskaffenhet. Detta senare möter nog vissa svårigheter, enligt vad erfarenheten ger vid handen. Ett skolfall utgör försök att ingripa mot fastighetsägare, vilka ej underhålla de vattenledningar, som redan finnas indragna i en lägenhet. Till och med medicinalstyrelsen har ej velat vidgå, att en förrostning av vattenrören med åtföljande svårighet att få tillräckligt med vatten är sådan bristfällighet, mot vilken en hälsovårdsnämnd äger rättighet ingripa och man har som skäl på en del håll anfört, att särskilt på landet saknas ju ofta vattenledning, vilket är ännu sämre. Med samma rätt kan man då säga, att därför att en mängd familjer i Sverige nödgas bebo spisrum, är krav på 1—3 rum och kök ej berättigade.

En annan svårighet, som ofta möter hälsovårdsnämnderna, utgör buller i olika former. Sammanblandningen mellan å ena sidan bostäder och å den andra industri och hantverk medför för de boende mycket stora olägenheter. Visserligen äger nämnden rättighet, med stöd av § 24 i gällande hälsovårdsstadga, att ingripa mot en bullrande industri, men svårigheten bottnar dels i att bevisa vilken grad av buller, som får anses hälsovådlig, dels i att man endast ogärna ingriper mot en industri, som etablerat sig för tusentals kronor och som kanske ger arbete åt en mängd personer. Det enda riktiga vore *en koncession från hälsovårdsnämndens sida*. Man kunde då i tid mota bort sådana arbetsföretag, som kunna väntas ge upphov till störande buller eller vidtagna förebyggande åtgärder, som i sig själva ej behöva kosta något extra. Enligt § 24 äro vissa företag underkastade koncession av hälsovårdsnämnden, men de där uppräknade äro ej av sådan beskaffenhet, att de numera förekomma i våra bostadskvarter.

Så kommer svårigheten med familjebostaden. Hälsovårdsstadgan känner inte detta sociala begrepp, liksom den över huvud taget inte befattar sig med socialhygien. Den talar om hur ett boningsrum skall vara beskaffat, men i begreppet bostad tillkommer en mängd andra frågor av delvis social och socialhygienisk natur. Hälsovårdsnämnden kan exempelvis inte kräva, att varje familjebostad skall ha ett kök och att detta kök skall vara försedd med viss inredning. Samma gäller skafferi, tambur, garderober, vindskontor, källarutrymme, tvättstuga, badrum och mycket annat. Visserligen finnes i stadgan på min tillskyndan (längre kunde jag på sin tid inte förmå dåvarande departementschef att sträcka sig) intagen en allmänt hållen ingress till § 8 (= mom. 1) som är avsedd att ge nämnden fria händer. Men mot formuleringen kan nog göras gällande, att den är så vid, att dess kraft därigenom förringas. Under vissa förhållanden är jag mycket stor vän av en vid formulering av lagtexten.

Man kan då bättre anpassa den efter en ny tids ändrade krav. I detta fall uppstår emellertid den stora olägenheten, att nämnden oupphörligt blir bevisskyldig i fråga om det hygieniskt berättigade i vissa dess krav. Man kan givetvis mer eller mindre bindande bevisa, att ett kök är oundgängligt i en familjebostad, men saken ligger vida enklare till, om detta beviset presterats en gång för alla och saken intagits i en lagtext som ofrånkomligt krav. Frågan om köket utgör endast ett exempel. Härmed har givetvis inte sagts, att just denna sak är förtjänt att i detalj preciseras i event. utvidgad lagstiftning.

Överbefolkningen av bostäderna är ett mycket vanskligt problem. Hälsovårdsstadgan ger nämnden rätt att ingripa, dock i fråga om familjemedlemmar först när vådan är mycket stor. Hur denna fråga skall kunna regleras bättre genom ändrad lagstiftning, är nog svårt att säga. Givetvis kan mycket komma fram genom en utredning.

Att hälsovårdsstadgans § 8 är allmänt hållen, tror jag alltså vara en fördel. Men å andra sidan har hälsovårdsnämnden och dess bostadsinspektion nog behov av en kompletterande lagstiftning med något mer preciserade krav. Jag har i tal och skrift kallat denna för bostadsordning som en parallell till byggnadsordningen. En dylik bostadsordning kan komma till stånd på det sätt stadgan säger i § 30, alltså på samma sätt som exempelvis en matvarustadga.

Då emellertid en viss likformighet vore mycket önskvärd för alla Sveriges städer, försökte Svenska Stadsförbundet för ett antal år sedan få fram en typförordning. Det visade sig emellertid, att intresset för en dylik ej var stort nog för att motivera dess utarbetande och arbetet nedlades för att tagas upp längre fram, när intresset vuxit och framför allt när tillgången på bostäder vuxit så, att ingripanden av kraftigare natur verkligen vore möjliga. Det är givetvis till skada för en sak, om en lagstiftning kräver mer än som rimligtvis kan genomföras. Den bristfälliga bostadstillgången och de i nya fastigheter dryga hyrorna ha ständigt utgjort bostadshygienens farligaste fiende.

Skall en bostadsordning bli till verklig nytta, bör den utarbetas med tillbörlig omsorg och helst göras obligatorisk för samtliga stadskommuner. Av stor betydelse är givetvis, att en i bostadshygien tillräckligt erfaren läkare-hygieniker får delta i ett dylikt utredningsarbete.

Bilaga V.

Det allmännas strävanden på bostadsområdet i olika länder av General-sekreteraren i Internationaler Verband für Wohnungswesen, dr Hans Kampffmeyer.

Under efterkrigstiden har bostadsfrågan antagit en helt annan karaktär än före kriget. Förut anpassade sig bostadsbyggandet efter det på fri privatekonomisk grundval vilande ekonomiska systemet. Byggnadsverksamheten och hyrorna reglerades efter regeln: anbud och efterfrågan. I alla händelser kunde man redan före kriget konstatera, att de privata företagen intresserade sig mera för uppförandet av större våningar än att framskaffa bostäder för arbetare.

Härtill kom, att i högkonjunkturstider, när industrin blomstrade, denna kunde betala höga räntor på det kapital som behövdes, då däremot byggnadsverksamheten, som ej förmådde betala så höga räntor för sina hypotek, hade otillräckliga penningmedel till sitt förfogande.

Så uppstod det märkvärdiga förhållandet, att i högkonjunkturstider, då industrin anställde nya arbetare och övrig personal och människorna strömmade från landsbygden in till städerna, det blott blev föga byggt, då däremot i kris-tider, när kapitalet drog sig från industrin och anställningsmöjligheterna för arbetarna minskades, rikligt med kapital stod till förfogande, vilket givetvis hade till följd, att byggnadsverksamheten stimulerades.

Redan före kriget hade det i många länder visat sig nödvändigt att som komplettering till den privata byggnadsverksamheten sätta i gång med ett allmännyttigt bostadsbyggande. Därvid togs utan tvivel mera fasta på bostädernas kvalitet än kvantitet.

Genom kriget blev det dock, ej blott i de krigförande länderna utan även i de flesta neutrala länder, ett stillestånd inom byggnadsverksamheten, så att vid krigsslutet härskade i de flesta länder en fruktansvärd bostadsbrist, värre än någonsin tillförne. I de flesta länder måste införas ransonering av de lediga våningar, som möjligen kunde uppbringas, för att skaffa mesta möjliga antal familjer tak över huvudet till någorlunda överkomligt pris.

Bekämpandet av denna bostadsnöd blev till en av den offentliga administrationens viktigaste sociala uppgifter. Det enda verkligt framgångsrika kampmedlet var därvidlag att påskynda och befordra nybyggnadsverksamheten.

Vilken oerhörd uppgift det handlade om, kan man se därav, att ännu i dag (över 10 år efter fredsslutet) t. ex. i Tyskland, trots att under senare tid 1,200,000 bostäder färdigbyggt, ännu enligt officiella uträkningar fattas 600,000 à 1 million lägenheter (enl. uträkning av den kände bostadsreformatorn Max Bahr skulle det t. o. m. fattas 1,800,000 lägenheter). Och därtill kommer befolkningens ständiga tillväxt. Emellertid blir byggnadsverksamhetens ökning försvårad genom åtskilliga omständigheter.

Under det att levnadsindexet, alltså de genomsnittliga omkostnaderna för uppehållet, i Amerika, Tyskland och andra länder stigit med c:a 50 %, ha byggnadskostnaderna stigit med c:a 75—80 %. Härtill kommer den i samtliga länder inträffade stegringen av hypoteksräntorna. I Tjeckoslovakien måste man

räkna med 6 % ränta för ett första hypotek, i Tyskland och Österrike med ungefär 10 %, i Polen och andra länder är räntefoten ännu högre. För att egga ett privat företag att bygga, måste man i Tyskland räkna med 3—4 gånger fredshyran.

Det skulle föra för långt och överskrida ramen för denna artikel, om jag här närmare skulle ingå på de oräkneliga försök, som gjordes under närmaste efterkrigsåren för att finansiera bostadsbyggandet i de olika länderna. Många av dessa försök, väl de flesta, hava f. ö. numera blott ett historiskt värde. Jag vill därför inskränka mig till att i korta drag söka klargöra, hur denna finansiering genomfördes i några av de viktigaste europeiska länderna.

Tyskland.

Under förkrigstiden kunde man räkna med att vid uppförande av bostäder erhålla 60 % av byggnads- och tomtkostnaderna som ett första hypotek till en ränta av 4—4½ %, och 20 % som ett andra hypotek till 5 %. Resten (20 %) måste man prestera av egna medel.

Nu kan man i bästa fall räkna med ett första hypotek till en höjd av 40 % av byggnads- och tomtkostnaderna och härför betala 9—10 %, alltså mer än dubbla räntefoten. Ett andra hypotek kan man över huvud taget ej erhålla på den fria penningmarknaden, och att bygga, om man endast själv kan skaffa 10 % av samtliga omkostnader, är knappast tänkbart.

Byggnadsverksamhetens finansiering för närvarande sker således helt annorlunda. I genomsnitt utgavs under åren 1903—1911 årligen 1.8 milliarder för byggnadsverksamheten. Härav voro 300 millioner eget kapital, resten förskaffades från hypoteksbanker, privata försäkringsföretag, sparkassor och privatkapitalister.

År 1926 byggdes i runt tal 210,000 lägenheter med en kapitalsumma av 1.9 milliarder. Därav kom ungefär 300 millioner av byggherrarnas eget kapital, c: a 500 millioner uppbringades genom hypoteksbanker, sparkassor och andra finansärer, och c: a 1,100 millioner RM. ställdes av offentliga institutioner. Härav kommo 625 millioner endast av husränteskathypoteken och 350 millioner i lån och förskott av staten och kommunen.

Den viktigaste källan för bostadsverksamhetens finansiering är i Tyskland husränteskatten. Denna skatt uttages från de före år 1918 (alltså före inflationstiden) byggda fastigheterna, och grundar sig på det faktum, att ägarna av dessa fastigheter återbetalade sina hypotek, som de erhållit i guldvärde, med fullkomligt värdelösa papperspengar. Dessa hypotek höjdes sedermera till 25 % av sitt ursprungliga värde.

När någon exempelvis hade ett hyreshus till ett värde av 120,000, hypotek till ett belopp av RM. 100,000, så återbetalade han detta hypotek med så gott som ingenting och behövde sedermera, till följd av hypotekshöjningen, endast betala hypoteksfordringsägaren med 25,000 RM. Han hade alltså vunnit 75,000 RM. och blev därför ålagd att betala husränteskatt med en årlig betalning av 40 % på fredshyran. Denna skatt är desto mer rättvis, då hyrorna under mellantiden stigit 120 %. I varje fall befinner sig husägaren i en mycket gynnsammare ställning än den, som å sin sida lånade honom pengar mot hypotekssäkerhet.

Något mer än hälften av de inkomster, som inflyter av husränteskatten, nämligen 55 %, användes i Preussen till stimulering av byggnadsverksamheten. De övriga 45 % erhåller riket, staten och kommunerna, för sitt allmänna finansiella behov.

Av de 55 % husränteskatt, som äro bestämda till befordrande av den nya byggnadsverksamheten, erhåller kommunerna (i vilka skatten upptagits) $\frac{7}{10}$; de övriga $\frac{9}{10}$ gå till en statlig byggnadsfond, och utbetalas sedan till de kommuner, som äro i stort behov av bostäder och vilka ej själva ha tillräckliga medel till förfogande. Enligt den i Preussen gällande bestämmelsen, skall i regel ej utgivas mer än RM. 3,000 husräntehypotek per lägenhet. Blott i särskilda fall kan detta belopp höjas till RM. 5,000.

Husränteskatthypoteken skola förräntas med 3 % och amorteras med 1 %. Byggnadspekulation blir för de byggen som erhållit husränteskatt hypotek utesluten, då kommunen förbehåller sig återköpsrätt. Om alltså husägaren vill sälja, har kommunen rätt att övertaga huset till det överenskomna priset; behöver i så fall betala högst 90 % av de ursprungliga byggnads- och tomtkostnaderna.

Som redan nämnts är finansieringen i de tyska städerna och provinserna ej enhetlig. De preussiska bestämmelserna medgiva blott undantagsvis husränteskatthypotek å RM. 5,000; enligt sachsiska bestämmelser däremot får utlämnas ända upp till RM. 8,000.

Om man antager att värdet för en genomsnittsvåning är RM. 10,000, så räknar man på ett första hypotek RM. 4,000, på husränteskatthypoteket RM. 1,000—5,000, och resten får byggherren själv skaffa, vilket i detta fall skulle bli mellan 1,000—2,000. För att emellertid kunna bygga det mesta möjliga av de för handen varande husränteskattmedlen, kan ibland beviljas även ett andra hypotek på 1,000 å 2,000 RM., under förutsättning att sparkassa går i borgen. I så fall behöver man blott ett husränteskatthypotek på RM. 3,000. Hyran blir emellertid fördyrad därigenom, då det andra hypoteket ej som husränteskatthypoteket löper med 3 %, utan så högt som med 8—10 % ränta.

England.

För att åter få byggnadsverksamheten i gång, har man här — föregången av tre olika lagar — valt formen av statstillskott.

Den första lagen var Addison-lagen av år 1919. Denna lag tillkom för att stimulera byggnadsverksamheten genom kommuner och allmännyttiga företag.

Då de allmännyttiga byggnadsföretagen ej voro särskilt utbredda i England, tillföll huvuduppgiften kommunerna, vilka dock dittills föga sysselsatt sig med byggnadsverksamhet. Då under dylika omständigheter kommunerna voro föga hågade att taga några stora risker på det nya området, blev genom lag bestämt, att de endast skulle, för ev. uppkommen brist, stå en risk för ett belopp, motsvarande inkomsten av en »Penny-skatt». Skillnaden mellan inkomsten av denna Penny-skatt och totalbristen, som uppstod då hyrorna blott täckte en del av de stegrade byggnadskostnaderna, blev täckt genom statstillskott.

Detta resulterade i att kommunerna under dessa omständigheter ej intresserade sig för att hålla byggnadskostnaderna nere, och till följd härav stego dessa oerhört i höjden. Därför inskränktes år 1921 antalet nybyggnader, och byggnadskostnaderna för ett litet arbetshus föllo från 888 £ i okt. 1920 till 346 £ i oktober 1922. När detta byggnadsprogram, genom vilket byggdes 216,000 hus, upphörde, kom år 1923 Chamberlain-lagen.

Till skillnad från Addison-lagen var denna lag helt tillkommen för att stimulera *den privata* byggnadsverksamheten. Det statliga tillskottet gavs formen av ett årligt fast belopp av £ 6 under loppet av 20 år, helt oberoende av huruvida huset uppfördes av kommun, allmännyttiga företag eller privatpersoner. Det statliga tillskottet betalades till kommunen, som i sin tur utbetalade det kapitaliserade värdet till byggherrn, i ett större lån.

Genom lagen blev kommunen berättigad att upptaga lån för byggnadsverksamheten och för byggnadsföreningarna (Buildings-Societies), övertaga garantierna för återbetalning av bottenlån — såvida dessa överstego den vanliga höjden av ett första hypotek. Kommunerna blevo ansvariga för att de privatuppförda husen motsvarade de statliga föreskrifterna. Efter denna lag bygga ännu i dag stora delar av de engelska kommunerna.

Den tredje åtgärden för den statliga stimuleringen av byggnadsverksamheten blev Wheatley-lagen av år 1924. Genom denna lag blev dock Chamberlain-lagen ej upphävd. I många kommuner tillämpas båda lagarna.

Under det att Chamberlainlagen tillkom för att stimulera byggnadsverksamheten bland de privata företagen, vilka enligt engelsk sed bygga små enfamiljshus till försäljning, skulle genom Wheatley-lagen, som tillkom under arbetarregeringen, den byggnadsverksamhet stimuleras, som hade till uppgift att uppföra hus, vilka ej skulle utbjudas till försäljning, utan i stället uthyras billigt, för att komma den del av arbetareklassen till godo, vilken ej kunde eller önskade bygga själv. Statshjälpen har formen av ett årligt tillskott av £ 9 till stadsområden, och £ 12 sh. 10 för landsorten, och är tillförsäkrad för en tid om 40 år. Det viktigaste villkoret är, att hyrespriset ej överstiger den hyra, som betalades för en motsvarande lägenhet före kriget. Blott om egendomen skulle utvisa en årlig förlust av mer än £ 4.10 per lägenhet, får hyran höjas såtillvida, att förlusten ej överstiger den nyss angivna summan. Tillskottet kan beviljas såväl kommun som privata företag. Dock i sista fallet — i motsats till Chamberlain-lagen — är en kapitaliserad utbetalning av tillskottet ej tillåten.

På grund av begränsningen i hyresnivån är denna lag föga omtyckt av privata företag, utan användes huvudsakligast av kommuner, som vilja skaffa billiga bostäder till den obemedlade befolkningen, och vilka äro i tillfälle att täcka den årliga förlusten genom skattemedel.

Genom en förordning av år 1926 blev en nedsättning av det årliga tillskottet (med c: a $\frac{1}{3}$ av beloppet) ställd i utsikt. Därigenom uppnåddes även en anseelig stegring av byggnadsstandarden, ty statstillskott beviljades blott för sådana hus, som uppfyllde givna villkor. Ett enfamiljshus måste innehålla minst 59 och högst 90 kvm. lägenhetsyta. För s. k. bungalows (eller envåningshus) var minimum 52 kvm. och maximum 83 kvm. Varje lägenhet måste hava ett med fönster och ventiler försett skafferi eller matskåp och även ett särskilt badrum. På 1 hektar får ej byggas mer än 30 hus.

Finansieringen av ett privathus sker efter följande principer:

Företaget insänder planen till myndigheterna och begär tillstånd till hypotek. Sedan fastställa myndigheterna, om planen motsvarar uppställda villkor, det gängse värdet, som i allmänhet är något lägre än de verkliga byggnadskostnaderna. Om dessa uppgå till £ 575, så sättes som gängse värde kanske £ 550, och kommunen medgiver ett hypotekslån till en höjd av 90 %, alltså £ 475, samt därtill ännu ett engångstillskott av £ 50, varför företagen själva endast behöva skaffa £ 30 av eget kapital, alltså omkring 5—6 % av byggnadskostnaden. Förfarandet är så förenklat, att det är mycket lätt för sökanden att uppfylla de uppställda villkoren.

Om en kommun själv vill bygga, måste planen insändas till vederbörande myndigheter och erhåller då godkännande av ministeriet till det erforderliga lånet. Pengarna erhållas i allmänhet efter tillstyrkan av ministeriet från »the Public Works Loan Commission», f. n. efter 5 % ränta. Hypoteksräntefoten för privata företag uppgår i allmänhet till $5\frac{1}{4}$ — $5\frac{1}{2}$ %. Hypoteket skall amorteras på 20 år.

Holland.

Holland har redan före kriget drivit en föredömlig byggnadspolitik. Genom bostadslagen av år 1901 blev varje kommun förpliktigad att utfärda en byggnadsförfordning. Lägenhetsinspektionen blev allmänt genomförd och kommunerna erhöles fräntagningsrätt i fall där det lände bostadsförhållandena till nytta. Dessutom stimulerades det allmännyttiga bostadsbyggandet genom statliga lån. Antalet på detta sätt uppförda lägenheter var i början ringa, men steg sedan ständigt, och år 1912 uppgick antalet uppförda lägenheter till 2,667, år 1913 till 3,586.

Liksom i andra länder uppstod även i Holland under kriget stor bostadsbrist. På grundval av en år 1919 företagen lägenhetsräkning anslogs behovet av lägenheter (utan hänsyn till tomma sådana) till 62,000.

Till följd av den utomordentliga stegringen av byggnadsomkostnaderna, såg man sig tvungen att bevilja byggnadspremier. Enligt premieregleringen av år 1920 erhöles byggnadsföretaget för en lägenhet om högst 54 kbm. rymdinnehåll en premie av 20 fl. pro kvm. golvyta (högst 2,000 fl.) och dessutom tillstyrktes ett hypotek till en höjd av 100 % av det uppskattade tomtvärdet och 90 % å den genom premien förminskade byggnadskostnaden, efter en räntefot av 6 % och amortering av $\frac{1}{2}$ % för de första 5 åren och 1 % för senare tid.

Premien och hypotekskapitalet utbetalades av staten. Kommunen måste stå ansvarig för ränta och amortering.

När byggnadskostnaderna senare föllo, gjordes motsvarande nedsättning av premiebeloppet. Sedan år 1924 beviljas premier blott i särskilda undantagsfall, särskilt för lägenheter, byggda för familjer, vilka förlorat sina gamla bostäder, på grund av att dessa av hälsoskäl befunnits olämpliga och utdömts.

Sedermera inskränkte man sig från statens och kommunens sida i allmänhet till beviljandet av andrahandshypotek.

De statliga hypoteken uppgingo före kriget i de flesta fall till $3\frac{7}{8}$ %, under kriget och därefter stego de till 6 %, för att under de sista åren gå ned till 5 %. För ögonblicket kan man få lån till $4\frac{3}{4}$ %.

Amortering sker genom annuitet för byggnadskostnaderna på 50 och för till byggelse färdiga tomter på 75 år. På byggnadskostnaderna blir den årliga annuiteten 5.27 %, på tomtkostnaderna 4.9 %.

De allmännyttiga företagen bidraga i allmänhet blott med ett ringa eget kapital av 2 %. T. o. m. våren 1928 har staten beviljat 700 millioner gulden som lån till över 125,000 lägenheter.

Hollands byggnadspolitik inriktar sig väsentligast på att stimulera de privata företagen genom beviljandet av högre hypotek. Enligt ledande holländska bostadsexperter blir emellertid den obemedlade holländska arbetareklassen föga betjänad därav. Enligt uppgift från staden Amsterdams Bostadsbörs voro i jan. 1928 att hyra:

302 lägenheter till	208 g. årlig hyra
321 » »	208—350 g. » »
2,235 » »	över 350 g. » »

alltså en ganska otillfredsställande tillgång på smålägenheter, av vilka självfallet de förstnämnda 302 våningarna voro mindervärdiga.

De holländska experterna äro därför av den åsikten, att byggandet av lägenheter för mindre bemedlade måste bli städernas och de allmännyttiga företagens uppgift, och att frågan ej kan lösas genom privata företag.

Schweiz.

Genom bostadsbristen såg sig även Schweiz nödsakat att efter krigsslutet finansiellt stödja bostadsbyggnandet. Det blev beviljat statliga tillskott å fonds perdu till en höjd av 15 % av byggnadskostnaderna, under förutsättning att kantonen i gemenskap med kommunen bidrog med ett lika högt belopp. Tillsammans blev på detta sätt uppförda 18,162 bostäder, däri inberäknat 4,673 enfamiljshus. Hjälpaktionen blev år 1924 inställd av staten och utövad blott i ringa omfång av kantoner och kommuner.

I Basel utbetalades enl. lag av 4 nov. 1926 om »utlämnande av hyresbidrag till barnrika familjer» bidrag till familjer med minst 4 minderåriga barn, som bott i Basel minst 5 år, enligt följande grunder:

1. vid en årlig inkomst av Fr. 2,500 30 % av den betalade årshyran, högst 350 Frs.

2. vid en inkomst av 2,501—3,500 Frs. 20 % av årshyran, högst 200 Frs.

3. vid en inkomst av 3,501—4,500 Frs. 10 % av årshyran, högst 100 Frs.

Finansieringen av det spekulativa bostadsbyggnandet sker på så sätt, att ett första hypotek beviljas, utgörande 60 % av byggnads- och tomtkostnader, till en räntefot f. n. av $5\frac{1}{4}$ — $5\frac{1}{2}$ %. Därefter kommer sedan ett andra hypotek, utgörande 25—30 % av byggnadskostnaderna, efter en räntefot av c: a 6 %, så att företaget ytterligare har att skaffa 10—15 % av egna medel.

Den byggnadsverksamhet, som bedrivs av allmännyttiga byggnadsföreningar, stimuleras särskilt därigenom, att då ett andra hypotek övertagits av de kommunala myndigheterna, dessa kunna skaffa detta till samma räntefot som ett första hypotek. I Zürich erhålla de allmännyttiga företagen av kommunen ett lån av 94.6 % av byggnads- och tomtkostnaderna och behöva därför blott skaffa 5.4 % eget kapital. Hyran för en nybyggd lägenhet om 3 rum utan bad uppgår till Frs. 1,100 i Zürich, med bad till 1,500 Frs., genomsnittspris. Även i Schweiz äro experterna av den åsikten, att framskapandet av lägenheter för de mindre bemedlade sker på ett otillfredsställande sätt genom privata företag, och därför fordras en ständig stimulering av den allmännyttiga byggnadsverksamheten.

Belgien.

I samband med de svåra oroligheter, som år 1886 utbröto inom industriområdena, verkställdes en lägenhetsundersökning, vilken avslöjade ett förskräckligt tillstånd. Resultatet blev då en första byggnadslag av 9 aug. 1889, vilken sedermera kompletterats genom lagar av 30 aug. 1892 och 18 juli 1893. Lagarna skulle underlätta för arbetare och löntagare att bygga eller köpa lägenheter.

För stimulerande av produktionen av bostäder för arbetare, genom beviljandet av kredit, bildades »Comités de patronage». En del av Spar- och livräntekassans reverser ställdes till förfogande för byggnadsverksamhet och inköpande av arbetarebostäder. Och tillika inrättades en särskild livförsäkring hos spar-kassan för att vid ev. dödsfall tillförsäkra arbetarnas änkor egendomsrätt till lägenheten. Pengar ställdes till förfogande av myndigheterna eller kredit- resp. byggnadsföreningar, till belopp av 1,000—6,000 Frs., till en ränta av $2\frac{1}{2}$ —3 %.

Dessa åtgärder hade dock föga tillfredsställande resultat. Det bildades då, i samband med tillkomsten av bostadslagen av 11 okt. 1919, en förening »Société nationale des habitations et logemens à bon marché».

Till detta sällskap har anslutit sig 261 lokala eller regionala föreningar, vars arbete kontrolleras därifrån. De erforderliga penningmedlen erhåller sällskapet under garanti av staten, provinsen och kommunen. Sedan kriget har detsamma

av staten erhållit 770 millioner Frs. till en ränta av 2—3—3½ eller 4 %, och sedan 1928 garanti för ytterligare 300 millioner.

Förutom detta beviljar regeringen sedan 1922 byggnadspremier, vilka numera skola belöpa sig till 3,000—4,000 Frs. Härtill skall komma för 1 barn $\frac{1}{10}$, 2 barn $\frac{2}{10}$, 3 barn $\frac{4}{10}$, 4 barn $\frac{6}{10}$, 5 barn $\frac{8}{10}$ och 6 eller flera barn $\frac{10}{10}$. Beloppet får alltså gå upp till 8,000 Frs. maximum.

Vid uppförandet av ett billigt hus, om till ex. 28,000 Frs. med tomt etc., erhåller man från sparkassan 70 % — 19,600 Frs. — och sedan en premie i förhållande till familjens storlek, så att i genomsnitt ett eget kapital av endast 3,200 Frs. erfordras.

När det gäller allmännyttiga byggnadsföreningar, blir hyran minskad för barnrika familjer: för 3 barn med 10 % och för 4 barn med 50 %. För täckande av de därigenom uppstående förlusterna kunna byggnadsföretagen återbekomma upp till $\frac{1}{4}$ av sina årliga räntor och amorteringar.

De ovannämnda 261 byggnadsföretagen hava under tiden 1920—1927 byggt 33,000 lägenheter, varav 26,000 enfamiljshus.