

## Nr 406.

Av herr **Ström m. fl.**, *angående utredning om åtgärder för bostadsproblemens lösande med beaktande av sociala, ekonomiska och hygieniska synpunkter.*

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

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

I den diskussion, som förts, angående orsakerna till de höga hyrorna, har bland annat framhållits tomt- och fastighetsvärdenas stegring, höga räntekostnader och svåra låneförhållanden, bristande rationalisering samt smådriften inom byggnadsindustrin, höga arbetslöner och olämpliga avtalstariffer, som förhindrat byggnadsindustrins rationalisering.

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

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

Genom undersökning av taxeringsvärdena vid olika tidpunkter för vissa bebyggda fastigheter i stadens centralare delar (vilka icke undergått några mera omfattande ombyggnader) har kunnat konstateras värdestegringar under de senaste 50 åren av från 300 upp till 1,000 % eller mer av värdet vid periodens början. Taxeringsvärdena för vissa fastigheter vid Drottninggatan (nr 21, 13, 28 och 33) hava sålunda från 1880 till 1928 ökat med respektive 300, 350, 450 och 500 procent. För fastigheterna Drottninggatan 23 och 45 kan under samma tidsperiod konstateras en ökning av taxeringsvärdena från respektive 115,000 och 80,000 kronor till ej mindre än respektive 1,200,000 och 1,100,000 kronor (d. v. s. mer än tiodubblade värden). Taxeringsvärdet för huset Hamngatan 17 har från 1862 till 1928 ökat från 226,000 till 1,100,000 kronor. För det numera rivna s. k. Bångska huset vid Norrmalmstorg (Hamngatan 8) var taxeringsvärdet 1862 270,000 kronor och år 1928 2,350,000 kronor.

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

En värdestegring av, relativt sett, än större mått kan konstateras beträffande obebyggd tomtmark. Enligt en på grundval av försäljningspriser verkställd undersökning hava sålunda olika tomter i staden under senare tid försålts till pris, som varit mångdubbelt högre än de, till vilka samma tomter gått i köp för 30—50 år tillbaka i tiden (i många fall hava värdena mer än 10-dubblats, exempel finnas även på tomter, vilkas värden under de senaste 50 åren 80-dubblats). Några exempel på sådana tomtvärdestegringar må här anföras.

Ett tomtområde i Klara församling i trakten av Sveavägen såldes år 1889 för ett pris av 116.22 kronor per kvm och år 1927 för ett pris av 799.80 kronor per kvm. På Kungsholmen (vid Fleminggatan—Inedalsgatan) såldes 1883 ett markområde för 4.72 kronor per kvm. År 1920 hade priset för samma mark stigit till 113.64 kronor per kvm. Vid Odengatan nära Vasaparken såldes år 1881 ett område efter 2.80 kronor per kvm. År 1930 har samma område gått i köp för ett pris av 231.34 kronor per kvm. För ett område vid Valhallavägen var priset år 1870 0.84 kronor per kvm och år 1926 50.71 kronor per kvm. Beträffande ett område nära Narvavägen steg priset under perioden 1880—1925 från 1.56 kronor till 133.38 kronor per kvm. Även å Södermalm hava betydande tomtvärdestegringar ägt rum, ehuru ej fullt så kraftiga som i de norra stadsdelarna. Vid Hammarbysjön försåldes år 1897 ett tomtområde för 2.85 kronor per kvm; år 1929 såldes området på nytt för 46.17 kronor per kvm. Vid Nytorget ökades priset på ett markområde under tiden 1897—1929 från 12.06 till 167.16 kronor per kvm. År 1930 såldes ett i närheten av Riddarfjärden beläget område i nuvarande Högalids församling för ett pris av 109.74 kronor per kvm. Detta område hade 35 år tidigare gått i köp efter ett kvadratmeterpris av 3.22 kronor.

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

Räntans höjd och lånemöjligheterna betyda också synnerligen mycket för

bostadsproduktionen. Enligt beräkningar som utförts av Hyresgästernas Spar-kasse- och Byggnadsförening i Göteborg betyder 1 % sänkning av räntan på det i en fastighet nedlagda kapitalet lika mycket ifråga om möjligheterna att sänka hyran som om arbetslönerna sänkes med 36 % d. v. s. en sänkning av t. ex. en murares timlön från 1.45 till 93 öre. Därtill kommer att det särskilt under byggnadstiden är mycket svårt att erhålla lån på rimliga villkor. De avslöjanden som gjordes för omkring ett år sedan angående förhållandena inom byggnadsbranschen i Stockholm vittna därom. Dessa svårigheter och därav följande höga räntor, för att icke tala om rena utpressningar, när det gäller att anskaffa byggnadskreditiv, äro tillfinnandes icke endast i Stockholm utan i hela landet. Bostadskreditkassan som bildades för att råda bot för de värsta svårigheterna ifråga om kreditgivningen har icke, enligt riksdagens beslut, rätt att lämna byggnadskreditiv, varför denna fråga fortfarande är olöst. Samma är förhållandet ifråga om lån mot tomträtt och sekundärkrediten till egnahemsbyggare. Det har visat sig att det icke varit möjligt för dessa egnahemsbyggare att erhålla lån till den av riksdagen beslutade övre gränsen, 75 % av värdet å fastigheten, icke ens när t. ex. Göteborgs stad förklarat sig villig att teckna borgen för det belopp som överskjuter det av kassan beviljade vanliga lånebeloppet. Att denna del av bostadskrediten icke är tillfredsställande ordnad och att statsmakterna borde vidtaga ytterligare åtgärder, framgår också av det yttrande som statens egnahemsstyrelse avgivit i anledning av motion nr 239 i Andra kammaren 1931. I detta heter det bland annat:

»Ett kreditsystem, som det här ovan berörda», — bostadskreditkassans — »lämpar sig uppenbarligen mindre väl för egnahemsbyggare. Dessa förfoga merendels ej över egna medel annat än i mycket begränsad omfattning och kunna endast med svårighet skaffa sig kredit i allmänna marknaden. Under byggnadstiden gör sig emellertid behovet av rörelsemedel kännbart, då utgifter för byggnadsmaterial, arbetskraft och dylikt tynga byggnadsföretagaren. I övrigt är det givetvis av vikt för egnahemsbyggaren att kunna på förhand, innan byggnadsföretaget igångsättes, erhålla besked om storleken av det lån, som kan påräknas.

Efter bostadskreditkassans tillkomst hava vissa egnahemslåneförmedlare hänvisat lånesökande i städer och stadsliknande samhällen till vederbörande bostadskreditförening. För stockholmstraktens vidkommande har därvid så förfarits, att låneförmedlaren efter samråd med kreditföreningen i länet avskilt vissa delar av sitt verksamhetsområde i avsikt att få all belåning med egnahemslån därstädes undantagen. Det är egnahemsstyrelsen icke obekant, att egnahemslånesökande, vilka hänvisats till vederbörande bostadskreditförening, haft svårigheter med ordnandet av sin byggnadskredit samt att de i anledning härav understundom vänt sig till låneförmedlaren med begäran om stöd och hjälp.

Av motionärerna framförda krav på ändamålsenlig kredit under byggnadstiden synes vad egnahemsföretag beträffar bäst kunna tillgodoses på det sätt, att möjlighet öppnas för egnahemsbyggare att i största möjliga utsträckning erhålla lån genom egnahemslånefonden. I egnahemslåneverksamheten äro samtliga ovan anförda synpunkter beaktade. Låntagaren beredes sålunda till-

fälle att efter hand i mån av byggnadsverksamhetens fortskridande lyfta det lån, som på förhand beviljats med ledning av köpehandlingar, byggnadsritningar och kostnadsförslag.

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

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

I detta sammanhang vilja vi även rikta riksdagens uppmärksamhet på den svåra ställning, i vilken ett flertal egnahemsbyggare och delägare i kooperativa byggen nu befinna sig, vilka byggt med anlitande av lån från bostadslånefonden eller från annat håll. Vi syfta här särskilt på den del av nämnda kategorier, som råkat ut för den massarbetslöshet, som under de senaste tiderna drabbat stora delar av arbetarklassen m. fl. Ett mycket stort antal av dessa arbetslösa ävensom de, som nu arbeta halv tid eller kanske ha en ännu mera inskränkt arbetstid, har under tider med bättre konjunkturer strävat och slitit för att betala dryga räntor och amorteringar, för att kunna behålla det lilla egnahem, som de med hjälp av statens bostadslånefond eller från annat håll skaffat sig. Trots statens subventionsverksamhet ha likväl i många fall de årliga kostnaderna för dessa egnahemsbyggare m. fl. blivit dryga, efter som husen uppbyggts under en kristid med synnerligen höga byggnadskostnader. Emellertid ha de i allmänhet kunnat draga sig fram, så länge de haft arbete och rimlig inkomst. Men under de senaste tiderna ha många av dessa egnahemsbyggare på grund av arbetslösheten, nedläggandet av industriföretag, minskad arbetstid m. m. kommit i den ställningen, att de icke ha några möjligheter att kunna klara sina förbindelser. Kommunerna, som delvis stå i ansvar för lånen, äro ofta skuldtyngha och ha dessutom hög kommunalskatt. De ha alltså svårt för att hjälpa. Det borde därför icke vara orimligt, i de fall då kommunerna ej själva kunna ordna saken, om staten, då det gällde små inkomsttagare med små lägenheter eller hus om högst 3 rum och kök, ginge in för någon slags hjälpverksamhet — exempelvis genom anslag för räntors m. m. betalande genom uppläggande av en lånefond med låga räntor och goda avbetalningsvillkor, genom moratorium under den svåraste tiden eller på annat sätt — så att vederbörande kunde få något andrum, åtminstone under den värsta kristiden och så länge den nu existerande massarbetslösheten räcker, så att dessa ej riskerade att mista sina egnahem och de medel, som de — ofta under stora försakelser — nedlagt i dem för att få en egen bostad.

Det borde därför vara rimligt att denna fråga även upptoges till övervägande — helst så fort som möjligt. Härvidlag skulle man nog med goda skäl kunna framhålla, att motiven för en hjälpverksamhet från statens sida i dessa

fall kunde vara lika goda, som då det gäller egnahemslåntagare från statens egnahemslånefond.

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

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

Under hänvisning till vad som ovan anförts hemställas,

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

Stockholm den 1 februari 1932.

<i>Albin Ström.</i>	<i>Ernst Hage.</i>	<i>Algot Sjöström.</i>
<i>C. W. O. Höglund,</i> Göteborg.	<i>Ove Ekberg.</i>	<i>Olof Andersson,</i> Malmö.
<i>Carl Lovén.</i>	<i>Olivia Nordgren.</i>	<i>J. B. Wiklund.</i>

