

Nr 221.

*Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen angående åtgärder
för främjande av ökad bostadsproduktion m. m.;
given Stockholms slott den 1 april 1942.*

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

Under Hans Maj:ts
Min allernådigste Konungs och Herres sjukdom:

GUSTAF ADOLF.

Gustav Möller.

*Utdrag av protokollet över socialärenden, hållet inför
Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i stats-
rådet å Stockholms slott den 1 april 1942.*

Närvarande:

Statsministern HANSSON, ministern för utrikes ärendena GÜNTHER, statsråden PEHRSSON-BRAMSTORP, WESTMAN, WIGFORSS, MÖLLER, SKÖLD, ERIKSSON, BERGQUIST, BAGGE, ANDERSSON, ROSANDER, GJÖRES.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anför chefen för socialdepartementet, statsrådet Möller:

I årets statsverksproposition har Kungl. Maj:t på min hemställan föreslagit riksdagen att, i avbidan på särskild proposition i ämnet, å kapitalbudgeten under Kapitalinvesteringar, Fonden för låneunderstöd till Tertiärlån till viss bostadsbyggnadsverksamhet för budgetåret 1942/43 beräkna ett reservationsanslag av 30,000,000 kronor.

Jag anhåller nu att till fortsatt behandling få upptaga hithörande spörsmål.

Bihang till riksdagens protokoll 1942. 1 saml. Nr 221.

Besluten vid 1941 års riksdag.

Genom propositionen nr 251 till föregående års riksdag framlades ett vittomfattande program med delvis helt nya lånebestämmelser i syfte att verkamt bekämpa de av byggnadskrisen framkallade svårigheterna på arbets- och bostadsmarknaden. Förslagen, som i allt väsentligt byggde på 1940 års byggnadskostnadssakkunnigas betänkande i ämnet, antogs av riksdagen, som för budgetåret 1941/42 under fonden för låneunderstöd ställde ett anslag av 60,000,000 kronor till förfogande för utlämnande av tertiärlån. Riksdagen medgav vidare, att den behållning, som vid utgången av budgetåret 1940/41 kunde förefinnas å lånefonden för bostadsbyggande i städer och stadsliknande samhällen finge överföras till fonden för låneunderstöd för att användas till utgivande av tertiärlån.

Åtgärderna, som förutsatte att fastighetskostnaderna skulle återföras till den före krigsutbrottet gällande nivån, syftade till en bostadsbyggnadsverksamhet, motsvarande omkring hälften av 1939 års volym.

De nya bestämmelserna rörande tertiärlåneverksamheten sammanfördes i kungörelsen den 28 juni 1941 (nr 636) angående tertiärlån till viss bostadsbyggnadsverksamhet. Enligt denna kunna statslån beviljas för främjande av sådana med hänsyn till läget på bostadsmarknaden önskvärda byggnadsföretag, som hava till ändamål uppförande eller ombyggnad av byggnader, avsedda att innehålla huvudsakligen mindre, men rymliga, bostadslägenheter (*flerfamiljshus*) eller att utgöra egna hem (*enfamiljshus*).

Lånen beviljas av statens byggnadslånebyrå och låneverksamhet må förekomma endast i kommun — dit räknas även municipalsamhälle och köping, som ej utgör egen kommun — vilken åtagit sig att kostnadsfritt förmedla lån. Såsom förmedlingsorgan fungerar drätselkammare respektive kommunal- eller municipalnämnd.

Enligt lånevillkoren må lån i regel ej överstiga beträffande flerfamiljshus 20 och beträffande enfamiljshus 35 procent av fastighetsvärdet, eller, då fråga är om tomträtt, byggnadsvärdet, bestämt enligt byggnadslånebyråns uppskattning. För ombyggnadslån gäller vidare liksom tidigare, att de ej må överstiga halva ombyggnadskostnaden.

För lån skall ställas säkerhet, vilken skall bestå av inteckning i vederbörande fastighet eller tomträtt, liggande beträffande flerfamiljshus inom 90 och beträffande enfamiljshus inom 85 procent av nyssangivna värden.

Låneräntan är fixerad till 4.5 procent och lånen äro amorteringsfria intill dag som byggnadslånebyrån bestämmer. Därefter utgår en annuitet, som beträffande flerfamiljshus utgör, då fråga är om nybyggnadsföretag $5\frac{1}{4}$ procent, samt då fråga är om ombyggnadsföretag 6 procent av det ursprungliga lånebeloppet under de första fem åren av lånets löptid. Under de därpå följande fem åren kan annuiteten av byggnadslånebyrån höjas till respektive 6 och $6\frac{1}{2}$ procent. Härefter skall annuiteten höjas till det belopp, som erfordras för att lånet skall vara slutamorterat inom 30 respektive 25 år från amorteringens början.

För lån till enfamiljshus utgår under de första tio åren en annuitet av 6.9 procent, varefter annuiteten höjes till det belopp, som erfordras för att lånet skall vara slutamorterat inom loppet av tio år.

Sålunda utgående ränte- och annuitetsbelopp kunna emellertid under vissa förutsättningar helt eller delvis eftergivnas. Bestämmelserna härom, som återfinnas i kungörelsens 6 §, bygga på byggnadskostnadssakkunnigas förslag om införande av en s. k. räntegaranti. I korthet innebära dessa bestämmelser, att låntagaren i form av eftergift å tertiärlånekostnaden får gottgörelse för räntekostnaderna å primär- och sekundärkrediterna, i den mån de uppgå till mera än 3.5 procents ränta å primärlånet respektive en däremot svarande ränta å sekundärlånet. Eftergiften, som kan utgå under tio år, maximeras för varje fall av byggnadslånebyrån till visst belopp, bestämt efter det allmänna ränteläget vid fastighetens belåning. Då eftergift beviljas beträffande ombyggnadslån må hänsyn endast tagas till räntekostnaden å sådana lån, som upptagits eller omplacerats i samband med ombyggnaden.

Den viktigaste förutsättningen för erhållande av tertiärlån är att hyressättningen för de nytillkomna lägenheterna blir föremål för en tioårig kontroll; grundhyran får under denna tid ej sättas högre än för sådana lägenheter av motsvarande typ, som tillkommit senast under 1939. För att kunna realisera detta syfte har byggnadslånebyrån att underkasta varje planerat byggnadsföretag en ingående kostnadsgranskning. Vid hyresberäkningen bortses från krishöjningar av värmekostnader och onera.

Undantag från nyss angivna regel må endast medgivas av Kungl. Maj:t till undvikande av allvarlig bostadsbrist.

Såsom ytterligare förutsättning för erhållande av lån gäller, att byggnadsföretaget skall utföras på tid som byggnadslånebyrån i ändamål att åstadkomma säsongutjämning bestämmer.

De nya bestämmelserna rörande tertiärlån trädde i kraft den 1 juli 1941, i samband varmed den tidigare tertiärlånekungörelsen samt kungörelserna rörande ombyggnadslån upphörde att gälla. Enligt övergångsbestämmelserna skola de äldre bestämmelserna dock i regel gälla i fråga om lån som beviljats före den 1 juli 1941.

Bostadsförsörjningens nuvarande läge och behov.

Redan under loppet av sommaren och hösten 1941 började tecken, särskilt i fråga om tillgången på vissa material, framträda, som tydde på att syftet med de nya tertiärlånebestämmelserna — uppnåendet av omkring hälften av 1939 års bostadsbyggnadsvolym — knappast skulle kunna förverkligas. Det då rådande cementbeslaget hade en hämmande effekt på byggnadsverksamheten; ovisshet rörde om tilldelningen av byggnadsjärn. Däremot bedömde byggnadslånebyrån ännu så sent som i oktober 1941 frågan om byggnadskostnadernas inverkan på möjligheterna att programenligt hålla hyresnivån i nybyggda fastigheter optimistiskt. Den fortsatta utvecklingen jävade emellertid byråns förhoppningar i detta avseende. I sin den 5 november 1941 till

socialdepartementet inkomna skrivelse med anslagsäskanden för budgetåret 1942/43 meddelade byrån sålunda, att under tiden 1 juli—3 november 1941 icke mera än cirka 7,150,000 kronor preliminärt beviljats i tertiärlån. Byrån sade sig vidare i skrivelsen anse, att svår bostadsbrist hotade inom praktiskt taget alla större stadssamhällen.

Med hänsyn till denna utveckling fann jag mig böra föreslå Kungl. Maj:t att låta verkställa en utredning rörande bostadsbyggnadsverksamhetens läge och utsikter för 1942 med särskild hänsyn tagen till materialförsörjning samt gällande villkor för beviljande av tertiärlån till viss sådan verksamhet. Med bifall härtill tillkallade Kungl. Maj:t den 5 december 1941 e. o. byråchefen i socialstyrelsen Alf Johansson att verkställa en dylik utredning.

Utredningsmannen har här efter den 5 februari 1942 överlämnat en promemoria rörande bostadsförsörjningen (S. O. U. 1942: 3), i det följande benämnd *promemorian*.

Över promemorian ha i vanlig ordning inhämtats yttranden från statskontoret, socialstyrelsen, byggnadsstyrelsen, statens byggnadslånebyrå, egna-hemsstyrelsen, statens arbetsmarknadskommission, statens industrikommision, statens trafikkommission, statens priskontrollnämnd, överståthållar-ämbetet och samtliga länsstyrelser.

Vidare har tillfälle att avgiva yttrande över promemorian lämnats fullmäktige i riksgäldskontoret, fullmäktige i riksbanken, svenska bankföreningen, svenska sparbanksföreningen, svenska bostadskreditkassan, konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Sveriges fastighetsägareförbund, hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund, u. p. a. (H. S. B.), hyresgästernas riksförbund, svenska arbetsgivareföreningen, landsorganisationen i Sverige, Sveriges industriförbund, svenska stadsförbundet, svenska landskommunernas förbund, stadskollegierna i Stockholm och Göteborg, drätselkammarna i Malmö, Jönköping, Karlskoga och Borås samt svenska riksbyggen förening u. p. a.

Samtliga sistnämnda myndigheter och institutioner ha begagnat tillfället att yttra sig över promemorian.

Några remissinstanser ha jämväl överlämnat yttranden från underlydande organ.

Under februari 1941 ha vidare inkommit vissa framställningar, avseende förändringar i de nuvarande tertiärlånereglerna.

Vid min föredragning av promemorian kommer jag först att genomgå dess första och andra avdelningar, vilka avse bostadsbyggnadsverksamheten under år 1941 samt det nuvarande bostadsmarknadsläget.

Jag övergår därefter till promemorians femte avdelning, bostadsbyggandets räntabilitet, där utredningsmannen lämnat en redogörelse för bostadsbyggandets finansiella förutsättningar, sådana de utvecklats under det gångna året, samt redogör i anslutning härtill för de i promemorians sjätte avdelning diskuterade huvudlinjerna för återställande av bostadsbyggandets räntabilitet (hyreshöjning contra subvention).

Härefter genomgår jag promemorians fjärde avdelning, reala förutsätt-

ningar för ett ökat bostadsbyggande, övergår därpå till dess tredje avdelning, byggnadskostnadernas utveckling, samt redogör slutligen för utredningsmannens förslag beträffande den ifrågasatta subventionens närmare utformning.

Vid vart och ett av de olika avsnitten lämnar jag en redogörelse för remissvarens innehåll i ämnet.

Sedan jag sålunda genomgått promemorians och remissvarens innehåll kommer jag att lämna en kort sammanfattning av bostadsförsörjningsläget samt i anslutning därtill framlägga de förslag, vartill den verkställda utredningen enligt min uppfattning föranleder.

Bostadsbyggnadsverksamheten under år 1941 samt nuvarande bostadsmarknadsläge.

Promemorian.

Bostadsbyggandets omfattning.

I promemorian anføres i huvudsak som följer.

Utgångsläget för 1941 års bostadsproduktion var i korta drag följande. Den föregående högkonjunkturen, som kulminerat 1939, hade helt avvecklats. Den pågående bostadsproduktionen i stadssamhällena hade sammandragits till bortåt tiondelen av högkonjunktorens volym; relationstalet för under byggnad varande bostäder var vid årsskiftet 1940/41 ungefär detsamma som vid det föregående kvartalsskiftet, eller omkring 12 % av siffran för motsvarande tidpunkt år 1939. Företagarinitiativen hade ännu icke stimulerats i påtaglig grad; ännu första kvartalet 1941 var antalet lägenheter, för vilka byggnadslov meddelades i de större städerna, endast 10 % av siffran för samma kvartal 1939. I riktning mot återhämtning verkade dock vissa omständigheter: den tilltagande bostadsbristen i flertalet stadssamhällen, ägnad att motverka den känsla av osäkerhet om marknadens behov av nya lägenheter, som mångestäder gjort sig gällande under det första krisåret, den under senare delen av 1940 skeende och fortsättande sänkningen av räntenivån samt utsikten till ökat statligt finansiellt stöd åt bostadsproduktionen.

Under andra kvartalet satte emellertid ett kraftigt uppsving in, som för såväl större som medelstora städer medförde en genomsnittlig ökning upp till nära hälften av 1939 års nivå. Det är otvivelaktigt, att denna ökning återspeglar den stimulans som utsikten till förbättrat finansiellt stöd från statens sida medförde. För såväl större som medelstora orter kan sålunda konstateras bortåt fyrdubbling av antalet beviljade lägenheter i förhållande till motsvarande period under år 1940. För de större städernas del innebär detta att byggnadsloven utgjorde ungefär 37 % av antalet under samma kvartal år 1939, då ännu inga krisverkningar gjort sig gällande; motsvarande procenttal för 19 städer med 10,000—30,000 invånare är omkring 48 %. Vägt med hänsyn till respektive stadsgruppers relativa betydelse inställer sig medeltalet omkring 40 %.

Det finns anledning att i detta sammanhang speciellt observera utvecklingen i Stockholm, landets största lokala byggnads- och bostadsmarknad;

huvudstaden har nämligen i vissa stycken haft sin egen utveckling under det senast förflutna året. Uppdelas materialet över antalet lägenheter i under andra och tredje kvartalen beviljade lägenheter på Stockholm, övriga städer med mer än 30 000 invånare (12 st.) samt städer med 10 000—30 000 invånare, för vilka fullständiga uppgifter föreligga (19 st.), erhålles följande:

Antal bostadslägenheter i under 2 och 3 kvartalen 1940 och 1941 beviljade byggnadsföretag i vissa städer. Index: 2 och 3 kvartalen 1939 = 100.

	1940	1941
Stockholm	11.4	19.3
Övriga städer med mer än 30 000 invånare	9.1	51.2
19 städer med 10 000—30 000 invånare	12.9	47.5

Graden av sammandragning i byggnadsloven från 1939 till 1940 var ungefär densamma i Stockholm, övriga större städer och medelstora städer. Uppsvinget i företagariinitiativen, såsom det kan avläsas i siffrorna för beviljade lägenheter, från 1940 till 1941 var däremot betydligt svagare i Stockholm än i de två övriga stadsgrupperna. Under det att för dessa senare uppsvinget ledde upp till omkring hälften av 1939 års nivå, innebärande fyr- till femdubbling gentemot 1940, stannade återhämtningen i Stockholm vid mindre än 20 % av 1939 års nivå och mindre än fördubbling av depressionens bottenivå. Denna olikhet har, bl. a., sammanhang därmed, att den stockholmska bostadsmarknaden försågs med ett förhållandevis stort tillskott av nya lägenheter under år 1940 till följd av färdigställandet av ett vid krisutbrottet föreliggande, ovanligt stort bestånd av lägenheter under byggnad, varför också bostadsreserven i Stockholm i motsats till andra orter steg under detta år. Först under loppet av det sistförflutna året har Stockholms bostadsmarknad utvecklat sig till det läge, vari bostadsmarknaden på flertalet orter befann sig ett år tidigare.

Jämfört med året 1940, då bostadsbyggandets förklamation drevs längst, betyder detta för samtliga städer, för vilka statistiska kvartalsuppgifter äro tillgängliga, nära fyrdubbling av antalet beviljade lägenheter en ökning, som synnerligen väl svarar till det program för stöd åt bostadsbyggandet, varom 1941 års riksdag fattade beslut.

En avsevärd del av de under årets förra del framträdande, i byggnadsnämndernas siffror över byggnadslov registrerade företagariinitiativen om-sattes emellertid icke under årets fortsättning i faktisk byggnadsverksamhet.

Detta framgår av en granskning av uppgifterna om under byggnad varande bostadslägenheter vid kvartalsskiftena, vilka finnas tillgängliga endast för de större städerna (över 30 000 invånare) samt ett mindre antal medelstora städer. (Det må i förbigående anmärkas, att byggnadsstatistikens uppgifter om antalet fullbordade byggnadsföretag på grund av redovisningssättet äro helt oanvändbara för här ifrågavarande ändamål.) Utvecklingen av det under byggnad varande lägenhetsbeståndet kvartalsvis i de större städerna under åren 1940 och 1941 visas av följande tablå:

**Pågående bostadsbyggande (antal lägenheter) i städer med över 30 000 invånare.
Motsvarande kvartalsskiftet 1939 = 100.**

	1940				1941			
	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{4}$	$\frac{1}{7}$	$\frac{1}{10}$	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{4}$	$\frac{1}{7}$	$\frac{1}{10}$
1939 = 100	66·7	31·9	22·7	10·7	11·7	13·3	21·1	23·4

Siffrorna för år 1940 ligga på en starkt fallande kurva: den på avveckling ställda bostadsbyggnadsverksamheten, som från sitt toppläge vid krisutbrottet på hösten 1939 steg för steg genom färdigställande nådde bottenläget under senare delen av 1940. Det följande året, 1941, visar en mera långsamt stigande utveckling. Vid årets början och ännu vid skiftet mellan första och andra kvartalen hade den pågående bostadsbyggnadsverksamheten endast obetydligt höjt sig över bottenläget. Genom de under våren och sommaren igångsatta byggena kom beståndet av lägenheter under byggnad upp i en omfattning, motsvarande icke fullt en fjärdedel av 1939 års och något mer än dubbelt av föregående års depressionsminimum.

Liksom i fråga om beviljade byggnadsföretag finnes anledning att beträffande tillväxten av det under byggnad varande lägenhetsbeståndet fästa uppmärksamhet vid Stockholms speciella utveckling. Följande uppställning ger indexsiffror för Stockholm samt för övriga städer med mer än 30 000 invånare för pågående bostadsbyggnadsverksamhet vid kvartalsskiftena 1 juli och 1 oktober 1940 och 1941.

**Under byggnad varande lägenheter $\frac{1}{7}$ och $\frac{1}{10}$ 1940 och 1941 i vissa städer.
Motsvarande kvartalsskiftet 1939 = 100.**

	1940		1941	
	$\frac{1}{7}$	$\frac{1}{10}$	$\frac{1}{7}$	$\frac{1}{10}$
Stockholm	29·9	4·0	17·1	7·6
	21·6		14·0	
Övriga städer med mer än 30 000 invånare	17·8	14·6	23·9	32·4
	16·6		26·9	

Det framgår härav och vid jämförelse med föregående tablå, att depressionen dröjt kvar i Stockholm i högre grad än i övriga större orter och att denna omständighet verkat starkt återhållande på det för samtliga större städer registrerade uppsvinget. I de större städerna utom Stockholm hade på hösten 1941 bostadsbyggandet nått en omfattning, som närmade sig en tredjedel av 1939 års; medräknas Stockholm i jämförelsen uppgick, såsom framgår av föregående tablå, den gångna höstens produktion till mindre än en fjärdedel av den vid krisutbrottet pågående produktionen.

Denna den stockholmska bostadsbyggnadsmarknadens påtagliga avvikelse från det för större städer genomsnittligt gällande förhållandet kan ses som ett exempel — viktigt genom den stora betydelse, som tillkommer Stockholms byggnadsmarknad — på den utomordentligt starka lokala splittring, som under det gångna året rått inom bostadsbyggandet. Till väsentlig del är denna splittring givetvis en återspeglning av den produktionsomställning, som försvars- och avspärrningshushållningen krävt och som i mycket växlande

grad berört olika orter, men därjämte ha utan tvivel inverkat olikheter i den snabbhet och effektivitet, varmed kommunala myndigheter handlat för att avvärja en aktuell eller befarad bostadsbrist.

Den lokala splittringen på bostadsbyggnadsmarknaden kan sägas innebära, att det bostadsförsörjningsprogram, vartill de av 1941 års riksdag beslutade stödåtgärderna syftade, realiserats mycket ojämnt: på vissa orter har en betydande bostadsproduktion utvecklats, på andra dröjer ännu depressionen kvar, oantastad av återhämtningsskapande initiativ. Flertalet orter representera ett mellanstadium av i viss, men otillräcklig grad ökad produktion. I de uppskattningar, som lågo till grund för de förra året vidtagna stödåtgärderna, angavs det sannolika bostadsproduktionsbehovet för år 1941 till omkring 40 % av 1939 års. Såsom framgår av det föregående inställde sig under förra delen av året företagarinitiativen på en nivå, som väl motsvarade det uppskattade behovet. De återhållande krafter, som utvecklade sig under loppet av året, medförde emellertid, att den i faktisk produktion omsatta bostadsbyggnadsverksamheten stannade vid omkring 25 % av 1939 års.

Bostadsbyggandets inriktning.

I promemorian konstateras till en början att i fråga om hustyper ingen mera avsevärd förskjutning ägt rum. Trähusen hava relativt sett ökat något, vilket torde förklaras därav, att vissa städer, särskilt Göteborg, i högre grad än före krisen byggt större hus av trä.

Förändringen i bostadsproduktionens inriktning på olika lägenhetskategorier visas av följande, i promemorian intagna tablå.

Antal lägenheter (i % av samtliga) tillhörande följande lägenhetskategorier.

	Enkel- rum, enkel- kök	Därav 1 r. o. kokvrå	2 o. fl. rum utan kök	1 rum o. kök	2 rum o. kök	3 rum o. kök	4 rum o. kök	5 o. fl. rum o. kök
<i>Stockholm.</i>								
Fullbordade 1939	14.0	13.6	1.7	30.5	31.6	15.5	3.7	3.0
Beviljade 1941 (1—3 kv.)	38.5	32.0	3.2	14.9	25.9	11.0	3.5	3.0
<i>Göteborg.</i>								
Fullbordade 1939	11.3	9.3	0.8	25.4	32.3	18.9	8.0	3.3
Beviljade 1941 (1—3 kv.)	5.5	4.8	3.6	31.2	38.5	13.2	5.1	2.9
<i>Malmö.</i>								
Fullbordade 1939	13.7	11.3	0.8	28.6	39.8	11.8	3.1	2.2
Beviljade 1941 (1—3 kv.)	14.6	9.4	1.4	31.1	28.8	12.9	5.6	5.6
<i>Städer med 30 000—100 000 inv.</i>								
Fullbordade 1939	16.4	12.2	3.2	36.9	25.8	10.9	3.7	3.1
Beviljade 1941 (1—3 kv.)	21.7	19.3	1.5	33.1	29.6	9.6	2.7	1.8
<i>Städer med 10 000—30 000 inv.</i>								
Fullbordade 1939	9.5	6.9	1.4	22.5	36.2	19.9	6.1	4.4
Beviljade 1941 (1—3 kv.)	12.1	9.0	1.5	27.4	32.7	15.8	6.5	4.0
<i>Samtliga städer.</i>								
Fullbordade 1939	13.3	11.2	1.8	29.6	31.9	15.4	4.7	3.3
Beviljade 1941 (1—3 kv.)	19.5	16.2	2.1	27.8	30.8	12.3	4.4	3.1

I anslutning härtill anföres i promemorian bland annat följande.

Den mest iögonenfallande förskjutningen är ökningen i lägenhetstypen 1 rum och kökvrå, som skett på bekostnad av samtliga med kök försedda lägenhetskategorier. Till väsentlig del faller denna kökvrålägenheternas relativa ökning på Stockholm; förhållandet kan sägas innebära, att inom den starkt beskurna bostadsproduktionen i Stockholm kökvrålägenheten har hävdats sig bäst och tillsammans med enkelrum och dubbletter kommit att utgöra två femtedelar av hela produktionen, under det att 1 rum och kök-typen ställts på avskrivning och även de större lägenhetskategoriernas relativa andel reducerats. I Göteborg har utvecklingen varit annorlunda. Produktionen under det senaste året har där i högre grad än tidigare inriktats på 2 rum och kök, under det att såväl de större som de minsta lägenhetstyperna trängts tillbaka. Denna utveckling torde kunna tillskrivas den relativt stora omfattning, som kommunala bostadspolitiska initiativ erhållit i Göteborg. I Malmö har däremot 2-rumstypen minskat till förmån för såväl 1 rum och kök som större lägenheter; man kan icke här, lika litet som i Göteborg men i motsats till Stockholm, tala om någon total förskjutning mot mindre lägenheter (efter rum räknat). Städer med 30 000 till 100 000 invånare visa ökning av kökvrålägenheterna, dock långt svagare än Stockholm, på bekostnad av 1 rum och kök, samt ökning av 2 rum och kök på bekostnad av de större lägenhetstyperna. I städer med 10 000—30 000 invånare ha slutligen kökvrålägenheter och 1 rum och kök ökat, medan 2 och 3 rum och kök minskat, vilket betyder en förskjutning i riktning mot den fördelning av lägenhetskategorier, som gäller i större städer.

Den betydande relativa ökningen i kökvrålägenheterna (utom i Göteborg och Malmö) har även inneburit — trots en viss nedgång i 1 rum och kök — att produktionen i lägre grad än tidigare tillgodosett behovet av lägenheter, lämpliga som familjebostäder. I den 1939 fullbordade lägenhetsproduktionen utgjordes 55,3 % av lägenheter om minst 2 rum och kök; för under 1941 års tre första kvartal beviljade lägenheter hade procenttalet sjunkit till 50,6. Ur synpunkten av familjebostadsproblemets lösning på längre sikt spelar måhända en förskjutning från 1 rum och kök till 1 rum och kökvrå mindre roll, eftersom även den förra kategorien är olämplig som familjebostad. Mera betänkligt är, att nedskärningen i det totala bostadsbyggandet i högre grad har gått ut över familjebostadstyperna än över småhushållstyperna.

I promemorian har vidare intagits tabellen å nästa sida, där lägenheterna fördelats (i procent) efter byggnadsföretagens art.

Mest påfallande i sistnämnda tablå är — säger utredningsmannen — förskjutningen från »spekulativa» företag, representerade av den sista kolumnen, till »allmännyttiga», d. v. s. de i tablåns av klammer förenade grupperna: De senare svarade 1939 för en åttandedel av hela lägenhetsproduktionen. År 1941 var i byggnadsloven andelen nära en tredjedel och i realiteten sannolikt betydligt mera, eftersom den, såsom framgår av det föregående, stora mängden av

	Egnahem	Statliga byggnads- företag	Kommunala byggnads- företag	Kooperativa bostads- föreningar	Stiftelser	Av arbets- givare uppförda bostäder	Hyllreshus
Fullbordade 1939	10·1	0·1	2·2	5·5	4·3	0·3	77·5
Beviljade 1941 (1—3 kv.) ..	9·8	0·3	10·2	15·5	4·1	1·0	59·1
				31·1			

outnyttjade byggnadslov huvudsakligen torde ha legat på enskilda företagens händer. Det är att märka, att de anförda siffrorna icke betyda, att den byggnadsverksamhet som bedrivits av företag utan privat vinstsyfte skulle ha ökat absolut sett; den har någorlunda bevarat sin tidigare omfattning och därvid erhållit långt ökad relativ vikt till följd av den enskilda byggnadsföretagsverksamhetens starka sammankrympning. En dylik utveckling, innebärande att bostadsförsörjningen i växande grad ombesörjes av kommuner, halvoffentliga företag och övriga företag utan enskilt vinstintresse, är ju under nuvarande förutsättningar för bostadsbyggandet helt naturligt.

Bostadsmarknadsläget.

I promemorian erinras inledningsvis om den av 1940 års byggnadskostnads-sakkunniga gjorda uppskattningen rörande bostadsbehovet för år 1941:

»Det ligger i sakens egen natur, att en bedömning av bostadskonsumtionens sannolika utveckling för stadsbygden som helhet måste göras i tämligen vaga ordalag. I praktiken kräva givetvis förhållandena på varje särskild ort sitt noggranna beaktande. Det torde dock kunna fastslås som övervägande sannolikt, att en bostadsproduktion under följande år på den nivå, vartåt utvecklingen under tiden efter krisutbrottet tenderar, kommer att vara otillräcklig för behovet. En uppskattning av behovet till 40 % av 1939 års bostadstillskott kan icke jävas av hittills givna erfarenheter och nu bedömningsbara tendenser i bostadsmarknadsutvecklingen.»

Härefter anføres i promemorian bland annat följande.

Endast för Stockholm finnas tillgängliga sifferuppgifter, som i huvudsak möjliggöra en kvantitativ fixering av bostadsmarknadsutvecklingen under det gångna året. Som inflyttningsfärdiga redovisas i Stockholm under 1941 1 647 lägenheter. Bostadsreserven utgjorde hösten 1940 4 082 lägenheter och hade hösten 1941 sjunkit till 848 lägenheter, en minskning med 3 234 lägenheter eller från 2·0 till 0·4 %. Bostadskonsumtionen i Stockholm under året tillgodosågs sålunda till två tredjedelar genom minskning av reserven och till endast en tredjedel genom nyproduktion. Tillsammans utgjorde reservminskning och nyproduktion c:a 4 900 lägenheter. Härifrån är dock att draga under året rivna lägenheter, varom uppgift ännu icke är publicerad, men som torde kunna uppskattas till omkring 400 lägenheter. Nettot, utgörande 1941 års

bostadskonsumtion, kan sålunda angivas till omkring 4 500 lägenheter. Denna siffra överensstämmer mycket nära med den förut anförda förhandsberäkningen — tillämpad på Stockholm ger denna ett beräknat tillskott av c:a 4 600 lägenheter under 1941. Förhandsberäkningen avsåg visserligen stadsbygden som helhet och kan givetvis icke utan vidare appliceras på enskilda orter; att den visat sig stämma väl på landets största lokala bostadsmarknad ger dock ett visst stöd åt dess användning när det gäller stadsbygden i övrigt.

Inga sifferuppgifter äro som nämnts ännu tillgängliga rörande bostadsreservens storlek i stadssamhällena utom Stockholm. Socialstyrelsens sedvanliga s. k. oktoberenquôte, byggd på omdömen av byggnadsnämnderna, vilka i sin tur i förekommande fall inhämtat utlåtanden av fastighetsägar- och hyresgästorganisationer på orten, ger dock — liksom allmänna erfarenheter, uttryckta i pressen landet runt — vid handen att en kraftig allmän försämring av bostadsmarknadsläget inträtt under det gångna året, även om fortfarande, liksom ett år tidigare, förhållandena äro starkt växlande från ort till ort. Följande sammanställning av svaren rörande tillgången på smålägenheter vid oktoberflyttningen ger belägg härför. (I 1941 års enquôte har frågan specificerats på olika lägenhetskategorier, medan den i 1940 års avsåg samtliga smålägenheter t. o. m. 2 rum och kök. Vid jämförelser de båda åren emellan torde avseende mest böra fästas vid kategorien 1 rum och kök såsom den vanligast förekommande.)

	Större städer (mer än 10 000 inv.)				Mindre städer (under 10 000 inv.)				Samtliga städer			
	god	till- räck- lig	knapp	otill- räck- lig	god	till- räck- lig	knapp	otill- räck- lig	god	till- räck- lig	knapp	otill- räck- lig
<i>Omoderna lägenheter.</i>												
1940: smålägenheter ..	5	8	17	18	7	11	24	25	12	19	41	43
1941 { 1 rum och kök..	—	1	6	40	—	9	19	40	—	10	25	80
1941 { 2 rum och kök..	—	5	14	28	1	10	26	31	1	15	40	59
<i>Moderna lägenheter.</i>												
1940: smålägenheter ..	4	9	22	13	2	11	25	29	6	20	47	42
1941 { 1 rum och kök..	—	—	6	42	—	5	12	51	—	5	18	93
1941 { 2 rum och kök..	—	5	16	27	—	5	22	41	—	10	38	68

Förskjutningen till det sämre i bostadsmarknadsläget framgår omedelbart. Det starkaste av de graderade omdömena, otillräcklig, anges i 80 fall om omoderna, i 93 fall om moderna lägenheter av den vanligast förekommande typen. Som signifikativ för nyproduktionens grad av tillräcklighet torde särskilt den sistnämnda siffran uppmärksammas.

Som komplettering härtill må nämnas, att i socialstyrelsens oktoberenquôte 1941 det från flertalet större och mindre städer uppgivits, att bostäder, som utdömts eller bort utdömas, varit i bruk på grund av brist på billiga lägenheter, samt att fall av husvillhet rapporterats från 15 större och 13 mindre

städer. Det sammanlagda antalet är visserligen ganska begränsat, 226 fall, varav 178 hushåll med barn, men som tendens illavarslande.

Det är av det anförda uppenbart, att den redan vid ingången av år 1941 skäligen ringa bostadsreserven i stadssamhällena (utom Stockholm) krympt ihop ytterligare och i stark grad under loppet av det gångna året. Bristen på siffermässiga uppgifter om reservens storlek under sistförflutna höst lägger hinder i vägen för mera exakta beräkningar. Dylika beräkningar skulle även kompliceras därav att reserven är mycket ojämnt fördelad på olika orter; en rad orter ha överhuvud ingen reserv, under det vissa orter av stillastående eller tillbakagående utvecklingstyp kunna ha en reserv, som är omöjlig att utnyttja för att täcka en absolut brist på andra håll. Approximativa uppskattningar, ägnade att belysa problemets storleksordning, kunna dock vara tillåtliga. Bruttotillskottet av lägenheter år 1939 i den stadsbygd, som omfattas av den årliga byggnadsstatistiken (städer och stadsliknande samhällen med byggnadsnämnd) utgjorde — exclusive Stockholm — ej fullt 30 000. Med ledning av resultaten av den hösten 1940 företagna inventeringen av lediga lägenheter torde reserven i samtliga dessa orter till sin allmänna storleksordning kunna uppskattas till omkring 8 000 lägenheter vid nämnda tidpunkt. Antages, att den tidigare nämnda förhandsuppskattningen av bostadsbehovets tillväxt under år 1941 var till sin allmänna storleksordning riktig, skulle för bibehållande av reserven ha behövts en produktion av omkring 12 000 lägenheter. De i det föregående anförda uppgifterna om lägenhetsproduktionen under det gångna året i olika ortsgrupper ge fog för uppskattningen att den faktiska produktionen i ifrågavarande stadssamhällen uppgått till omkring 8 000 lägenheter. Produktionsunderskottet, täckt av reservminskning, skulle sålunda ha utgjort ungefär 4 000 lägenheter, varigenom reserven skulle ha minskat till hälften.

Det behöver inte särskilt understrykas att var och en av dessa uppskattningar är i växlande grad osäker. Inga kända fakta motsäga dock deras ungefärliga riktighet och resultatet av deras sammanställande överensstämmer väl med den erfarenhet, som den senaste höstens bostadsmarknad givit. I varje fall äro de tillräckligt säkra för att tillåta slutsatsen, att ett produktionsunderskott under det kommande året av samma omfattning som under det gångna icke är möjligt utan att medföra en starkt ökad utbredning av den totala bostadsbristens alla yttringar: husvillhet, sammanflyttning av hushåll, hinder för nybildning av hushåll o. s. v. Den återstående reserven räcker inte till för en ny avtappning av samma storlek. Den ojämna fördelningen av bostadstillgång och bostadsbehov på olika orter gör att reserven i praktiken aldrig kan sjunka till noll; även bortsett härifrån är en viss reserv nödvändig för att bostadsmarknaden överhuvud skall kunna fungera och inte fastläsas helt.

Härvid har förutsatts, att bostadsbehovet under det kommande året utvecklar sig på i stort sett samma sätt som under det gångna. Helt säkra hållpunkter för ett sådant antagande kunna givetvis inte erhållas. Det synes

emellertid inte finnas någon som helst anledning att förmoda att en brysk omkastning i de för hushållsbildning och bostadsbehovets utveckling bestämmande faktorerna skulle komma att inträffa under det närmaste året. (Här, som alltid i liknande sammanhang, måste naturligtvis göras en reservation för oförutsebara politiska händelser.)

Av en prövning av det gångna årets bostadsproduktion och bostadsmarknadsutveckling vill det synas, som om den till grund för de vidtagna stödåtgärderna liggande uppskattningen — i underkant — av bostadsbyggnadsbehovet till 40 % av 1939 års produktion, tämligen väl bekräftats av den nu vunna erfarenheten. Produktionsunderskottet i förhållande till behovet har lett till en reduktion av den redan tidigare knappa reserven, som icke kan fortsätta utan konsekvenser av vådlig art. Det gångna årets produktion skulle ha behövt vara 60 à 70 % större än den faktiska för att motsvara bostadsbehovets tillväxt under året. En sålunda ökad produktion torde i vart fall kunna sättas som ett minimum för det kommande året, om reala resurser därtill finnas och om man vill avvärja konsekvensen av ett ytterligare starkt försämrat bostadsmarknadsläge. Då härtill lägges det angelägna behovet att på många orter undanröja en redan existerande bostadsnöd och att åstadkomma en reserv, som gör bostadsmarknaden funktionsduglig, synes även vid försiktig uppskattning en ökning av bostadsproduktionen i stadssamhällena till bortåt det dubbla av det gångna årets eller hälften av 1939 års kunna ställas som önskvärd.

Yttrandena.

Vad i promemorian anförts rörande bostadsbyggandets omfattning under 1941 har endast i något enstaka fall berörts i remissvaren. Av allmänt intresse torde vara vad som härom anförts i en av chefen för drätselkammarens i Göteborg arkitektbyrå avgiven promemoria, vilken åberopats så som eget yttrande av *Göteborgs stadskollegium*. I denna promemoria konstateras sålunda, att bostadsbyggandet i Göteborg efter 1939 i stort sett följer den allmänna utvecklingstendens, för vilken utredningsmannen redogjort. Antalet under år 1941 fullbordade lägenheter motsvarade föga mera än 20 procent av 1939 års produktion, medan efterfrågan ganska väl överensstämde med de förutsägelser som 1940 års byggnadskostnadssakkunniga gjorde. Bostadsreserven fick följaktligen i betydande utsträckning anlitas för att tillgodose behovet.

Vad utredningsmannen anfört rörande bostadsbyggandets inriktning under 1941 har icke föranlett några särskilda kommentarer från remissinstanserna. Att nedgången i bostadsreserven hårt drabbat det för familjebostäder lämpade lägenhetsbeståndet framgår dock av ett flertal yttranden, för vilka jag torde få redogöra i det följande.

Att läget på bostadsmarknaden är allvarligt bestrides icke på något håll.

Det är allmänt känt, säger styrelsen för *svenska stadsförbundet*, att en

åtminstone latent bostadsbrist föreligger i så gott som alla stadsorter. — Att rent av ett nödläge för närvarande föreligger vitsordas av *Sveriges fastighetsägareförbund*, och *hyresgästernas riksförbund* framhåller, att lägenhetstillgången är på de flesta orter obetydlig, på andra orter råder en mer eller mindre kännbar brist på lägenheter.

Såsom belysande för bostadsbristens allmänna utbredning torde jag vidare få citera följande uttalanden.

Länsstyrelsen i Stockholms län: Enligt av länsstyrelsen inhämtade uppgifter råder direkt bostadsbrist i flertalet av länets städer ävensom i dess samtliga köpingar. Vad municipalsamhällena angår, är situationen mera oenhetlig, men även i en del sådana samhällen förefinnes brist på bostäder. I flertalet fall, där dylik brist förklarats icke föreligga, har emellertid meddelats, att bostadsreserv saknas. Bostadsbristen i samhällena synes överlag göra sig gällande i fråga om smålägenheter, huvudsakligen om 1—2 rum. Endast inom några få orter förekommer byggnadsverksamhet, dock icke i erforderlig omfattning. Jämväl å landsbygden lär, enligt vad länsstyrelsen erfarit, tillgången på tjänliga bostäder flerstädes vara mindre än som motsvarar behovet.

Länsstyrelsen i Uppsala län: Uppenbarligen föreligger redan nu en brist på bostäder inom de båda städerna i Uppsala län.

Länsstyrelsen i Jönköpings län: Av inhämtade upplysningar rörande förhållandena på bostadsmarknaden i ett antal samhällen inom länet har framgått, att läget under det sista året åtstramats och att man i några större orter och städer har att räkna med bostadsbrist.

Länsstyrelsen i Gotlands län: Sedan den privata byggnadsverksamheten numera så gott som helt avstannat, ger bostadsförsörjningen i länet — såväl i staden som i övriga samhällen — anledning till allvarliga bekymmer. Särskilt framträdande är bostadsbristen i de orter, där större militära förläggningar finnas, såsom i Visby stad och Färösunds samhälle.

Länsarkitekten i Skaraborgs län: Från skilda orter i länet har i olika sammanhang framkommit, att bostadsbristen är allvarlig och bostadsproduktionen för liten. Även i undantagsfall, där nyproduktionen är förhållandevis stor gentemot tidigare normala förhållanden, tillkommer denna under trycket av ett ännu större behov.

Drätselkammaren i Borås: Redan nu råder bostadsknapphet särskilt i fråga om mindre lägenheter, och det kan med visshet förutses, att verklig bostadsbrist uppkommer i Borås under närmaste tiden, så vida ej produktion av bostäder omedelbart och i avsevärd omfattning ånyo kommer till stånd.

Länsstyrelsen i Västmanlands län: Bostadsbehovet är för närvarande starkt framträdande i de större samhällena i länet. De tidigare eventuellt förefintliga bostadsreserverna ha numera helt tagits i anspråk.

Länsstyrelsen i Västernorrlands län: Knappheten på bostadslägenheter har blivit särskilt framträdande i länets städer och tätbebyggda samhällen.

Såsom botemedel mot den sålunda konstaterade bostadsbristen ha remissinstanserna enhälligt förordat ökning av bostadsproduktionen. *Länsstyrelsen i Jönköpings län* har dock ansett, att man före igångsättandet av ett stort byggnadsprogram borde undersöka, vilka utvägar som kunna användas för att skära ned bostadsbehovet. Härvid har länsstyrelsen först stannat för frågan, huruvida icke inflyttningen till städer och samhällen under nuvarande förhållanden i någon form skulle kunna stävjas samt utflyttning uppmuntras.

I andra hand skulle man — anser länsstyrelsen — kunna överväga att under krisåren behålla lägenheter, som eljest bort utdömas, trots de härmed förknippade svåra sociala skadeverkningarna.

Med detta undantag ha — såsom jag nyss framhöll — samtliga remissinstanser stannat vid att föreslå ett ökat bostadsbyggnande.

Rörande den lämpliga storleken av nybyggnadsprogrammet föreligga endast ett fåtal direkta uttalanden.

Socialstyrelsen har sålunda förklarat sig dela utredningsmannens uppfattning, att en fördubbling av 1941 års bostadsproduktion bör komma till stånd under innevarande år.

Med den reservationen att man för närvarande icke bör producera några bostäder i onödan utan endast se till att bostadsnöden hålles borta har vidare *svenska stadsförbundet* framhållit som önskvärt, att 1942 års produktion, naturligtvis med starka lokala variationer, genomsnittligt bör nå upp till hälften av 1939 års nivå.

Ytterligare är att märka att *byggnadsstyrelsen* anslutit sig till vad i promemorian anförts och föreslagits.

En starkare inriktning av nyproduktionen mot familjebostäder framhålles från flera håll såsom ett viktigt önskemål. Uttalanden av denna innebörd ha sålunda gjorts av *socialstyrelsen*, *länsstyrelsen i Uppsala län*, *byggnadsnämnderna i Norrköping och Linköping*, *länsarkitekten i Värmlands län* samt *svenska stadsförbundet*, som i detta avseende bland annat anför:

I utredningen framhålles att fjolårets bostadsproduktion i till och med större utsträckning än tidigare inriktats på lägenheter, som med hänsyn till rumsantalet ej lämpa sig som familjebostäder. Det synes sannolikt att den tendens, som här kommer till synes, i själva verket blir än mera markerad, om hänsyn toges till de producerade s. k. familjebostädernas kvalitet. Kostnadsstegringen torde nämligen ha pressat utrymmesstandarden även så till vida, som en två- eller trerumslägenhet nu ofta nog fått nöja sig med mindre yta än tidigare. Utredningsmannen påvisar även, att efterfrågan på icke familjebostäder under det gångna året av vissa skäl varit särskilt stor. Även om den enskildes under krisen nödtvungna besparingssträvanden måste komma att i ej oväsentlig utsträckning inriktas på bostadskontot, torde dock behovet av verkliga familjebostäder vara mycket stort. Om nu en bostadsproduktion skall möjliggöras genom samhällelig insats, lär man böra förutsätta, att de byggda lägenheterna också bli sådana, att de kunna bebos av familjer och av familjer med barn. Även om standarden kan pressas i vissa avseenden, synes det ofrånkomligt, att familjebostädernas utrymmesstandard i vart fall icke pressas ytterligare. Det torde alltså böra uppdragas åt statens byggnadslänebyrå att tillse att lägenheter, som tillkomma tack vare statens stödåtgärder, i erforderlig utsträckning äro familjebostäder och att familjebostäderna verkligen göra skäl för denna beteckning.

Slutligen är att märka att i Göteborg lägenhetsbristen framförallt gör sig gällande beträffande de minsta lägenheterna. Härom anføres i den av *Göteborgs stadskollegium* återopade promemorian bland annat följande:

Bostadsreserven i staden sjönk från 1940 till 1941 med 880 lägenheter och utgjorde den 15 november 1941 1,212 lägenheter eller 1.3 procent av bostadsbeståndet. För de viktigaste lägenhetskategorierna var den dock avsevärt

mindre, för lägenheter om ett rum och kök 0.6 procent och för två rum och kök 1.1 procent. För bägge lägenhetskategorierna är den otillfredsställande, för enrumslägenheterna avgjort otillräcklig. Det är sålunda tydligt, att för Göteborgs vidkommande en ökning av bostadsproduktionen särskilt av smålägenheter är synnerligen behöfvlig. Ett avstannande eller till och med ett fullföljande av bostadsproduktionen i den omfattning den haft de senaste två åren, kan inom ett eller två års tid leda till ren bostadsnöd.

Bostadsbyggandets räntabilitet samt möjligheterna att återställa densamma.

Promemorian.

Utvecklingen under 1941 och nuvarande läge.

I promemorian anföres bland annat följande.

De stödåtgärder för bostadsbyggandet, varom 1941 års riksdag fattade beslut, syftade till att möjliggöra ett utbud av nya bostäder till hyror, icke överstigande dem i jämförliga lägenheter, byggda under åren närmast före krisen; höjda värmekostnader och sådana övriga omkostnader, som i lika mån drabbade nybyggda och förut existerande bostadsfastigheter, skulle därvid läggas till den år 1939 gällande hyresnivån. Förutsättning härför var å ena sidan, att de samlade kapitalkostnaderna för en nybyggd fastighet skulle bringas tillbaka till den före krisen sedvanligen gällande nivån och sålunda verkan av räntenivåns stegring elimineras.

Å andra sidan var förutsättning att fastighetskostnaderna skulle återföras till den före krigsutbrottet gällande nivån genom sänkning av vissa för fastighetskostnaderna bestämmande faktorer, tomtpriser och arbetslöner, bortskärande av överskottsvinster genom kostnads- och hyreskontroll, samt rationalisering och förenkling av byggnadssätt och lägenhetsutrustning utan eftersättande av reellt betydelsefulla standardkrav.

Av detta program har den ena sidan, den finansiella, helt realiserats. Det är att märka, att programmet till denna del icke i första hand var ett räntesubventionsprogram; det innebar mera ett säkerhetsskapande föregripande för bostadsbyggnadsfinansieringens del av en ränteutveckling i linje med bankoutskottets deklarationer och riksbankens politik. Till följd av den faktiska kapitalmarknadsutvecklingen under år 1941 har ju även subventionskaraktären hos programmet i stort sett eliminerats och räntegarantiens uppgift fyllts utan nämnvärd subventionskostnad för staten.

Den andra sidan av programmet, reduktionen av fastighetskostnaderna, har däremot endast partiellt och i växlande grad realiserats. Tomtprisernas sänkning till 1935 års depressionsbetonade nivå har säkerligen genomförts i och med byggnadslånebyråns kontroll och kommunernas eget välförstådda intresse. Åtskilliga kommuner ha medverkat till tomtupplåtelser på billigare villkor än som förutsatts för statliga krediter. Denna faktor, tomtprissänk-

ningen, har därigenom och på grund av olikheterna i tomtprisernas relativa betydelse spelat en mycket varierande roll på olika orter. Den under föregående år genomförda sänkningen av ackordspriserna för byggnadsarbete var i och för sig obetydlig, men i verkligheten torde lönekostnaderna ha reducerats mera än i proportion till lönesatserna, såsom enligt lönestatistiska erfarenheter brukar vara fallet under depressioner inom byggnadsverksamheten; en beräkning av vad denna faktor kan ha betytt är med nu tillgängligt material icke möjlig. I fråga om företag arvinsterna torde man kunna taga för givet, att depressionens eget tryck samt den tillämpade hyreskontrollen betytt en stark reduktion av de marginaler, som förhållandet mellan byggnadskostnad och hyresnivå före krisen medgav. Av väsentlig betydelse för byggherrens faktiska kostnader har det förhållandet varit, att entreprenörer och leverantörer under krisens tryck pressat sina priser och marginaler, varför den faktiska byggnadskostnadsstegringen från 1939 från byggherrens synpunkt hållit sig avsevärt lägre än som visas av ett byggnadskostnadsindex.

Den post i kostnadsreduktionsprogrammet, som tydligen realiserats sämst, är den som avsåg rationalisering genom bortskärande av mindre väsentliga standarddetaljer och framför allt genom förändrade konstruktioner eller överhuvud ett mera rationellt byggnadssätt. De av 1940 års byggnadskostnads-sakkunniga rekommenderade åtgärderna i denna riktning beräknades kunna ge en besparing av c:a 8 % av byggnadskostnaden; att en sådan besparing, utom möjligen i enstaka undantagsfall, icke vunnits är utan vidare uppenbart. Orsakerna äro flera. För det första ha materialförsörjningssvårigheterna i vissa hänseenden lagt hinder i vägen för rationalisering av konstruktionerna och i viss grad tvingat till fördyrande byggnadssätt. För det andra — och måhända viktigast — förutsatte de rekommenderade kostnadsförbilligande förändringarna i byggnadssätten till stor del modifikationer i byggnads-nämndernas praxis rörande säkerhetskrav, tillåtna material o. s. v. och i vissa fall i stadsplaneföreskrifter; dylika modifikationer ha veterligen icke företagits i nämnvärd omfattning. (Den nyligen tillsatta stadsplanekommittén har enligt direktiven att ägna dessa frågor uppmärksamhet.) Slutligen torde kunna påstås, att den från centralt håll givna vägledning för i synnerhet mindre byggnadsföretagare i fråga om rationellt materialval, konstruktioner o. s. v., som under nuvarande omständigheter mera än någonsin kunde ha varit av värde, varit otillräcklig eller obefintlig. Det ligger i sakens natur, att de anpassningar, som krävas för att givna, i vissa hänseenden försämrade tekniska betingelser skola på effektivaste sätt utnyttjas, taga tid att genomföra. Men processen bör kunna förkortas och praktiska resultat snabbare vinnas, om målmedveten central vägledning på basis av bästa tillgängliga tekniska sakkunskap gives. Det synes därför angeläget, att byggnadslånebyrån, såsom centralt kreditbeviljande organ, utrustas med tillräckliga resurser för att i samråd med andra i hithörande frågor kompetenta institutioner, särskilt industrikommissionen, kunna utöva dylik vägledning.

En summering av de kostnadsreducerande eller riktigare uttryckt, på

byggnadskostnadsstegringen återhållande verkningarna av de här diskuterade faktorerna skulle tarva omfattande undersökningar, som icke kunnat verkställas i här förevarande sammanhang. Från H. S. B. ha erhållits vissa uppgifter om stegringen i kubikmeterpriset under senare år i ett antal orter, som icke inkludera de fyra största städerna. Av dessa framgår att — om justeringar göras för olikheter i bostadsyta — den genomsnittliga byggnadskostnaden enligt bindande entreprenadanbud för under byggnad varande och för färdigställande den 1 april 1942 avsedda byggnadsföretag ligger ej fullt 15 % högre än den faktiska genomsnittliga kostnaden för under 1938 och 1939 färdigställda bostadsfastigheter. Då socialstyrelsens byggnadskostnadsindex, vars bas är årsskiftet 1938/39, visar en stegring av mellan 25 och 30 % är det tydligt, att anpassningar av här förut diskuterade slag haft en påtaglig betydelse.

Det säger sig självt att de här senast anförda uppgifterna icke kunna anses ge en betryggande representativ bild av förhållandena inom hela bostadsbyggnadsverksamheten. Som exempel på en i och för sig betydlig men i förhållande till programmets kostnadsreduktionskrav otillräcklig relativ kostnadsbesparing genom anpassning till krislägets villkor kunna dessa uppgifter dock tjäna.

En viss uppfattning om storleken av den kostnadsstegring, som belastat bostadsbyggnadsföretag under senare delen av år 1941, kan erhållas ur byggnadslånebyråns material, om jämförelse göres mellan den av lånesökanden uppgivna anskaffningskostnaden för en fastighet och det belåningsvärde, beräknat som uthålligt avkastningsvärde, som byggnadslånebyrån preliminärt fastställt för fastigheten enligt normala värderingsgrunder. Detta senare värde skall, när det gäller flerfamiljshus, i princip bestämmas utifrån en beräknad hyresavkastning, som icke överstiger hyresnivån i under 1939 byggda hus av jämförlig beskaffenhet. Det är klart, att man måste räkna med vissa fel- och osäkerhetsmarginaler såväl beträffande den av lånesökanden förhandsberäknade och av byggnadslånebyrån granskade anskaffningskostnaden som beträffande den av byrån preliminärt fastställda brutto- och nettoavkastningen i dennas relation till den normerande nivån. Med reservation tillsvidare härför, kan förhållandet mellan anskaffningskostnad och avkastningsvärde sägas ge uttryck för i vilken grad de höjda priserna på bostadsbyggenas kostnadselement ha kompenserats av kostnadsreducerande och kostnadsåterhållande anpassningar vid byggnadsföretagets planläggning och genomförande och sålunda även för hur stor del av den nuvarande anskaffningskostnaden, som *icke* kan förräntas och amorteras inom ramen för en avkastning, bestämd enligt hyresnivån i fastigheter, byggda omedelbart före krisen. Denna del av anskaffningskostnaden betecknas i fortsättningen som »överkostnad».

Följande tablå framställer beträffande samtliga flerfamiljshus, för vilka ansökningar om tertiärlån inkommit under senare delen av år 1941 (månaderna augusti t. o. m. december) och vilka preliminärt behandlats av byggnadslåne-

byrån, dels den uppgivna anskaffningskostnaden, dels byggnadslånebyråns värde, bestämt efter normala värderingsgrunder. (Detta värde överensstämmer mycket nära, med en skillnad av genomsnittligen endast någon procent, med det som erhålles, när den beräknade nettoavkastningen kapitaliseras efter 5 %; där avvikelse från den senare beräkningsgrunden gjorts, har detta motiverats med särskilda omständigheter, såsom förhållandevis hög bruttoavkastning.) En uppdelning av fastigheterna har gjorts i tre storleksgrupper efter anskaffningskostnaden: högst 100 000 kr. (enfamiljshus innefattas ej i uppställningen), mellan 100 000 och 500 000 kr. samt över 500 000 kr.

Fastigheter med en beräknad anskaffningskostnad av	1. Av sökanden beräknad anskaffningskostnad	2. Byggnadslånebyråns värde efter normal värderingsgrund	3. 2) i % av 1)	4. »Överkostnad» i % av 2)
Högst 100 000	6 956 734	6 564 188	94·3	6·0
100 000—500 000	22 048 423	20 186 200	91·6	9·2
Över 500 000	19 241 165	17 115 000	88·9	12·4
Samtliga	48 246 322	43 865 388	90·9	10·0

Det bör till detta anmärkas, att den höga siffran för gruppen av de största fastigheterna influeras av några fall av stora objekt, där tvekan har rätt beträffande värderingen och det först satta värdet ger uttryck för en mycket försiktig värdering och där byggnadslånebyrån vid omprövning kunnat utan väsentlig avvikelse från normala värderingsgrunder höja värdet, i vissa fall avsevärt. I någon mån gäller liknande beträffande den mellersta gruppen av fastigheter. I tablån ha de först satta värdena medtagits. Med hänsyn härtill kan sägas, att den under senare delen av 1941 uppträdande »överkostnaden» för olika storleksgrupper av fastigheter utom enfamiljshus, för vilka tertiärlån söks, varierat mellan genomsnittligen 6 och genomsnittligen 10 %.

Spridningen omkring dessa genomsnittliga värden för »överkostnaden» är emellertid betydlig.

Av samtliga fall har sålunda drygt hälften åsatts ett belåningsvärde, som ligger över 95 % av den uppgivna anskaffningskostnaden, och mer än tre fjärdedelar ett värde över 90 % av samma kostnad. En tendens föreligger emellertid till förskjutning nedåt på procentskalan vid växande fastighetsstorlek. De största objekten fördela sig ungefär lika å ömse sidor om 90-procentstrecket.

Efter en granskning av för frågans bedömande tillgängligt material står det emellertid fast, att nu gällande anskaffningskostnader för bostadsfastigheter, trots en mycket betydlig på kostnadsstegringen återhållande verkan av tomtprisreduktioner, kommunala insatser, anpassning av byggnadssättet och krympning av vinstmarginaler, icke kunna helt förräntas och amorteras med den avkastning, som erhålles vid den som norm uppställda hyresnivån, och ej heller helt täckas med de finansieringsvillkor, som den statliga tertiärlåne-

givningen nu erbjuder. Den »överkostnad», varom det här rör sig, varierar, men synes i typiska fall uppgå till 6 à 10 % av det belåningsvärde, som erhålles vid värdering efter normala grunder.

Beträffande enfamiljshus ligger frågan om förhållandet mellan anskaffningskostnad och belåningsvärde delvis annorlunda till än när det gäller flerfamiljshus. Överhuvud kan knappast för egnahem ett belåningsvärde fastställas genom kapitalisering av en beräknad nettoavkastning på samma sätt som för hyresfastigheter eller av bostadsrättsförening förvaltat fastighet. Byggnadslånebyrån har därför som belåningsvärde lagt till grund anskaffningskostnaden, granskad och ofta beskuren i förhållande till den av lånesökanden uppgivna. Byggnadskostnaden för enfamiljshus synes, särskilt efter trävaruprisernas höjning under det senaste året, ha stigit på i stort sett samma sätt som större hus; möjligheterna att hålla tillbaka kostnadsstegringen genom teknisk rationalisering torde åtminstone för en enskild småstugubyggare vara relativt begränsade, men å andra sidan ge sannolikt möjligheterna att påverka anskaffningskostnaderna genom förenklingar och genom småstugubyggarens egna arbetsinsatser en icke obetydlig marginal.

Då i princip anskaffningskostnaden ligger till grund för belåningen av egnahem (och därjämte tertiärlånet kan utsträckas till att täcka en förhållandevis större del av värdet) medför byggnadskostnadsstegringen icke samma finansieringssvårigheter beträffande enfamiljshus som beträffande flerfamiljshus. Det är dock tydligt, att denna relativa fördel i finansieringshänseende icke innebär motsvarande fördel i fråga om årliga bostadskostnader. I de låneansökningar rörande enfamiljshus, som under senare delen av 1941 inkommit till och preliminärt behandlats av byggnadslånebyrån, har vid granskningen skett en reduktion av de uppgivna ansökningskostnaderna med genomsnittligt 5 %. Av skäl som framgår av det här anförda kan denna marginal dock icke helt jämföras med sådan »överkostnad», som i det föregående beräknats för flerfamiljshus.

Med utgångspunkt från den sålunda konstaterade divergensen mellan, å ena sidan, anskaffningskostnaden och, å den andra, förräntningskostnaden vid 1939 års hyresnivå diskuterar utredningsmannen i ett följande avsnitt av promemorian möjligheterna att återställa bostadsbyggandets räntabilitet. Såsom de två alternativ, vilka här kunna komma ifråga, behandlas, å ena sidan, räntabilitetsökning genom hyreshöjning och, å andra sidan, kostnadsminskning genom subvention i en eller annan form.

Hyreshöjning.

Beträffande det förra alternativet, hyreshöjning, har utredningsmannen inledningsvis framfört vissa allmänna synpunkter. I detta avseende må ur promemorian återgivas följande:

Nu gällande regler för hyressättningen i de med statsstöd tillkomna lägenheterna ge uttryck för en strävan att upprätta en paritet i hyreshänseende mellan de nyproducerade lägenheterna och de förut existerande, vilken

är önskvärd å ena sidan ur allmän hyresmarknadssynpunkt, å andra sidan ur synpunkten av de nybyggda fastigheternas egen ekonomi och därmed också ur bostadsproduktionens. Vid rådande bostadsbrist kunde visserligen högre hyror i de nybyggda husen tänkas möjliga att erhålla. Detta skulle dock skapa en stark drivkraft för stegring av den allmänna hyresnivån i hela bostadsbeståndet. Om en sådan förhindrades genom en hyresreglering, som förbjöd hyreshöjningar utöver dem, som motiverades av ökade driftskostnader för fastigheterna (i enlighet med priskontrollens allmänna princip, att knapphet i och för sig icke godtages som skäl för prisstegring), skulle resultatet bli en splittring av hyresnivån, som dels på ett icke försvarbart sätt belastade vissa bostadsbehövande, framför allt nybildade hushåll, dels hämmade nyproduktionen av bostäder. Att bygga bostadsfastigheter, vilkas räntabilitet är beroende av hyror, högre än i jämförliga fastigheter på marknaden och möjliga endast på grund av en övergående, akut bostadsbrist, kan icke te sig lockande för en förtänksam företagare; det förutsätter i själva verket övertygelsen antingen om möjligheten att i god tid finna en köpare av mindre förtänksam läggning eller om den allmänna hyresnivåns stegring i framtiden.

I en situation av stark diskrepans mellan hyrespriset för den stora massan av förut befintliga bostäder och kostnadspriset för nyproducerade — sådan splittring föreligger nästan alltid till någon grad, då byggnadskostnaderna som regel äro mera rörliga än hyresnivån — kunde man ställa frågan, om det icke vore möjligt att tillämpa ett slags prisutjämningsförfarande, liknande det som kommit till användning på vissa andra marknader. Applicerat på bostadsmarknaden skulle detta innebära, att en avgift lades på de förut befintliga lägenheterna och de sålunda uppburna medlen användes att förbilliga de lägenheter, som producerades till de nya och högre kostnaderna. En sådan anordning bär en viss likhet med metoder, som tidigare kommit till användning i bostadspolitiken (viktigaste exempel är den s. k. Hauszinssteuer, som i Tyskland infördes efter förra världskriget för att finansiera nybyggnad av bostäder), varvid dock som regel en viktig förutsättning har varit att avgiften lagts på fastigheter, vilkas skuldbörda till sitt realvärde starkt reducerats genom en föregående inflation.

Mot ett dylikt utjämningsförfarande synas dock under nuvarande omständigheter viktiga skäl tala. Från finansieringssidan sett skulle det innebära detsamma som en allmän hyresskatt, från vilken nybyggda bostäder undantogs. Hyresskatt diskuterades i samband med behandlingen av den allmänna omsättningsskatten, men avvisades. Då förutsättningarna sedan dess icke väsentligt ändrats, torde skälen för avvisandet fortfarande kunna tillmätas giltighet. En bindning till speciellt ändamål av användningen av de genom en hyresskatt influtna medlen ändrar i princip ingenting i dessa skäl. — Ur hyresmarknadssynpunkt måste en avgift för prisutjämning väcka betänkligheter i nuvarande läge. Den skulle framstå såsom direkt förorsakande en stegring av den allmänna hyresnivån och måhända utlösa en rörelse i denna utöver det av enbart avgiften betingade måttet. Frågan skulle ligga annor-

lunda till, om en knapphetsprisstegring på hyresmarknaden redan hade förevarit, då en på riktigt sätt applicerad skatt icke behövde överflyttas på hyrorna, eller om den allmänna pris- och inkomstutvecklingen vid bundna eller starkt eftersläpande hyror hade gått därhän, att hyresutgiften kommit att framstå som i sådan grad reducerad till sitt realvärde, att en hyresskatt icke behövde ingiva betänkligheter på sociala grunder. Skulle i framtiden dessa förutsättningar inträffa, torde de här antydda metoderna att finansiera en subvention för nybyggen böra övervägas, men i nuvarande läge synas de icke öppna lämpliga utvägar ur problemet att nå överensstämmelse mellan anskaffningskostnad och avkastningsvärde för nybyggda bostadsfastigheter.

För att nå sådan överensstämmelse enbart genom modifikationer i hyresättningen utan att de nya fastigheterna ställas i en vanskelig särklass på en splittrad hyresmarknad fordras, att hela hyresnivån förskjutes uppåt. En »överkostnad» på 10 % förutsätter vid normalt förhållande mellan kapitalkostnader och övriga årliga kostnader för fastigheten en hyreshöjning på 6 à 7 % utöver den av stegrade driftskostnader betingade. Huruvida en dylik höjning vore tillräcklig för att framkalla ett tillfyllestgörande bostadsutbud må vara osagt. Siffrorna ha i exemplifieringssyfte valts i viss anknytning till de i det föregående lämnade uppgifterna om »överkostnadens» genomsnittliga storlek i av byggnadslånebyrån behandlade fall. En sådan genomsnittssiffra kan emellertid icke i detta sammanhang ge besked om vilken stegring som vid helt obunden hyresbildning skulle framkalla tillräcklig produktion; att på förhand kalkylera detta är ogörligt. I vilket fall som helst är det klart, att en hyresnivå, som underbyggdes av de nu gällande produktionskostnaderna vid nyproduktion, skulle komma att ligga betydligt över den nuvarande.

Det kan måhända synas som om en hyresstegring, som i varje fall håller sig ett gott stycke innanför siffrorna för de allmänna levnadskostnadernas och även penninginkomsternas stegring, icke vore alltför betänklig (sinnet för »rättvisa» tillgodoses ofta lätt av dylik siffermagi). Skälighetsomdömen, grundade på jämförelser av denna art, äro emellertid icke tillåtliga i nuvarande läge. Det tryck, som en viss hyreshöjning åstadkommer och som även avgör hur mycket efterfrågan tål, kan inte avläsas genom några beräkningar av relationen mellan hyreshöjning och allmän levnadskostnads- eller inkomsthöjning. Jämförelsen bör göras mellan hyran och den del av inkomsten, som står kvar, när mera elementärt nödvändiga utgifter, framför allt för livsmedel och bränsle, ha gjorts. De senaste två årens inkomst- respektive prisutveckling har som bekant inneburit, att priserna på de mest elementära levnadsförnödenheterna stigit betydligt starkare än inkomsterna. Även om prisstegringen i sin verkan på utgifterna motvägts av konsumtionsbegränsning till följd av ransonering och frivillig anpassning i besparingssyfte har dock utgiftsstegringen säkerligen varit sådan, att den för hyresbetalningsförmågan bestämmande återstående inkomsten icke är rikligare än tidigare för den stora massan av

hushåll. — Man bör vidare icke bortse från det förhållandet, att förändringar i hyresposten, som utbetalas med större belopp åt gången för de flesta antagligen äro subjektivt mera kännbara än förändringar i de dagliga småutgifterna.

Oavsett vilken betydelse man vill tillägga en allmän hyreshöjning i och för sig ur social och penningpolitisk synpunkt, kan mot metoden att åstadkomma överensstämmelse mellan anskaffningskostnad och avkastningsvärde för nybyggda bostadsfastigheter genom allmän hyresstegring sägas, att den är samhällsekonomiskt ovanligt illa motiverad och innebär en omfördelning av inkomster av icke önskvärt slag. Produktionskostnadsstegringen gäller ju endast den marginella del av bostadsbeståndet, som är nyproducerad till de högre kostnaderna och som vid en produktion av tidigare diskuterad omfattning skulle uppgå (årigen) till ett par procent av hela beståndet. Skulle produktionskostnaderna för denna del bli normerande för hela hyresnivån, innebure detta en av kostnadsstegringar icke motiverad höjning för alla de fastigheter, som tidigare byggts till lägre byggnadskostnader (hyreshöjning på grund av ökade driftskostnader för dessa fastigheter falla givetvis utanför det här förda resonemanget), och en ur produktionsstimulansens synpunkt i och för sig likgiltig och socialpolitiskt icke önskvärd inkomstöverflyttning från hyresgäster till fastighetsägare.

En lösning av räntabilitetsproblemet för nybyggda fastigheter genom en allmän hyreshöjning (utöver den som betingas av ökning i de årliga driftskostnader, som i lika mån falla på nybyggda och på förut existerande fastigheter) synes även illa överensstämma med de principer, som fastslagits för den allmänna priskontrollen. Då ett prisutjämningsförfarande mellan nya och förut existerande bostäder på tidigare anförda grunder icke kan anses lämpligt i nuvarande läge, skulle en tillämpning av dessa principer, d. v. s. godtagande endast av prisstegringar, som grunda sig på påvisbara kostnadshöjningar, leda till den splittring i hyresnivån och den särställning för nya hus på hyresmarknaden, vilkas olägenheter såväl ur allmän bostadsmarknadssynpunkt som ur synpunkten av de nybyggda fastigheternas egen ekonomi i det föregående berörts. Såsom utförligt diskuterades av 1940 års byggnadskostnadssakkunniga är den enda lösningen i en dylik situation — om allmän hyreshöjning icke accepteras — att de nybyggda fastigheterna beredas sådana ekonomiska villkor, att hyrorna i dem kunna sättas i paritet med dem i förut byggda fastigheter av jämförlig beskaffenhet.

Ett ställningstagande i detta spörsmål kan emellertid — fortsätter utredningsmannen — givetvis icke vara oberoende av hur den allmänna hyresutvecklingen gestaltat sig under de två år, som gått sedan det år, 1939, vars förhållande ställts såsom normerande för fastigheter, som åtnjuta tertiärlån enligt den nu gällande författningen.

Härom anföres i promemorian fortsättningsvis bland annat:

Om hyrorna på den allmänna marknaden skulle ha stigit avsevärt ut-

över det mått, som bestämmes av höjda värmekostnader, onera och andra årliga kostnader utom kapitalkostnaderna, kan det förefalla meningslöst att beträffande de nybyggda fastigheterna upprätthålla kravet på bevarande av 1939 års hyresnivå. Paritetskravet kan synas uppfyllt, om hyrorna i de nybyggda bostäderna tillåtas stiga i samma mån som hyrorna i förut byggda jämförliga lägenheter faktiskt stigit på den öppna marknaden. Detta kräver dock en reservation. Strängt taget gäller den senast anförda synpunkten endast om det förutsättes, att en inträdd hyresstegring blir bestående i framtiden. Om knapphetsprisstegring har kommit till stånd i en akut bristsituation på bostadsmarknaden och nya fastigheters räntabilitet betingas av en måhända tillfälligt uppdriven avkastning, kommer deras läge att bli vanskligt, om i fortsättningen bostadsbristen häves och hyresnivån drives tillbaka. Dessa frågor skulle påkalla en närmare diskussion, om hyresnivån i före krisen byggda fastigheter stigit avsevärt utöver vad som betingats av höjda värmekostnader och sådana övriga årliga driftkostnader, vilkas stegring belastar nya och förut befintliga bostadsfastigheter i huvudsak lika. Så synes dock hittills knappast ha varit fallet.

Utredningsmannen har härefter lämnat vissa preliminära uppgifter från socialstyrelsens numera färdigställda partiella hyresräkning, vilken belyser hyresnivåns utveckling under de sistförflutna två åren. Räkningen har omfattat representativa delar av samtliga större orter med över 20 000 invånare (utom Stockholm, som har egen årlig hyresräkning) samt ett urval av mindre städer och stadsliknande samhällen med tillsammans omkring 100 000 hyreslägenheter. Tack vare möjligheten att anknyta denna extra hyresräkning till 1939 års allmänna hyresräkning ha hyresförändringarna kunnat mätas genom direkta jämförelser mellan hyrorna 1939 och 1941 för identiska lägenheter.

Då de i promemorian återgivna siffrorna äro preliminära har jag här insatt de definitiva siffrorna.

Följande tabell, som hämtats ur *sociala meddelanden 1942, nr 2*, utvisar de procentuella hyresförändringarna i olika lägenhetskategorier och i olika orter och ortsgrupper under de två sistförflutna åren.

Ortsgrupper	Procentuell hyresstegring (+) resp. hyressänkning (—) mellan hyresåren 1939/40 och 1941/42 för lägenheter »utan brist» (vägda tal)								
	Lägenheter utan c. v.			Lägenheter med c. v. utan badrum			Lägenheter med c. v. och badrum		
	1 r. o. k.	2 r. o. k.	3 r. o. k.	1 r. o. k.	2 r. o. k.	3 r. o. k.	1 r. o. k.	2 r. o. k.	3 r. o. k.
Göteborg	+ 0·7	+ 0·3	— 1·0	+ 12·2	+ 10·5	+ 7·2	+ 8·1	+ 7·3	+ 6·6
Malmö	+ 0·8	+ 0·2	— 2·0	+ 10·3	+ 10·5	+ 7·1	+ 8·1	+ 8·4	+ 6·9
Förstadsorter till Stockholm	+ 1·1	+ 0·0	— 5·6	+ 10·6	+ 10·6	+ 12·3	+ 7·9	+ 8·3	+ 4·8
Orter med 20000–100000 inv.	+ 1·8	+ 1·6	+ 0·9	+ 9·6	+ 8·8	+ 8·0	+ 9·7	+ 8·9	+ 8·2
Orter med 10000– 20000 inv.	+ 3·0	+ 2·1	+ 2·2	+ 10·9	+ 11·0	+ 10·2	+ 8·7	+ 9·7	+ 8·4
Orter m. mindre än 10000 inv.	+ 3·0	+ 2·3	+ 1·5	+ 10·8	+ 10·2	+ 11·1	+ 8·0	+ 11·3	+ 9·2
Hela riket	+ 1·9	+ 1·5	+ 0·8	+ 10·7	+ 10·0	+ 9·1	+ 8·6	+ 8·7	+ 7·8

I anslutning härtill anföres i nyssnämnda publikation:

Hyresstegringen varierade emellertid starkt på olika orter. Som ett allmänt drag kan framhållas, att hyreshöjningarna på de större orterna på minst 20 000 invånare i regel varit mindre än stegringstalen för hela riket, medan å de mindre orterna höjningarna överstego riksmedeltalen. Ett annat genomgående drag i hyresutvecklingen sedan 1939/40 är en något starkare hyresstegring för lägenheter om 1 rum och kök än för större lägenhetskategorier.

Bortsett från den rörliga merkostnaden för bränsle äro de redovisade hyresstegringarna i genomsnitt relativt måttliga. En tendens till kraftigare stegring framträder dock överallt, där knappheten på lediga lägenheter genom kända förhållanden är särskilt stor. De största hyreshöjningarna uppvisa sålunda framför allt militära förläggningssorter och sådana mindre och medelstora orter, där en betydande ekonomisk expansion ägt rum sedan krigsutbrottet. Bland de större städerna uppvisa Linköping, Karlskrona och Karlskoga särskilt höga hyresstegringstal, medan i den mellanstora ortgruppen kunna nämnas Södertälje, Nyköping, Växjö, Visby, Skövde, Östersund och Luleå. Bland de mindre orterna med relativt stark hyresstegring märkas Motala, Strängnäs, Eksjö, Nybro, Oskarshamn, Falköping, Sollefteå och Boden.

Utmärkande för den nuvarande situationen på hyresmarknaden är emellertid, att även på orter utan nämnvärd inflyttning under senare tid nyinflyttade hyresgäster i regel få finna sig i att betala högre hyra än de, som kvarbott i sina lägenheter sedan hösten 1939.

Uppgifterna rörande lägenheter med centralvärme i nyssnämnda tabell inkludera bränslekostnaden, oavsett om ökningen i denna kontraktsmässigt täckes genom särskilt bränsletillägg eller icke. I här ifrågakommande sammanhang, som avser jämförelser med nybyggda fastigheter, skall givetvis den hyresökning, som är att hänföra till ökade värmekostnader, frånräknas. Följande tabell, som likaledes hämtats ur sociala meddelanden nr 2 för år 1942, redovisar förändringarna i *grundhyran* i centralvärmelägenheter om 1 till 3 rum och kök med respektive utan badrum med uppgivet bränsletillägg.

Ortsgrupper	Lägenheter med c. v. utan badrum			Lägenheter med c. v. och badrum		
	1 r. o. k.	2 r. o. k.	3 r. o. k.	1 r. o. k.	2 r. o. k.	3 r. o. k.
Göteborg	+ 0·7	+ 0·7	— 0·4	± 0·0	— 0·2	— 0·2
Malmö	+ 1·8	+ 1·6	± 0·0	+ 0·7	+ 0·4	— 0·4
Förstadsorter till Stockholm	+ 1·0	+ 1·0	+ 0·7	+ 0·3	+ 0·3	± 0·0
Städer med 20 000—100 000 inv. ...	+ 1·6	+ 1·1	+ 0·8	+ 1·6	+ 1·4	+ 0·6
Orter med 10 000—20 000 " ...	+ 2·3	+ 2·6	+ 2·4	+ 1·3	+ 2·2	+ 1·4
Orter med mindre än 10 000 inv. ...	+ 3·4	+ 2·3	+ 2·2	+ 1·9	+ 2·7	+ 1·8
Hela riket	+ 1·4	+ 1·8	+ 1·3	+ 1·0	+ 1·2	+ 0·8
Vägda tal	+ 1·6	+ 1·6	+ 1·3	+ 0·8	+ 1·1	+ 0·6

Vid bestämningen av hyrorna i nybyggda hus är den närmast till hands liggande jämförelsen den med hyror i bostadsfastigheter, byggda under åren närmast före krigsutbrottet. I följande tabell — hämtad ur promemorian — har beträffande lägenheter med uppgivet värmetillägg om 1 och 2 rum och kök med respektive utan badrum sammanställts stegringstalen för grundhyran i bostäder i fastigheter, färdigställda åren 1938 och 1939.

O r t e r	Förändring (i %) av grundhyran 1939—41 i lägenheter med bränsletillägg i fastigheter färdigställda åren 1938 och 1939			
	c. v. med bad		c. v. utan bad	
	1 r. o. k.	2 r. o. k.	1 r. o. k.	2 r. o. k.
Göteborg	± 0	— 0·3	— 0·4	± 0
Malmö	0·6	— 0·3	0·7	—
Orter med 20 000—100 000 inv.	1·8	1·3	0·9	± 0
Orter med 10 000—20 000 inv.	— 1·1	1·7	2·5	—
Orter med mindre än 10 000 inv. ..	1·3	2·9	1·1	—
Samtliga orter	0·8	1·1	0·8	1·7

Med vissa undantag för enskilda ortsgrupper och lägenhetskategorier, där slumpen kunnat spela in till följd av att det bestånd av två årsklasser, som innefattas i denna tabell, givetvis är relativt ringa, överensstämman stegrings-talen för grundhyran i de senast byggda förkrisshusen i det stora hela med dem för hela beståndet av bostadshus med centralvärme.

För samtliga här medräknade lägenhetskategorier och orter kunna de tre föregående tabellerna sammanfattas i följande uppställning, som visar stegrings-talen för hyran, i förekommande fall exclusive bränsletillägg. (Lik-som i föregående tabeller ha ej medräknats hyror för centralvärmelägenheter utan kontraktsmässigt fastställt bränsletillägg; då bland dessa ingå många fall, där hyran ej alls eller obetydligt stigit trots ökningen i värmekostnader, torde uteslutandet av dessa lägenheter snarast innebära, att de i tablån redovisade stegrings-talen för grundhyran i centralvärmelägenheter ligga i överkant.)

Förändring (i %) av grundhyran 1939—41 i samtliga orter.

	1 r. o. k.	2 r. o. k.	3 r. o. k.
Lägenheter utan c. v.	1·9	1·5	0·8
Lägenheter med c. v. utan badrum	1·6	1·6	1·3
Därav i hus, byggda 1938 och 1939 ..	0·8	1·7	—
Lägenheter med c. v. och badrum	0·8	1·1	0·6
Därav i hus, byggda 1938 och 1939 ..	0·8	1·1	—

I anslutning härtill anföres i promemorian bland annat följande.

Den stegring i grundhyran, som inträtt sedan krigsutbrottet, är sålunda genomsnittligt skäligen obetydlig. För här redovisade lägenhetskategorier, som innefatta alla de för den stora massan av befolkningen betydelsefulla, håller den sig i stort sett mellan 1 och 2 %. Vid bedömning av dessa siffror måste hänsyn tagas till att utom värmekostnaden, vars ökning här från-räknats, även andra omkostnader för fastighetens drift stigit sedan hösten 1939. Enligt uppgift från Sveriges fastighetsägareförbund skulle en inom förbundet verkställd undersökning härom ha gett till resultat, att dessa omkostnader (onera, normalt underhåll, den outnyttjade delen av garanti-skatteavdraget) sedan 1939 stigit på sätt som motsvarar en höjning av hyran

på 3 à 4 %. (Siffran gäller närmast fastigheter i landsortsstäder, byggda under 1920-talet och början av 1930-talet; för äldre fastigheter äro att räkna högre normala underhållskostnader.) Uppgifter från H. S. B. ha i stort sett bestyrkt detta resultat. Om bränsletilläggen icke överstiga den faktiska höjningen av värmekostnaden och om underhåll skett i normal omfattning — härom kunna exakta uppgifter ej erhållas — skulle detta betyda, att den genomsnittliga hyresökningen icke fullt motsvarat höjningen i fastigheternas driftskostnader.

Detta resultat beträffande den genomsnittliga hyresförändringen utsluter ju icke — såsom exemplifierats i det föregående — att på vissa orter en betydande hyreshöjning, särskilt på de mest efterfrågade lägenhetskategorierna, försiggått. De orter, som visa stark avvikelse uppåt från genomsnittet, äro dock relativt få till antalet. De kunna tjäna som varnande exempel på konsekvenserna av en skärpt och mera utbredd bostadsbrist. En granskning av hyresförändringarna på de enskilda lägenheterna skulle säkerligen visa, att även på orter med en genomsnittligt normal utveckling den inträdda hyreshöjningen fördelar sig ojämnt över lägenhetsbeståndet med betydande höjning på en del lägenheter och ingen förändring alls på andra och sannolikt de flesta. När hyresnivån är i rörelse, försiggår alltid förskjutningen ojämnt. Förändringarna sättas igenom i samband med omflyttningar, då bytet av hyresgäster ofta även medför extra kostnader för fastighetsägaren; hyrorna i lägenheter med kvarboende hyresgäster ligga stilla eller följa endast så småningom efter. En påbörjad hyresstegringstendens blir därför så att säga självväxande. Det förhållandet att hyresnivån i genomsnitt hittills icke stigit utöver det mått, som betingats av höjda årsomkostnader, utan snarare hållit sig under detta, ger sålunda icke någon garanti för den kommande hyresutvecklingen under kvarstående eller ytterligare skärpt bostadsbrist.

Resultatet av socialstyrelsens undersökning av hyresutvecklingen under de senaste två åren ger icke skäl att nu upptaga till diskussion frågan, om den faktiska utvecklingen av den allmänna hyresnivån bör föranleda en revision av den norm som satts för hyresbestämningen i med tertiärlån uppförda nya bostadsfastigheter: 1939 års hyresnivå för jämförliga fastigheter med tillägg av därefter inträdd höjning av fastigheternas driftsomkostnader. Riktmärket har icke förflyttat sig. Skälen för iakttagande av denna norm äro desamma som tidigare; de kunna sägas innebära, att den i jämförelse med hela bostadsbeståndet lilla delen av nya bostäder, som byggts till höjda kostnader, icke bör vara normerande för hela hyresmarknaden. Dessa skäl ha ej rubbats av någon redan realiserad förändring i den allmänna hyresnivån.

Det finnes knappast någon anledning att frångå eller revidera hyresbestämmingsnormen för det begränsade antal orter, där en påtaglig stegring av den allmänna hyresnivån inträtt. Denna stegring måste betraktas som övervägande krisbetonad och ett resultat av akuta missförhållanden på bostadsförsörjningens område, med vars fortbestånd i framtiden man icke bör eller kan räkna. Endast i händelse inträdda förskjutningar kunna anses innebära

en varaktig förändring av ortens allmänna bebyggelseskick och dess ställning i dyrortshänseende bör en uppmjukning av hyresbestämningsnormen komma i fråga. Detta gäller icke endast de orter, som i och med krigsindustri o. s. v. snabbt utvecklats och förändrat karaktär under de senaste åren utan överhuvudtaget sådana, i regel mindre orter, som från en tidigare stagnation utan större nybyggnadsverksamhet börjat växa och kräva nybyggnad. På sådana orter är i allmänhet hyresnivån i det förut befintliga bostadsbeståndet så låg, att hyrorna i nybyggda hus omöjligt kunna anpassas därefter och antalet bostadsfastigheter, jämförliga med nybyggda, så ringa, att de ej lämpa sig som jämförelseobjekt. En fortsatt växande utveckling av bostadsmarknaden i sådana orter måste komma att skapa en ny standard såväl i fråga om lägenhetstyper som i fråga om hyresnivå. I dylika fall synes det rimligt, att byggnadslånebyrån vid hyressättningen tager hänsyn till omständigheterna och till grund lägger icke endast jämförelser med tidigare rådande förhållanden på orten utan även jämförelser med förhållanden på andra, i övriga hänseenden jämförliga orter.

Med undantag för denna modifikation i normen för hyresbestämningen i orter, som befinna sig i ett övergångsskede i fråga om bebyggelsekaraktären, synes, såsom framgår av det föregående, ingen anledning finnas att revidera den nu för tertiärlåneverksamheten gällande regeln angående hyressättningen. Om denna regels socialpolitiskt och penningpolitiskt motiverade syfte, nämligen att hindra att produktionskostnaderna för nybyggda bostadsfastigheter spränga den nuvarande hyresnivån, icke skall uppgivas, kan bostadsbyggandets räntabilitetsproblem f. n. icke lösas på den vägen.

Subvention.

I fråga om det andra alternativet — subvention — har utredningsmannen inledningsvis framlagt vissa allmänna synpunkter. Härom innehåller promemorian bland annat följande.

En lösning av problemet erhålles icke därigenom, att byggnadslånebyrån bemyndigas att tillämpa andra och mera generösa grunder vid fastställande av belåningsvärdet under i övrigt lika villkor för tertiärlånens förräntning och amortering, vilket skulle innebära ökat risktagande och under vissa förutsättningar en förtäckt kapitalsubvention från statens sida. Om en subvention under föreliggande omständigheter och med hänsyn till en given målsättning med avseende på bostadsförsörjningen befinnes lämplig, bör den vara öppen. Om till grund för belåningsvärdet lägges den faktiska anskaffningskostnaden och icke avkastningsvärdet underlättas visserligen finansieringen, men fastigheten belastas av annuitet på ett större tertiärlån och hyrorna kunna hållas endast genom motsvarande inskränkning i övriga årliga omkostnader. Detta innebär antingen att toppkapitalet ej erhåller avkastning, varför enskilt kapital ej kan påräknas (i de fall, där toppkapitalet täckes av medlemsinsatser i bostadsrättsförening, kan en förtäckt hyresstegring sägas ske), eller också att vissa omkostnader för fastighetens drift bli eftersatta, vilket torde gå ut över hyresgästerna och ävenledes kan betraktas som en förtäckt

hyresstegring. Det finns anledning att antaga, att mera omdömesgilla byggnadsföretagare icke skulle visa sig benägna att utföra byggnadsföretag under dylika omständigheter.

Genomföras icke förändringar i tertiärlånevillkoren med verkan att sänka fastighetens kapitalkostnader måste under nu gällande förutsättningar antingen bostadsbyggandet avstanna eller bli beroende av tillräckliga kommunala subventioner eller också måste hyresnivån höjas.

Att hänvisa bostadsbyggandet till kommunala subventioner, som komplettera den statliga kreditgivningen, kunde ur vissa synpunkter te sig naturligt. Bostadsförsörjningen måste i väsentlig mån vara ett kommunalt intresse och medverkan av kommunala organ av organisatorisk art och för kontrolländamål är alltid påkallad. Den starka lokala splittring i bostadsmarknadssituationen, som belysts i det föregående, är även en anledning till lokalt differentierade åtgärder, vid vilkas utformning kommunala insatser ha sitt naturliga rum. Från en annan sida sett kan emellertid den lokala splittringen sägas utgöra ett skäl i motsatt riktning. Splittringen är i hög grad ett resultat av statliga åtgärder för krigsmaterialproduktion, militärförläggningar o. s. v. Behovet av åtgärder att befordra bostadsförsörjningen varierar icke i proportion med kommunernas ekonomiska bärkraft och icke heller alltid med deras intresse på längre sikt; i varje fall måste i senare hänseendet ofta råda stor osäkerhet, som gör tveksamhet inför större riskåtaganden från kommunernas sida förklarlig. Det kan vidare sägas, att åtgärder som syfta att hindra hyresnivån att stiga — betraktade som led i en allmän pris- och penningpolitik — tillgodose ett ändamål, vars beaktande i främsta rummet tillkommer staten. Slutligen kan man ej bortse från risken av stor och icke önskvärd ojämnhet i de kommunala initiativen, om det *ekonomiska* ansvaret för bostadsförsörjningen lägges på kommunerna.

Kommunala insatser på bostadsmarknaden av olika slag äro i nuvarande läge av stor vikt och i vissa hänseenden nödvändiga för att åtgärder att befordra bostadsbyggandet skola få effekt. Däremot synes det icke möjligt eller ens lämpligt att räkna med att kommunalt ekonomiskt stöd skall kunna överallt ge en tillräcklig komplettering till det statliga kreditstödet i dess nuvarande utformning.

Ett statligt stöd av subventionskaraktär åt bostadsbyggandet kan betraktas som det pris som betalas för att hyresnivån skall hållas tillbaka i det läge, som betingas av kostnaderna i det redan befintliga bostadsbeståndet, och icke bestämmas av de höjda kostnaderna i den lilla del av bostadsbeståndet, som utgöres av de nyproducerade lägenheterna. Ställningstagandet till frågan om subvention av offentliga medel eller någon alternativ linje, t. ex. det i det föregående antydda prisutjämningsförfarandet, måste påverkas av uppfattningen om huru länge och i vilken grad de höjda kostnaderna för nybyggnad komma att bestå. Det förefaller finnas starka skäl att antaga, att efter krigets slut och handelsavspärrningens hävande en återgång av kostnaderna kommer att ske. ehuru givetvis ingenting med säkerhet kan vetas om hur det då uppnådda läget

förhåller sig till läget före kriget eller för närvarande eller om kostnadsreduktionens grad. En dylik kostnadsreduktion förutsätter icke, att en egentlig deflationsprocess utvecklar sig efter krigets slut — man får antaga, att penning- och finanspolitiken inriktas på att hindra en sådan — utan endast, att de huvudsakligen med avspärrningsläget sammanhängande orsakerna till den nuvarande kostnadsuppdrivningen bortfalla. Kan det med rimlig grad av sannolikhet antagas, att denna kostnadsuppdrivning är övergående, säg för resonemangets skull inom 3, 4, 5 år, är problemet nu att hindra dess överförande på hyresnivån och så att säga skära av en topp i kostnadskurvan. Detta är av betydelse icke endast för hyresnivån under den närmaste period, som antages övergående, utan även i fortsättningen, dels därför att en hyresnivå, som en gång drivits upp, bringas tillbaka endast med svårighet, dels därför att en sådan återgång kan framkalla en fastighetskris, som går ut först och främst över de för de tillfälligt uppdrivna kostnaderna byggda fastigheterna men även över de tidigare byggda, som med av den höjda hyresnivån betingat ökat fastighetsvärde bytt ägare under tiden. Om den framtida utvecklingen skulle komma att innebära, att de nu uppdrivna kostnaderna bli bestående, får i sinom tid frågan om fortsättandet av en subvention eller dess avbrytande och ersättande av hyreshöjning tagas i övervägande med hänsyn till då föreliggande socialpolitiska och finanspolitiska premisser.

Formen för ett ekonomiskt stöd åt bostadsbyggandet med det allmänna syfte, som här skisserats, bör vara sådan, att stödet smidigt kan anpassas efter varierande förutsättningar och behov. Den fasta punkten bör vara den avkastning, som den normerande hyresnivån tillåter. Ur denna härledes ett visst fastighetsvärde, som skall anpassas till anskaffningskostnaden för fastigheten.

Anpassningen av fastighetsvärdet till anskaffningskostnaden vid en fixerad hyresavkastning och vid givna driftskostnader för fastigheten kan åstadkommas antingen genom att de räntesatser, efter vilka fastighetskapitalet skall förräntas, sänkas, eller genom att en del av anskaffningskapitalet icke kräver avkastning utan omedelbart avskrivs eller täckes av ett lån utan ränta och amortering.

En bostadssubvention i form av underränta kan synas enklast och som ett fullföljande av den linje, som valdes vid utformandet av de förra året vidtagna stödåtgärderna för bostadsbyggandet. Denna form är otvivelaktigt den administrativt bekvämaste, men den innebär icke ett konsekvent fullföljande av de principer, som legat till grund för den nuvarande tertiärlåneverksamheten, och synes ur flera synpunkter mindre lämplig än möjliga alternativ.

Det bör sålunda först framhållas, att om höjda anskaffningskostnader kompenseras genom sänkta räntor, detta visserligen för tillfället kan åvägabringa paritet mellan nybyggda fastigheter och förut existerande, men ingen garanti gives för att pariteten blir av bestående art. De nybyggda fastigheternas relativa fördel i ögonblicket av en låg ränta försvinner, om underräntan upphör att vara underränta genom att den allmänna räntenivå, efter vilken fastighetskapitalet förräntas, faller, medan deras belastning med

högre anskaffningskostnader består. Det är möjligt, att detta riskmoment icke skulle spela någon större roll ur synpunkten av bostadsbyggandets stimulerande, om nämligen företagandet på området behärskas av föreställningen att räntenivån i framtiden icke kan komma att falla, men det synes icke möjligt att bygga statliga åtgärder på existensen av en sådan föreställning.

Vidare är att märka att införandet av den kreditgaranti, som nu gäller för tertiärlåneverksamheten, innebar föregripande för bostadsbyggandets del av en väntad och av räntepolitiken eftersträvad sänkning av räntenivån, vilken även inträffat. En motsvarande anordning nu, när ränteläget faktiskt och i överensstämmelse med bankofullmäktiges deklarationer är stabiliserat vid 3.5 procent, skulle gå längre än till en säkerhetsskapande garantiåtgärd och utgöra en på förhand medveten subventionsåtgärd i räntesubventionens form. Under i övrigt nu givna förutsättningar beträffande anskaffningskostnader och hyresavkastning skulle ett eliminerande av »överkostnaden» för nybyggda fastigheter genom räntesänkning kräva en räntegaranterad bottenlånesats lägre än 3 procent och motsvarande räntesats på sekundärkredit *eller* en tertiärlåneränta av ungefär samma höjd. Dylka räntesatser skulle sakna kontakt med det nuvarande och sannolikt under de närmast följande åren fortbestående kapitalmarknadsläget. En kreditgaranti för bostadsbyggandet, avseende sådana räntesatser, skulle icke såsom den nu gällande vid införandet kunna motiveras med utsikten till snar överensstämmelse med det allmänna ränteläget.

En väsentlig olägenhet med underränta som form för bostadsbyggnadssubvention är att den icke gärna kan anpassas efter omständigheterna, vilket såsom förut anförts är ett önskemål. Den blir därför även statsfinansiellt sett en dyrare subventionsform än ett alternativ, där sådan anpassning kan göras.

Ur de här anförda synpunkterna är en kapitalsubvention, motsvarande »överkostnaden» en mera rationell anordning. Nybyggda fastigheter, vilkas avkastning tack vare kapitalsubventionen ej behöver täcka förräntning och amortering av »överkostnaden», komma i ett mera bestående paritetsförhållande till förut existerande fastigheter; om i framtiden ett fall i den allmänna räntenivån skulle inträffa, ha de samma chans som dessa att komma i åtnjutande av sänkta räntor på primär- och sekundärlån, i den mån dessas räntesatser äro rörliga. Det statliga stödet kan vidare utmätas efter det i varje särskilt fall föreliggande behovet.

Det är klart, att en ren subvention av bostadsbyggandet i och för sig måste ingiva starka betänkligheter. Dessa måste gälla vare sig subventionen har formen av underränta eller kapitalsubvention; ur samhällsekonomisk synpunkt är skillnaden mellan dessa i huvudsak en bokföringsfråga. Kapitalsubventionen har den fördelen, att den tydligare markerar subventionskaraktern och därmed måhända starkare uppfordrar till ansvarsfullt handhavande från såväl allmänna som enskilda organs sida. I sista hand måste ställningstagandet till frågan om subvention göras under övervägande av konsekven-

serna ur samhällsekonomisk synpunkt av möjliga alternativ, vilka med nuvarande förutsättningar äro bostadsbyggandets avstannande och allmän, skärpt bostadsbrist eller en allmän hyreshöjning.

Om man önskar undvika dessa konsekvenser och väljer subventionslinjen såsom den ur samhällsekonomisk synpunkt mest rationella, må emellertid besinnas, att förutsättningarna för företagarkerksamheten på bostadsbyggnadsområdet därmed radikalt förändrats i förhållande till de före krisen föreliggande och även i förhållande till de förutsättningar, som bildats av de hittillsvarande tertiärlånen, som praktiskt taget saknat subventionskaraktär. Det enskilda företagandet kan icke längre vara enskilt, när förutsättningarna för räntabel enskild bostadsproduktion försvunnit. I varje fall måste chanserna till privata vinster hårt beskäras och det enskilda kapitalets avkastning begränsas till rimlig proportion med dess risker. Den fria, enskilda byggnadsföretagarkerksamheten har ju i hög grad byggt på den spekulativa balansen mellan stora vinstchanser och stora risker. Detta är icke förenligt med en subvention av offentliga medel. Den naturliga ordningen vore, att en subventionerad bostadsbyggnadsverksamhet och bostadsförvaltning omhänderhades av allmänna organ eller sådana organisationer, som arbeta utan enskilt vinstsyfte och i övrigt ha sådan karaktär, att de kunna anförtros förvaltningen av allmänna uppgifter, d. v. s. erkända allmännyttiga bostadsföretag, såsom av kommuner eller industriföretag bildade bostadsbolag, stiftelser, kooperativa organisationer o. s. v. Det har även från enskilt byggnadsföretagarhåll sagts, att bostadsbyggandet nu måste tagas om hand av dem, som ha det yttersta ansvaret för bostadsförsörjningen.

Å andra sidan måste i nuvarande läge beaktas nödvändigheten av att bostadsbyggandet snabbt kan ökas för att tillgodose det närmaste årets behov. Även fortsättningsvis bör enskild företagarkerksamhet, under förutsättning av betryggande garantier för att subventionen tjänar det åsyftade ändamålet, kunna inrymmas inom ramen för ett subventionerat bostadsbyggande. Det är emellertid klart, att dessa garantier måste innebära en väsentlig förändring av det enskilda företagandets egen karaktär. Den enskilde företagaren finge mera den i ett subventionssystem naturliga ställningen som entreprenör för byggnadsarbetets utförande. Om därutöver förvaltningen av subventionerade bostadsfastigheter ligger i händerna på enskilda, bör avkastningen på det egna kapitalet genom hyreskontrollen och genom utmätandet av beloppet för tillägglånet begränsas på sådant sätt, att i förhållande till riskerna rimlig förräntning och amortering erhålles.

Utredningsmannen framlägger härefter vissa närmare förslag angående utformningen av subventionen. Då det torde vara lämpligare att uppskjuta dessa detaljspörsmål till ett senare skede av föredragningen övergår jag nu till att lämna en redogörelse för remissinstansernas inställning till förvarande spörsmål.

Yttrandena.

Vad i promemorian anförts rörande bostadsbyggandets nuvarande räntabilitet har icke från något håll bestritts. De remissinstanser, som direkt uttalat sig i ämnet, vitsorda sålunda samfällt, att bostadsbyggande vid rådande hyresnivå icke kan finansieras utan särskilda stödåtgärder. Rörande omfattningen av det erforderliga stödet, d. v. s. »överkostnadens» storlek, har emellertid från några håll den uppfattningen hävdats, att utredningsmannen härutinnan kalkylerat alltför optimistiskt.

Svenska arbetsgivarföreningen och *Sveriges industriförbund* anse sålunda båda, att överkostnaden är avsevärt större än 10 procent.

Svenska stadsförbundet framhåller, att den i »typiska fall» till 6 å 10 procent uppskattade överkostnaden erhållits sedan den kommunala insatsen frånräknats, varför överkostnaden sålunda i verkligheten är åtskilligt större.

Även *Göteborgs stadskollegium* företräder den uppfattningen, att överkostnaden är större än 10 procent: Att överkostnaden ej blivit större, beror säkerligen till stor del därpå, att statens byggnadslånebyrå, i avsikt att möjliggöra att företag åtminstone i begränsad utsträckning skulle kunna komma till stånd, värderat husen förmånligare än vad som tidigare varit fallet. Detta är icke sagt som en anmärkning mot de tillämpade värderingsgrunderna, då onekligen genom bortfallande så gott som helt av alla företagarevinster under krisförhållandena och även på grund av andra omständigheter en höjning av värderingarna varit berättigad.

Vad utredningsmannen anfört i fråga om hyressättningen har i princip vunnit anslutning hos remissinstanserna. I vissa hänseenden ha dock reservationer framställts.

Socialstyrelsen och *statens byggnadslånebyrå* ha båda uttryckt den meningen, att 1939 års grundhyresnivå i möjligaste mån bör bibehållas.

Statens priskontrollnämnd har i ämnet anfört väsentligen följande.

Av de i promemorian anförda resultaten av den i slutet av 1941 företagna partiella hyresräkningen framgår, att hyrorna i genomsnitt icke undergått någon mera påtaglig höjning mellan 1939—40 och 1941—42, bortsett från vad som betingas av de ökade uppvärmningskostnaderna. Ett konstaterande av att någon påtaglig allmän hyresstegring — bortsett från bränsletilläggen — hittills icke inträffat utsäger emellertid ingenting om den sannolika utvecklingen under den närmaste framtiden. Knappheten på bostadsmarknaden är nu så stor, att möjligheter för fastighetsägarna att uttaga höjda hyror otvivelaktigt föreligga. Redan i ett yttrande av den 10 mars 1941 förklarade nämnden, att den med hänsyn till bostadshyrornas betydelse för levnadskostnaderna och därmed för hela prisnivån emotsåg en eventuell framtida hyresstegring med oro. Med på arbetsmarknaden nu gällande avtal om indexreglerade arbetslöner skulle en påtaglig hyresstegring kunna medföra löneförhöjningar och därigenom föranleda prisstegringar över hela linjen. Som utredningsmannen understrukt bör man vidare icke bortse »från det förhållandet, att förändringar i hyresposten, som utbetalas med större belopp åt gången, för de flesta antagligen äro subjektivt mera kännbara än förändringar i de dagliga småutgifterna».

Sådant läget på bostadsmarknaden nu är finner sig priskontrollnämnden

med hänsyn härtill böra förorda ett omedelbart införande av en allmän hyreskontroll. En sådan skulle vara en garanti mot oskäligen hyresstegringar och ett stöd för de lojala fastighetsägare, som även den förutan skulle ådaga-lägga samma återhållsamhet i fråga om hyresstegringar som hittills. Nämnden förutsätter därvid, att ingen annan hyreshöjning godkännes än den, som betingas av direkta ökningar av de löpande fastighetskostnaderna, prövade efter i huvudsak samma principer, som nämnden tillämpar i sitt arbete. Då någon uppräknings av kapitalkostnaderna sålunda icke bör ifrågakomma och då hänsyn bör kunna tagas till en av materialförsörjningsläget nödvändiggjord begränsning av reparationsarbeten, förmodar nämnden, att den höjning av hyrorna — bortsett från bränsletilläggen — som kan finnas erforderlig, skall visa sig mycket obetydlig.

Länsstyrelsen i Gotlands län — som sagt sig ha iakttagit tendenser till avsevärda hyreshöjningar inom länet — ifrågasätter om icke vid sidan av övriga åtgärder en viss hyreskontroll till skydd mot ohemula hyresanspråk borde införas, och *länsstyrelsen i Västernorrlands län*, som gjort motsvarande iakttagelser, anser, att frågan om införandet av en allmän hyreskontroll med det snaraste bör tas under övervägande.

Länsstyrelsen i Västmanlands län anser, att det i fråga om hyressättningen måste vara av väsentlig betydelse, att dels åtgärder vidtagas för åstadkommande av kontroll härutinnan beträffande fastigheter, som redan tagits i anspråk, dels hyrorna i nybyggda fastigheter i görligaste mån hållas nere vid 1939 års nivå.

Fullmäktige i riksbanken anse, att man bör eftersträva att undvika en höjning av hyrorna utöver 1939 års nivå; dock bör i det begränsade antal orter, som vuxit på sådant sätt, att man kan tala om en avgjord förskjutning i ortens allmänna bebyggelseskick en viss höjning över nämnda nivå tillåtas. Fullmäktige framhålla vidare, att det är av vikt, att för dylika orter hyresnivån fixeras snarast möjligt, så att icke det enskilda bostadsbyggandet hämmas av exempelvis förmodanden om att staten kommer att medverka till t. ex. 1939 års nivå.

Svenska bankföreningen och *svenska bostadskreditkassan* instämma jämväl med utredningsmannen i fråga om hyressättningen, bankföreningen dock med reservation för de förändringar, vartill utvecklingen kan föranleda.

Vidare är att märka att *konungariket Sveriges stadshypotekskassa* förklarar, att kassan ur de synpunkter densamma har att beakta vid bedömande av de spörsmål, som behandlas i promemorian, icke finner anledning till erinran mot de däri framlagda förslagen.

Från fastighetsägarehåll har ifrågasatts en viss höjning av hyresnivån. *Sveriges fastighetsägareförbund* har sålunda, under åberopande av en inom förbundet verkställd statistisk utredning rörande stegringarna av förvaltningskostnaderna, anfört bland annat följande.

Av utredningen framgår, att förvaltningskostnaderna från år 1939 stigit på sådant sätt att med hänsyn till desamma en hyreshöjning — varierande för olika orter och olika slag av fastigheter — med 6—11 procent är motiverad. Därvid är att märka att i utredningen kapitalkostnaderna lämnats å sido samt att, i fråga om skatterna, allenast den kommunala fastighetsskatten

medtagits och av denna endast den del som motsvarar den del av garanti-skatteavdraget som icke kunnat utnyttjas. Med hänsyn till att i den offentliga debatten bland annat gjorts gällande, att under nuvarande förhållanden reparationerna i fastigheterna icke äro av samma omfattning som tidigare och att sålunda kostnaderna härutinnan skulle kunna hållas tillbaka, må framhållas, att det verkliga förhållandet är att reparationer endast i ringa utsträckning kunna eftersättas. Då förbundet sålunda hävdar, att det allenast är de stegrade förvaltningskostnaderna, som i nuvarande läge böra anses utgöra godtagbart motiv för höjning av hyrorna, befinner sig förbundet i god överensstämmelse icke blott med de allmänna principerna för priskontrollen utan även med den hyressättningsregel som inrymmes i 7 § andra stycket tertiärlånekungörelsen, där från regeln angående fasthållande vid 1939 års hyresnivå göres undantag med hänsyn till efter nämnda år inträffad ökning av värmekostnader och onera.

Även utredningsmannen utgår i sina resonemang beträffande hyressättningen från att den hyreshöjning, som genom subvention bör hållas tillbaka, allenast är höjningen »utöver den av stegrade driftskostnader betingade». Förbundet vill i detta sammanhang framhålla, att utredningsmannens uppgift angående resultatet av den förutberörda statistiska utredningen, enligt vilken den motiverade höjningen av 1939 års hyror utgjorde 3 à 4 procent, grundar sig på meddelanden som lämnats — icke av förbundet — utan av den av förbundet anlitate utredningsmannen. Uppgifterna, som meddelades under hand, avsågo ett tidigare stadium av utredningen, då densamma ännu icke framförts till det aktuella kostnadsläget.

Fastighetsägareförbundet har vidare vänt sig mot införandet av en permanent hyreskontroll:

Det är uppenbart, att en till tiden obegränsad hyreskontroll verkar hämmande på det enskilda initiativet och att därför större frihet i hyressättningen måste medgivas den, som ikläder sig den stora risk en bostadsproduktion i nuvarande konjunkturläge medför. Ehuru detta självfallet måste ha stått klart för utredningsmannen, har han likväl betecknat hyreskontrollen såsom »det socialpolitiska och penningpolitiska huvudändamålet» med stödåtgärderna. Det vill annars synas som om huvudändamålet vore att ett ökat antal bostäder kommer till stånd, låt vara att det allmänna i ett nödläge måste underkasta sig uppoffringar därför. Om vad utredningsmannen här anfört får anses vara en anvisning om att subventionsåtgärderna skola bli inkörsporten till en fortbestående allmän hyreskontroll, måste förbundet uttala en bestämd varning däremot.

Även *Gefle fastighetsägareförening u. p. a.* vänder sig emot hyreskontrollen, vilken förklaras verka skrämmande för enskilda företagare, utan vilkas medverkan bostadsförsörjningen knappast på ett tillfredsställande sätt kan lösas. Föreningen anser därför, att större frihet bör lämnas företagare vid hyressättningen, så att avkastningen får en bättre anpassning till anskaffningsvärdet. Vidare efterlyser föreningen klara bestämmelser om vad som är att hänföra till onera, värmekostnader och avskrivning.

Upsala fastighetsägareförening u. p. a. anser, att hyrorna i ett nytt hus kunna ligga något högre än i äldre fastigheter, vilka enligt erfarenheten icke äro så lockande för hyresgästerna. Föreningen anser vidare, att skärpta kontrollåtgärder äro påkallade i syfte att hindra kooperativa bostadsföretag att vid uttagande av medlemsavgifter kringgå reglerna för hyressättningen.

Visby fastighetsägareförening anser, att man torde få räkna med en på grund av de ökade omkostnaderna efterhand höjd hyresnivå. Det kan emellertid icke ur någon synpunkt vara önskvärt — tillägger föreningen — att en utbredd bostadsbrist tillåtes skapa en tillfälligt uppskruvad hyresnivå, vilken i längden skapar ett ohållbart läge på hyresmarknaden. Den föreslagna hyreskontrollen synes garantera, att den statliga subventionen icke kan utnyttjas till skapande av spekulationsvinster.

Hyresgästernas riksförbund ser med tillfredsställelse, att hyreskontrollen behållits i det remitterade förslaget och skulle finna det synnerligen olyckligt, om en stimulering av den spekulativt betonade byggnadsverksamheten skulle vinnas på bekostnad av hyreskontrollens slopande.

Svenska riksbyggen förening u. p. a. är ense med den sakkunnige därom, att man av socialpolitiska och penningpolitiska skäl icke bör frångå den för hyresbestämningen i med tertiärlån uppförda nya bostadsfastigheter ställda förutsättningen om bibehållande av 1939 års hyresnivå för jämförliga nya fastigheter med tillägg av därefter inträdd höjning av fastigheternas driftsomkostnader. På grund av egna erfarenheter vill föreningen dock kraftigt vitsorda önskvärdheten av att byggnadslånebyrån ifråga om hyressättningen å orter med särskilt låg hyresnivå skall kunna lägga till grund icke endast jämförelser med tidigare rådande förhållande på orten utan även jämförelser med förhållanden på andra, i övriga hänseenden jämförliga orter.

Mot en allmän höjning av hyresnivån för de nybyggda husen uttalar sig *svenska arbetsgivareföreningen*, och *Sveriges industriförbund* går ett steg längre, i det förbundet framhåller, att i den mån en standardsänkning hos de nya lägenheterna visar sig ofrånkomlig, hyresnivån bör anpassas i förhållande härtill. — Beträffande den av utredningsmannen diskuterade hyresutjämningskatten har förbundet — under uttryckligt framhållande att förbundet ej därmed velat uttala sig om lämpligheten av en dylik skatt — förklarat sig anse, att frågan härom torde tarva en ingående utredning.

Vad slutligen angår *kommunernas* inställning till frågan om hyressättningen så har icke heller från detta håll framställts någon erinran mot den av utredningsmannen hävdade synpunkten.

Såsom jag tidigare framhållit har i yttrandena rätt enighet om att bostadsbyggande vid nuvarande hyresnivå icke är räntabelt. Då vidare behovet av en ökad bostadsproduktion allmänt vitsordats samt ingen av remissinstanserna velat förorda en hyreshöjning av sådan omfattning, att bostadsbyggandets räntabilitet kan återställas, har man i konsekvens härmed gått in för subventionslinjen. Härvid har den av utredningsmannen föreslagna kapitalsubventionen vunnit praktiskt taget enhällig anslutning.

Av de centrala statsmyndigheterna ha *statskontoret* och *egnahemsstyrelsen* funnit förslagen om en kapitalsubvention väl avvägda och ägnade att läggas till grund för beslut i ämnet.

Statens byggnadslånebyrå ansluter sig likaledes till förslaget, och *socialstyrelsen* tillstyrker, att de nyuppförda fastigheternas »överkostnad» täckes av statliga räntefria tillägglån på sätt föreslås i promemorian.

Såsom jag tidigare omnämnt har *byggnadsstyrelsen* helt anslutit sig till de av utredningsmannen framförda förslagen.

Att särskilda stödåtgärder äro nödvändiga vitsordas av *statens priskontrollnämnd*.

Praktiskt taget samtliga länsstyrelser ha intagit en positiv hållning till subventionsförslaget.

Överståthållarämbetet samt *länsstyrelserna i Kalmar och Hallands län* ha sålunda funnit sig kunna tillstyrka den föreslagna subventionen. Samma uppfattning företrädes av *länsstyrelsen i Västernorrlands län*, som dock förklarar sig hysa betänkligheter mot en statssubventionering i den föreslagna formen.

Länsstyrelsen i Uppsala län anser det visserligen vara i hög grad påkallat med en statssubvention åt bostadsbyggandet, men om man bör välja kapitalsubventionen eller räntelindringsmetoden synes *länsstyrelsen* vanskligt att avgöra.

Länsstyrelserna i Södermanlands, Kronobergs, Värmlands, Kopparbergs och Norrbottens län ha icke något väsentligt att erinra mot en subventionering.

Länsstyrelsen i Västmanlands län finner, att kapitalsubventionen på de i promemorian anförda skälen är att föredraga framför en subvention i form av underränta, och *länsstyrelsen i Malmöhus län* anser, att de framlagda förslagen angående statens medverkan äro i stort sett väl anpassade efter det rådande läget.

En tillfredsställande lösning av förevarande problem står knappast att vinna annorledes än genom subvention, framhåller *länsstyrelsen i Stockholms län*, och härvid förefaller det alternativ, inför vilket promemorieförfattaren stannat, närmast böra tagas i övervägande.

Den föreslagna kapitalsubventionen synes vara en framkomlig väg säger *länsstyrelsen i Gotlands län*.

Länsstyrelsen i Skaraborgs län, som anser, att man i nuvarande läge ej kan undgå att vidtaga ytterligare subventionerande åtgärder, finner de föreslagna åtgärderna välbetänkta och behövliga.

I rådande läge torde man icke ha något annat val än att beträda subventionsvägen är den mening, som uttalas av *länsstyrelserna i Kristianstads, Gävleborgs samt Göteborgs och Bohus län*. Sistnämnda länsstyrelse ställer sig dock tveksam beträffande tilläggsån åt enskilda. Med hänsyn till önskvärdheten av att bostadsbyggandet snabbt ökas vill *länsstyrelsen* dock icke motsätta sig att lån utlämnas även åt dylika personer under förutsättning att betryggande kontroll övas över att byggnadsföretaget blir rationellt ordnat och att företagaren icke genom lånet beredes möjlighet att på det allmännas bekostnad skaffa sig en obehörig vinst.

Då veterligen annan utredning om behovets tillgodoseende ej föreligger, vill *länsstyrelsen i Blekinge län* icke motsätta sig ett fortsatt beträdande av subventionsvägen.

Länsstyrelsen i Jämtlands län har såsom eget utlåtande åberopat ett av länets hushållningssällskap avgivet yttrande, vari säges, bland annat, att hur mothjudande en bostadssubvention än är, synes dock en sådan oundviklig.

Länsstyrelsen i Östergötlands län är likaledes ganska reserverad gentemot subventionslinjen:

På den mångfald olika områden, där staten träder hjälpende till, hava åtgärderna i stort sett hitintills begränsats att avse hjälp åt mindre bemedlade. Då det emellertid som här gäller företag, beträffande vilka arbetslönerna under en mångfald år varit föremål för kritik från andra befolkningsgrupper än byggnadsarbetarna själva, torde man böra beträda subventionsvägen med största försiktighet för att icke riskera att andra näringar, som arbeta med lägre lönenivå, skola komma med liknande anspråk. Skulle resultatet av en subvention befaras medföra sådana konsekvenser, torde statens ekonomiska medverkan komma i en situation, som icke kan över-skådas. Därest emellertid ingen annan utväg står till buds för bostadsbristens rationella avhjälpande än subvention bör denna därför enligt länsstyrelsens mening komma till stånd genom samverkan mellan stat och kommun.

Mot förslaget om tillägglån till kommuner och allmänna bostadsföretag synes under nyssnämnda förutsättningar ingen erinran vara att framställa. Däremot anser länsstyrelsen att lån till enskilda företagare endast böra meddelas i de fall kommunen ikläder sig borgen för lånets återbetalning.

En starkt reserverad hållning till subventionsförslaget intages av *länsstyrelsen i Jönköpings län*. Efter att ha framfört vissa kritiska anmärkningar mot detsamma anför länsstyrelsen bland annat följande.

För att undvika vissa av de olägenheter, som synas förenade med det av utredningsmannen planerade subventionssystemet, torde det kunna övervägas att i stället låta statens stöd få formen av en garantiprissättning för vissa under året uppförda bostadshus. Genom sättande av sådana garantipris torde det vara möjligt att stimulera den enskilda byggnadsverksamheten. För en företagare, som arbetar med fasta kostnader av någon betydelse, torde det i regel ställa sig ungefär lika dyrbart att ligga stilla som att bygga utan ränta på toppkapitalet eller med — till och med — någon förlust. Det torde därför framförallt vara fruktan för en möjligen kommande fredskris med kraftigt nedpressade byggnadsvärden, som håller företagarna tillbaka. Ett garantipris för de byggnader, som finnas nödvändiga, skulle möjligen kunna övervinna dessa betänkligheter. Utfästelsen borde från statens sida gälla exempelvis fem år och givetvis vara förknippad med villkor rörande hyressättningen. Inlösningspriset synes böra sättas lägre än anskaffningskostnaderna och icke i relation till dessa. Möjligen kunde prissättningen ske så att ett tillägg till kapitaliserade hyresvärdet gjordes med exempelvis 5 procent. Genom förfaringssättet tvingades företagarna och därmed övriga deltagare i byggnadens uppförande att pressa sina kostnader samt på grund härav förbrukningen av material och arbetskraft till det yttersta. För företagarna bleve risken reducerad och framförallt möjlig att överblicka och för statsverket uppstode för närvarande knappast några kostnader.

Därest efter ett fredsslut någon fastighetskris icke inträdde, behöfve någon inlösen aldrig komma till stånd och i motsatt fall bleve statens risk icke väsentligen större än den staten redan iklätt sig genom utlämnande av tertiärlånen.

Med avseende å vad sålunda anförts vill länsstyrelsen tillstyrka subventionering av bostadsbyggandet allenast under förutsättning, att denna subventionering handhas med största möjliga försiktighet och stränghet och att det beslutande organet tillföres all till buds stående sakkunskap. För subventioneringens genomförande synes den av utredningsmannen föreslagna formen icke utan ytterligare övervägande böra väljas.

De i ärendet hörda kreditinstituten ha i likhet med det övervägande flertalet länsstyrelser intagit en positiv hållning till subventionsförslaget.

Fullmäktige i riksbanken finna således de i promemorian framförda förslagen för åstadkommande av ett ökat bostadsbyggande vara väl ägnade att läggas till grund för åtgärder på detta område.

Ehuru en ren statlig subvention av bostadsbyggandet i och för sig måste inge starka betänkligheter, anse sig *fullmäktige i riksgäldskontoret* i föreliggande situation ej kunna annat än tillstyrka ett sådant ingripande från statens sida. Utredningsmannens förslag i fråga om sättet för subventionens anordnande och villkoren för åtnjutande av sådan synes väl avvägt och har ej givit fullmäktige anledning till någon erinran.

Svenska bankföreningen finner, att man åtminstone för det närmaste året är hänvisad till att använda offentlig subvention för att återbringa byggnadskostnaderna till en räntabel nivå, och *Svenska bostadskreditkassan* uttalar sig i ungefär liknande ordalag.

Svenska sparbanksföreningen, som icke vill uttala sig angående subventionsbehovet i och för sig, anser, att man under alla förhållanden bör föredraga kapitalsubventionen framför en utökning av räntegarantin — en synpunkt som även starkt framhålles av *Skaraborgs och Älvsborgs läns sparbanksförening*.

Bland nu ifrågavarande yttranden är vidare att märka att *en reservant i riksgäldsfullmäktige (herr Magnusson)* uttalat farhågor för att den ifrågasatta statssubventionen kommer att ytterligare befrämja den starka och ur flera synpunkter mindre förmånliga befolkningsomflyttningen från landsbygden till städer och samhällen.

Av hyresparterna intar *hyresgästernas riksförbund* en avgjort positiv hållning till förslaget om de ränte- och amorteringsfria tillägglånen, vilket varmt förordas. Enahanda uppfattning företrädes av *svenska riksbyggen, förening u. p. a.*, och *H. S. B.* har förklarat sig helt dela de i promemorian framförda förslagen och synpunkterna.

Sveriges fastighetsägareförbund finner visserligen, att i nuvarande nödläge någon principiell invändning icke kan resas mot åtgärder av subventionskaraktär men betonar samtidigt dels att åtgärderna icke böra göras mera omfattande än som är oundgängligen nödvändigt dels ock att subventions-systemet måste så utformas, att det icke kommer den ekonomiska ansvars-känslan att slappna. Förbundet tillägger bland annat följande.

Vad beträffar det subventionerade bostadsbyggandets omfattning måste strängt hållas i minnet, att en bostadsbyggnad är ett produktionsobjekt med lång varaktighet och att denna ekonomiska nytthet liksom alla andra måste förräntas och amorteras i sedvanlig ordning. Ett bostadsbyggande oberoende av behovet på längre sikt och utan hänsyn till de ekonomiska förutsättningarna för företagets framtida räntabilitet kommer i det långa loppet att medföra en desorganisation av fastighetsmarknaden och minska förtroendet till den fasta egendomen såsom kapitalplaceringsobjekt. Ur behovssynpunkt måste därför för varje ort ett omsorgsfullt bedömande äga rum rörande eventuella nybyggnader och endast i sådana fall, där det

kan påvisas, att en mera varaktig bostadskris föreligger eller hotar att uppkomma, finnes anledning till subventionsingrepp under förutsättning att den enskilda företagsamheten icke därförutan kan antagas komma att leda till erforderlig nyproduktion. Härvid bör särskilt beaktas, att rådande bostadsknapphet på en viss ort kan vara betingad av mera tillfälliga orsaker, sammanhängande med de av krisläget framkallade förhållandena, såsom att en industri på orten grundlagts eller utvidgats för försvarsändamål, att en sammandragning av militär äger rum eller dylikt. En i sådana fall genom subvention framkallad ny bostadsproduktion kan i det långa loppet medföra en kris för ortens hyres- och fastighetsmarknad. Vad beträffar subventionsåtgärdernas förhållande till den enskilda företagsamheten på byggnads- och bostadsområdet måste bestämt hävdas, att en utjämning mellan tillgång och efterfrågan här liksom eljest inom det ekonomiska livet äger rum genom det privata initiativet utan det allmännas mellankomst. Därest i ett nödläge subventionsåtgärder anses ofrånkomliga, gäller det i varje fall att tillse, att subventionsprogrammet så utformas, att det i första hand är ägnat att stimulera den enskilda företagsamheten.

Uppsala fastighetsägareförening u. p. a. anser, att subventionen av flera skäl hellre bör givas genom räntenedsättning å sekundär- och tertiärlånen än genom direkt kapitaltillskott. Härom anföres väsentligen följande.

Enligt promemorian beräknas för närvarande en ränta, sannolikt inklusive amortering, å dessa lån med 5.6 procent respektive 5.65 procent, medan räntan å bottenlånet — inom halva fastighetsvärdet — utgår med 3.5 procent. Om subventionen lämnades med 1 procents räntenedsättning på lånen mellan 50 och 90 procent av fastighetsvärdet, skulle detta innebära en större förmån för byggnadsföretaget än det av utredningsmannen föreslagna räntefria kapitaltillskottet av 10 procent å fastighetsvärdet. Utredningsmannen har också påpekat, att denna subventionsform blir statsfinansiellt dyrare än kapitaltillskottet, enär detta kan återkrävas vid stigande fastighetsavkastning, således vid fallande penningvärde och hyrornas anpassning därtill. Men vid en dylik utveckling minskas ju risken för förlust å lånen — sekundärkrediten närmar sig den primära och även tertiärkrediten stabiliseras. Staten erhåller alltså skälig ränta å utlånade belopp och subventionen har icke medfört någon eller blott obetydlig förlust. Att under samma förhållanden undgå förlust på grund av utebliven återbetalning av erhållna kapitaltillskott torde ställa sig vida svårare.

Vidare skulle vid räntesubvention det enskilda initiativet vinna större utrymme, vilket väl måste anses som en bestämd fördel ur produktionens synpunkt. Föreningen ansluter sig till utredningsmannens mening, att subvention medelst kapitaltillskott icke väl kan förenas med privat byggnadsverksamhet, och såsom skäl därför vill föreningen särskilt anföra risken för osund spekulation just i detta tillskott. En företagare utan egna tillgångar kan med lånade medel och under hänvisning till utlovad subvention därutöver lyckas erhålla behövlig kredit hos sina leverantörer för att få huset färdigbyggt och försålt, innan byggnadsborgenärerna fått sin likvid. De skulle alltså utsättas för större förlustrisk än vanligt till följd av en dylik subventionsform.

En likartad inställning intages av *Gefle fastighetsägareförening u. p. a.*, som finner det tvivelaktigt, huruvida tillägglånen komma att vara effektiva för uppnående av en tillräcklig bostadsproduktion:

Räntegarantien på primär- och sekundärlån upphör att vara någon för mån för nyproducenterna i konkurrensen med det äldre bostadsbeståndet,

när den allmänna räntenivån ej betingar högre räntor än de garanterade, och detta kan sägas redan hava inträtt. Skall compensationen för nyföretagarna lämnas i form av lägre räntor bör den garanteras under så lång tid framåt, att den verkligen nedbringar kostnaderna i paritet med de äldre fastigheternas. Exempelvis genom att tillförsäkra nyföretagarna en rörlig räntesats, som med $\frac{1}{2}$ procent understiger den ränta, som allmänna ränteläget betingar. Först härigenom vinnes en fortlöpande förmån i konkurrensen.

Svenska arbetsgivareföreningen och landsorganisationen i Sverige anse sig däremot båda kunna godtaga den föreslagna kapitalsubventionen, och *Sveriges industriförbund* finner sig kunna tillstyrka en dylik metod.

Vad slutligen *kommunerna* angår så ha dessa genomgående uttalat sig för en offentlig subventionsverksamhet. Då jag har för avsikt att i det följande redogöra för yttrandenas innehåll beträffande den ifrågasatta fördelningen av understödsbördan mellan staten och kommunerna, torde det emellertid vara lämpligt, att jag först i sammanhang därmed lämnar en närmare redogörelse för de kommunala remissinstansernas synpunkter.

Reala förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande.

Promemorian och yttrandena.

Byggnadsmaterial.

Med stöd av uppgifter som under hand erhållits från statens industrikommission har *utredningsmannen* i promemorian givit en sammanställning angående tillgången på vissa byggnadsmaterial.

Beträffande cement och tegel antages försörjningen bli tillräckligt god för att möjliggöra den önskvärda ökningen av bostadsbyggandet.

Försörjningsläget för asfalt och asfaltpapp företer svårigheter, vilka dock anses kunna kringgås.

Inneliggande lager av sanitetsporslin anses kunna täcka behovet under det närmaste året, även om råvaruimporten hämmas.

I fråga om kopparmaterial uppgives tillgången vara så knapp, att behovet av koppar till armatur för värme och vatten samt till elektriska installationer (för vilka dock gummibristen anges som situationens mest kritiska moment) endast med svårighet kan tillgodoses. Beträffande rörledningar räknas med övergång till annat material.

Knappheten på linolja anses — därest en omdirigering av förbrukningen kommer till stånd — icke behöva hindra bostadsbyggandet.

Vidkommande trävaruförsörjningen finner *utredningsmannen*, att denna icke i och för sig kan anses lägga hinder i vägen för ökat bostadsbyggande — även om kostnadssvårigheter kunna uppkomma med hänsyn till bristen på lämpliga sortiment.

Vad slutligen angår tillgången på byggnadsjärn anføres följande.

Tillgången på armeringsjärn och balkar är för närvarande mycket knapp. Importen från Tyskland har under det senaste året varit relativt begränsad. Leveranser av större omfattning från de svenska järnbruken

kunna under det närmaste halvåret endast påräknas, om prioritet ordnas genom industrikommissionens försorg. Vid beräkningen av den för bostadsbyggnadsverksamheten oundgängligen nödvändiga kvantiteten torde det i varje fall bli nödvändigt att utgå ifrån järnbesparande konstruktioner i bostadshusen. Om detta iakttages, synes emellertid den för det i första hand önskvärda bostadsbyggandet erforderliga kvantiteten av armeringsjärn och balkar så pass begränsad, att oöverstigliga hinder för dess framskaffande icke torde resa sig. De organisatoriska åtgärder, som kunna vara nödvändiga för att i första hand garantera det bäst behövliga bostadsbyggandet erforderliga kvantiteter armeringsjärn och balkar, ha redan varit föremål för förberedande överläggningar.

Av störst intresse bland yttrandena i materialförsörjningsfrågan är givetvis *statens industrikommissions* utlåtande.

I detta betonar kommissionen inledningsvis, att den utgår från att försörjningsläget i fråga om kol, som är erforderligt för framställning av vissa byggnadsmaterial, icke kommer att undergå någon väsentlig förändring.

Härefter anför kommissionen följande.

Vad cement och tegel beträffar, synes tillgången på dessa båda byggnadsmaterial kunna beräknas bli tillräcklig för den såsom önskvärd ansedd ökningen av bostadsproduktionen. Betongkonstruktioner, till vilka ersättningscement lämpligen kan användas, förutsättas härvid komma till utförande med denna cementsort.

Svårare ställer sig anskaffningen av de järnvaror, som erfordras för byggnadsverksamheten.

Tillgången av armeringsjärn är för närvarande, såsom framhållits i promemorian, knapp i förhållande till behovet. Visserligen är å ena sidan förbrukningen för bostadsbyggen jämförelsevis låg, men å andra sidan pågår i ingalunda ringa omfattning byggnads- och anläggningsarbeten för andra än bostadsändamål, exempelvis kraftstationer, industribyggnader och militära anläggningar, där järnbehovet är jämförelsevis stort. De svenska järnverken äro därför i stor omfattning belagda med order, för vilka måste räknas med långa leveranstider, vanligen tre å fyra månader. Byggnadsfirmor av mindre omfattning, som icke regelbundet hava behov av byggnadsmaterial och därför icke kunna ordna sin materialförsörjning på längre sikt, hava med hänsyn härtill svårt att anskaffa järnmaterial från svenska verk, då i regel leveranser bli behövligen tämligen snart efter det avtal om byggnader slutits. Detsamma gäller i viss mån om militära och en del andra statliga byggnadsföretag, i fråga om vilka av olika skäl, exempelvis beviljande av anslag först vid en mycket sen tidpunkt, materialanskaffning i god tid icke skett.

I normala tider pläga dylika hastigt påkommande behov kunna fyllas — i den mån de svenska tillverkarna icke äro i stånd att medverka — medelst importvara från importörernas lager eller direkt från utlandet med relativt kort leveranstid. För närvarande äro tyvärr möjligheterna att anlita importerad vara avsevärt inskränkta. Det har för innevarande år över huvud visat sig svårt att avtalsvägen säkerställa import av särskilt armeringsjärn i tillräcklig omfattning. Därtill kommer att man, såsom erfarenheten visat, måste vid leverans från utlandet i nuvarande läge räkna med mycket långa och framförallt osäkra leveranstider. Den aktuella, av den hårda vintern förorsakade, mycket kännbara inskränkningen av befraktningsmöjligheterna sjöledes, i vilket förhållande man väl knappast vågar räkna med ändring till det bättre förrän

under nästkommande april månad, kommer att medföra, att nämnvärd tillförsel av järn från utlandet tills vidare icke kan med säkerhet påräknas. Nu förefintliga lager hos importörerna av ifrågavarande slag av material torde vara relativt obetydliga. För vissa järnvaror, såsom bredflänsbalkar och grövre balkar av normalprofil, vilka icke tillverkas inom landet, är man helt hänvisad till import.

Nämnda omständigheter väga så mycket tyngre, som man måste räkna med att en avsevärd del av det för bostadsbyggande erforderliga järnmaterialet måste kunna levereras redan i mars—maj månader i de fall, då bostäderna skola vara färdiga för inflyttning under nästkommande höst.

Kommissionen har under medverkan av svenska järnbalkgrossisters förening och de svenska järnbruken samt i samarbete med statens byggnadslänebyrå undersökt möjligheten av att säkerställa tillgången av balkar och armeringsjärn till bostadsbyggen av den angelägenhetsgrad, att statsunderstöd i form av tertiärlån för dem anses kunna komma ifråga. Sannolikt kan tillgången av nämnda material under första halvåret 1942 tryggas i en omfattning, som motsvarar ett byggnadsprogram av 160 à 180 miljoner kronor, under den uttryckliga förutsättningen, att järnbesparande konstruktioner komma till användning. Kommissionen vågar i nuvarande läge icke räkna med att genom dess medverkan större kvantiteter järn skola ställas till förfogande utan att andra behov bliva betänkligt tillbakasatta.

I vilken utsträckning en utökning av byggnadsprogrammet utöver den angivna volymen kan bli en möjlig genom anlitan av de förråd av armeringsjärn och balkar, som kunna finnas i lager hos byggherrar och byggmästare, undandraget sig bedömande.

I fråga om stålrör torde möjligheterna att fylla behovet genom import och inhemsk tillverkning vara tillfredsställande.

Vad däremot angår gjutna rör, framförallt s. k. normalrör, som användas för avlopp i bostadshus, torde man böra räkna med knapp tillgång. Den inhemska tillverkningskapaciteten är liten, särskilt i fråga om raka rör, och importmöjligheterna uppgivas vara rätt begränsade. Tillverkningen inom landet torde möjligen kunna något utökas; dock komma de svenska rören att betinga avsevärt högre pris än de utländska.

Tillgången av plåt är över huvud taget knapp, beroende på såväl stor förbrukning för en mängd olika ändamål som otillräckliga importmöjligheter. Sannolikt komma svårigheter att möta i fråga om tillfredsställandet av plåtbehovet. Dock torde man kunna utgå ifrån, att tillgången av radiatorer, som tillverkas av tunnplåt, kan bli tillfredsställande.

Kopparrör till vattenledningar kunna icke påräknas till bostadsbyggnader, utan måste till dessa ledningar användas rör av annat material. För tilldelning av koppar till elektriska ledningar torde, under förutsättning att försörjningsläget icke genom nytillkommande omständigheter avsevärt försämrats, bli en möjlig att tillämpa samma principer som för närvarande.

Tillgången på övriga för husbyggandet erforderliga materialier synes för närvarande ej lägga hinder i vägen för genomförandet av ett byggnadsprogram i föreslagen utsträckning under förutsättning av all möjlig sparsamhet. Kommissionen vill emellertid reservera sig för de förändringar i försörjningsläget, som kunna inträffa särskilt i fråga om sådana materialier, för vilkas framställning råvara måste importeras. Detta är fallet med byggnadspapp, som kan tillverkas endast i den mån importerad asfalt står till förfogande.

Kommissionen vill slutligen framhålla, att ett tillgodoseende av förevarande större bostadsbyggnadsprogram möjligen kan komma att göra det nödvändigt att i viss mån inskränka annan byggnadsverksamhet.

Bristen på bly påtalas i ett av *drätselkammaren i Nyköping* åberopat yttrande, vilket avgivits av stadens byggnadschef:

I promemorian nämnes icke bristen på ett viktigt material, nämligen bly för tätning av avloppsrörskarvar. Industrikommissionen har meddelat förbud för användning av bly till sådant ändamål, och försök har gjorts att använda cementbruk som ersättning. Enligt min mening borde emellertid bly alltid få användas till exempelvis liggande ledningar inom byggnaden ovanför källarbjälklaget eller åtminstone till sådana delar, som äro svåråtkomliga, exempelvis liggande ledningar i badrumsgolv. Skulle emellertid landets försörjning med bly vara så knapp, att användandet av detta material icke skulle få ifrågakomma för omnämnda arbeten, torde anstalter snarast vidtagas för import eller inhemsk tillverkning av annat lämpligt tätningsmaterial.

Statens arbetsmarknadskommission har i sitt utlåtande fäst uppmärksamheten på att andra ur försörjningssynpunkt angelägna arbeten, bland annat kraftverksbyggen, under detta år kunna väntas medföra ökad belastning å tillgången på för bostadsbyggande användbart material, varför viss konkurrens i detta avseende måste förutses.

Uttalanden av mera allmän innebörd ha gjorts av *socialstyrelsen* och *Sveriges industriförbund*.

Socialstyrelsen anser sålunda, att en grundlig undersökning av möjligheterna att disponera inom landet befintliga förråd av byggnadsvaror för den tilltänkta bostadsproduktionen och att finna ersättning för sådana materialsorter, som på grund av avspärrningen icke äro att tillgå, torde böra äga rum, innan mera omfattande statliga produktionsfrämjande åtgärder vidtagas. De i promemorian omnämnda förberedande överläggningar, som hållits rörande de organisatoriska och andra åtgärder, som kunna vara nödvändiga för att i första hand tillförsäkra det bäst behövlige bostadsbyggandet erforderliga kvantiteter av byggnadsjärn m. m., synas styrelsen böra fortsättas.

Industriförbundet vill — under framhållande av att bristen på vissa byggnadsmaterial uppenbarligen kommer att medföra en viss sänkning av bostadsutrustningens standard — varna för att denna standardsänkning drives så långt, att de nybyggda husen komma i något slags krisklass. För att undvika detta anser förbundet det vara av vikt, att om en ransonering blir nödvändig, denna tar hänsyn till det mellan olika platser starkt växlande behovet.

Transportväsendet.

Med ledning av en av statens trafikkommission på Kungl. Maj:ts uppdrag verkställd undersökning (betänkande den 17 november 1941) rörande möjligheterna att göra nödvändiga besparingar på motorfordonstrafikens område har *utredningsmannen* sammanfattningsvis anfört följande.

Uppenbart är att byggnadsverksamheten, som tidigare jämte bränsleförsörjningen tagit en synnerligen stor del av den yrkesmässiga lastbilstrafiken och även lastbilar i firmaägo i anspråk, kommer att i så stor utsträckning som över huvud är möjligt få övergå till att utnyttja andra transportmedel. Detta gäller såväl tillförseln av byggnadsmaterial till byggnadsplatserna som den

mycket gummislitande bortforslingen vid schaktnings- och bergsprängningsarbeten i samband med grundläggningen. Överföringen i erforderlig mån till andra transportmedel kan resa vissa organisatoriska problem och vara förenad med ökade kostnader. Såväl transportproblemen som de mer eller mindre förlängda leveranstiderna från producenter av vissa byggnadsmaterial måste betinga att byggnadsföretagarna i tid planera för sina byggen. Några absoluta hinder för utförandet av önskvärt bostadsbyggande lär transportapparatusens kapacitet emellertid näppeligen komma att resa.

Mot vad utredningsmannen sålunda anfört har *statens trafikkommission* förklarat sig i stort sett icke ha någon erinran att göra.

Kommissionen anför vidare bland annat.

Tillgången på lastbilar, varom transportproblemet lär i främsta rummet röra sig, är emellertid i nuvarande bristläge begränsad. Igångsättandet på en ort av en omfattande byggnadsverksamhet med ökat behov av transporter kan medföra, att ytterligare knapphet på bilar uppstår och därmed olägenheter inom den allmänna samfärdseln, som kunna bli kännbara, om ej särskild försiktighet och omsorg beträffande transporterna för byggnadsverksamhetens del iakttages.

Kommissionen har i annat sammanhang tidigare framhållit, att vid den i krisläget påkrävda väsentligt ändrade fördelningen av transportuppgifterna på olika trafikmedel också ändrade befordringsförhållanden måste uppstå, avseende såväl *befordringstid* och *befordringsbekvämlighet* som *befordringskostnad*. Med beaktande härav framstår det som oundgängligen nödvändigt, att på varje ort planläggningen av byggnadsföretagen sker med beaktande av förutsättningen, att för de såväl längre som kortare tilltransporterna av byggnadsmaterial m. m. måste brukas transportmedel och transportvägar, vilka i motsats till lastbilar icke betinga konsumtion av smörjolja och bilgummi. Tillförseln av byggnadsmaterial m. m. sjö- eller järnvägsledes måste disponeras så, att körvägen för lastbil från kaj respektive järnvägsstation till byggnadsplatsen blir den kortast möjliga.

Ävenså bör icke få ifrågakomma den särskilt ringslitande körningen i husgrunder eller i allmänhet på obanade vägar till och inom byggnadstomterna. Borttransporterna från byggnadsplatserna, såsom av grundgrävningsmassor, massor från planeringsarbeten m. m. dylikt, måste ske till möjligast nära anordnade lossningsplatser o. s. v. I största möjliga omfattning böra användas lastbilar burna av personbilsdäck, i följd varav en ofta diskuterad ombyggnad eller nybyggnad av lastbilar till användning av personbilsringar bör — i en för den ökade husbyggnadsverksamheten erforderlig omfattning — vid planläggningen av byggnadsföretagen finansieras av eller åtminstone givas nödigt stöd utav dessa. Uppenbart är också, att vid planläggningen av de olika byggnadsföretagen måste beaktas angelägenheten att beträffande de ofrånkomliga lokala transporterna — särskilt lastbilstransporterna — icke flera företag på en gång igångsättas än vad som kan motsvara kapaciteten hos de å orten tillgängliga hästfordonen och de — även genom skifteskörning relativt utökade — lastbilarna samt genom om- och nybyggnad iordningställda lastbilarna.

Vid bedömandena härvidlag får även den omständigheten tagas i betraktande, att tiden för upptagande av en ökad byggnadsverksamhet under 1942 — särskilt i avsikt att vinna färdiga resultat redan till 1 oktober 1942 — lär få anses vara långt framskriden. Det måste ännu återstå att träffa åtskilliga förberedelser och utföra betydande planlägningsarbeten, innan ett mera all-

mänt igångsättande av olika byggnadsföretag kan ske. Någon forcering av byggnadsarbetet lär vara utesluten under nu rådande förhållanden.

Kommissionen kan i det hela taget dela utredningsmannens uppfattning, att transportapparatusens kapacitet för närvarande och för den närmast förutsebara framtiden icke bör lägga några bestämda hinder i vägen för utförande av det bostadsbyggande, som kan, socialt sett, vara det mest, eller rättare sagt måhända, oundgängligen nödvändiga. Kommissionen räknar härvid med att de — i samband med en sålunda efter de mest trängande behoven anpassad byggnadsverksamhet — uppkommande transportproblemen skola kunna efter hand lösas, om blott vad kommissionen nu anfört noggrant iakttages.

Till dessa uttalanden måste kommissionen emellertid foga en under rådande tidsförhållanden naturlig reservation. Bristläget för transportmedlen kan komma att förvärras och — ännu obestämbar när och i vilken omfattning — nödgå till ytterligare allmänna eller speciella trafikrestriktioner. Vid planläggningen av byggnadsföretagen till omfång, tidpunkt och tidslängd måste därför även denna omständighet tagas i betraktande, så att det ej i följd av på förhand icke beaktade förhållanden inträffar, att påbörjade byggnadsföretag på grund av avsaknaden av nödiga fortsatta transportmöjligheter icke kunna färdigställas.

Ehuru på sidan om frågan angående möjligheterna att bedriva en byggnadsverksamhet med hänsyn till de därmed förbundna transportbehoven vill kommissionen till slut framhålla angelägenheten för det av dispositionerna för bebyggelsen berörda trafikväsendet, att vid planläggandet av nya byggnadsföretag för bostadsändamål uppmärksamhet även ägnas spörsmålet om kommunikationerna för invånarna i de nya eller förstörade bostadsområden, som skola tillskapas. I nuvarande bristläge i fråga om bilförnödenheter, särskilt ringgummi av grövre dimensioner, är det nämligen av vikt, att man vid förbindelsernas anordnande icke härutinnan litar till omnibuslinjer utan till förbindelser medelst spårvagn eller järnväg.

H. S. B. har särskilt velat framhålla vikten av att byggnadsverksamhetens biltransportproblem ordnas, ej minst i fråga om utnyttjandet av däck från avregistrerade bilar.

Arbetskraftsförsörjningen.

Den tredje av de reala förutsättningarna för en ökad bostadsbyggnadsverksamhet — tillgången på arbetskraft — har i promemorian ägnats en ganska ingående granskning. Av utrymmesskäl torde jag här få nöja mig med att i ett tämligen kortfattat referat sammanställa utredningsmannens synpunkter. I övrigt torde jag få hänvisa till sid. 40—48 i promemorian.

Utredningsmannen har i sin framställning först undersökt den nuvarande tillgången på byggnadsarbetskraft. Härvid har i promemorian till en början påpekats, att bostadsbyggandet under det senaste året spelat en långt mindre roll för den totala sysselsättningen av byggnadsarbetare än under föregående högkonjunktur och i själva verket en underordnad roll i förhållande till byggnadsarbeten för andra ändamål. Med stöd av tidigare gjorda utredningar rörande bostadsbyggandets relativa andel inom den totala byggnadsindustrin samt på grundval av nyligen gjorda beräkningar av storleken hos den för industriella behov inriktade byggnadsverksamheten har utredningsmannen — som vidare ansett sig kunna antaga, att reparations- och ändringsarbeten under 1941 varit av ungefär samma omfattning som år 1939

— uppskattat den totala byggnadsvolymens sammankrympning från hösten 1939 till hösten 1941 till 42 procent. Då sysselsättningsstatistiken för sistnämnda tidpunkt visar ett indextal av 61 och följaktligen god överensstämmelse konstaterats med det på teoretisk väg utvunna resultatet ($100 - 42 = 58$) har utredningsmannen ansett sig kunna uppskatta antalet på hösten 1941 i byggnadsarbete sysselsatta arbetare till 60 procent av motsvarande antal under hösten 1939, vilket uppgick till 150,000. Sysselsättningsminskningen skulle alltså beröra ungefär 60,000 man. Då emellertid det vägda genomsnittet av den faktiska arbetslösheten inom de fyra i byggnadsindustrin engagerade fackförbunden under augusti—september 1941 stannat vid 17.0 procent har utredningsmannen — med frånräknande av ett sannolikt i överkant beräknat antal arbetsoförmögna och partiellt arbetsföra — funnit de i vanlig mening arbetslösa kunna beräknas till ungefär 13,000. Summan av arbetande och arbetslösa byggnadsarbetare under augusti—september 1941 har fördenskull uppskattats till cirka 105,000 man, vilket skulle innebära att vid samma tidpunkt omkring 50,000 man av 1939 års byggnadsarbetarstam voro inkallade i militärtjänst eller hade överflyttats till andra verksamhetsgrenar. Under antagande att 35,000 arbetare överflyttats, har utredningsmannen sökt utröna huru många av dessa, som kunna utan våda för andra viktiga grenar av folkförsörjningen återföras till byggnadsindustrin. Rörande antalet i skogsarbete sysselsatta, vilka anses icke böra återföras, säges i promemorian att »15,000 förefaller antagligt i underkant, 20,000 antagligt i överkant och 25,000 osannolikt högt». En rest av minst 10,000 man och sannolikt avsevärt mera skulle alltså ha överförts till annat än skogsarbete. Av dessa antages en del ha övergått till andra viktiga folkförsörjningsarbeten medan åter en del utan nackdel bör kunna återföras till byggnadsindustrin. Sammanfattningsvis anføres härom följande.

I varje fall torde kunna sägas, att till det antal av verkligt arbetslösa, som uppskattats till minst 13,000 man vid säsongkulmen hösten 1941, kan läggas ytterligare några tusen man byggnadsarbetare, som sysselsättas på arbeten av ur folkförsörjningssynpunkt nu mindre angeläget slag än bostadsbyggande. Alla här gjorda uppskattningar ha medvetet och genomgående gjorts så, att slutsumman av antalet byggnadsarbetare, som kunna betraktas som disponibla för bostadsbygge utan inkräktande på arbetskraftsförsörjningen på mera angelägna arbetsområden, hållits i underkant. Med hänsyn tagen därtill, att de kumulerade säkerhetsmarginalerna i deluppskattningarna ge en stor säkerhetsmarginal för slutuppskattningen, synes det omdömet befogat, att *under i övrigt lika förutsättningar* (med avseende bland annat på den faktiska mobiliteten hos arbetslös och halvsysselessatt arbetskraft) skulle en sysselsättning inom byggnadsverksamheten under augusti—september 1941, överstigande den faktiska med bortåt 20,000 man (och måhända mera), ha varit möjlig utan eftersättande av arbetskraftsförsörjningen på mera angelägna arbetsområden.

Utredningsmannen övergår härefter till att beräkna de krav på arbetskraft, som den planerade ökningen i bostadsbyggandet kan medföra. Med

utgångspunkt från förutberörda uppgift angående bostadsbyggandets relativa betydelse inom byggnadsindustrin finner utredningsmannen, att en fördubbling av 1941 års bostadsbyggnadsvolym skulle under högsäsong medföra en ökning av 1941 års sysselsättningsvolym vid motsvarande tidpunkt av ungefär 23 procent eller omkring 20,000 man. Under förutsättning att annan byggnadsverksamhet än bostadsbyggande blir av samma omfattning som 1941 skulle alltså, enligt utredningsmannen, den föreslagna bostadsbyggnadsutvecklingen tämligen jämnt suga upp den såsom minimum betecknade mängden av »fritt disponibel» arbetskraft.

Vid undersökning av vilken omfattning byggnadsverksamheten för andra ändamål än bostadsbyggande kan tänkas få har utredningsmannen funnit att under 1942 endast obetydliga förskjutningar kunna väntas inträffa i fråga om den industriella och kommersiella byggnadsverksamheten. Beträffande posten »ändringar och reparationer» har en behovsminskning förutsetts. Med hänsyn till den stora relativa betydelsen av sistnämnda slag av arbeten torde sålunda, enligt utredningsmannens uppfattning, byggnadsindustrins sysselsättningsutveckling under innevarande år icke lägga hinder i vägen för ett ökat bostadsbyggande.

Å andra sidan kunna — framhålles det i promemorian — andra viktiga försörjningsgrenar under 1942 ställa ökade anspråk på arbetsmarknaden. Skogsbruket och torvupptagningen torde således tillsammans komma att kräva betydande tillskott av arbetskraft. Huruvida och hur mycket dessa poster kunna komma att balanseras av förändringar i sysselsättningen på industriella och andra områden har utredningsmannen icke ansett sig kunna bedöma; för att belysa de proportioner det här gäller, framhålles, att en fördubbling av bostadsbyggandet vid oförändrad övrig byggnadsverksamhet i fråga om arbetskraftsanvändning motsvarar en förändring av ett par procent av sysselsättningen inom industri och samfärdsl.

I anslutning härtill anføres vidare bland annat.

Beträffande byggnadsarbetsmarknadens ställning i hela arbetsmarknads-sammanhanget för närvarande må erinras följande: För det första har under de två senast gångna åren byggnadsarbetsmarknaden i högre grad än någon annan mera betydande del av arbetsmarknaden lämnat bidrag till bristområdena; de på byggnadsområdet kvarvarande bestå därför sannolikt till förhållandevis stor del av sådana, som av olika skäl icke lämpa sig för överflyttning till ovana arbeten. För det andra har till följd av bostadsmarknadsutvecklingen bostadsbyggandet ryckt upp i en långt högre angelägenhetsklass än tidigare. Föreställningen, att bostadsbyggandet skulle lämpligen kunna tjänstgöra som en slags allmän reservoar, varifrån andra arbetsområden kunde förse sig i mån av behov — en föreställning, som kunde ha fog till en viss gräns under krisens tidiga skede — har genom den senare utvecklingen kommit att bli betänkligt otidsenlig.

Det bör kraftigt understrykas, att en fördubbling av bostadsbyggandet från den lågt nedpressade nivå, som gällt det senaste året, icke betyder någon stor förändring på arbetsmarknaden, betraktad i dess helhet.

Att framhålla denna omständighet är angeläget bland annat med hänsyn till de ingalunda negligeebara farhågorna, att en sådan ökning skulle kunna framkalla en tillströmning och återströmning till byggnadsmarknaden av arbetskraft, som där icke kunde sysselsättas, varigenom andra arbetsområden kunde berövas nödvändig arbetskraft men arbetslösheten inom byggnadsfacken bli bestående. Med hänsyn till förhållandena inom byggnadsarbetsmarknaden torde ett arbetsförmedlingstvång på området icke lämpligen kunna ifrågasättas. Däremot är det av vikt att upplysning sprides för att motverka illusoriska föreställningar om betydelsen ur arbetsmarknadssynpunkt av åtgärder att i nuvarande läge öka bostadsbyggandet. Det är även givet att i dessa frågor ständig kontakt bör upprättas mellan arbetsmarknadskommissionen och byggnadslånebyrån.

Bland yttrandena i fråga om arbetskraftsförsörjningen är främst att beakta vad *statens arbetsmarknadskommission* anfört.

Kommissionen har inledningsvis förklarat sig icke ha något att erinra mot de i promemorian framlagda kalkylerna om byggnadsarbetarnas arbetsförhållanden under de senaste åren. I anslutning till utredningsmannens uttalande att en fördubbling av bostadsbyggandet under 1942 synes möjlig utan anlitande av annan än ledig byggnadsarbetskraft framhåller kommissionen, att man har att räkna med en avsevärd ökning av andra anläggningsarbeten, främst vattenkraftsanläggningar. Jämväl materialanskaffningen för dessa arbeten samt för den föreslagna bostadsbyggnadsverksamheten torde taga en mycket stor arbetarstam i anspråk, tillägger kommissionen, som vidare räknar med att jordbruket år 1942 åtminstone periodvis kan komma att i någon mån rikta arbetskraftsanspråk mot byggnadsarbetarna. Oavsett detta anses emellertid sannolikheten tala för att tillräcklig arbetskraft för bostadsbyggandet skall kunna erhållas.

Härefter anför kommissionen bland annat följande.

Kommissionen måste för sin del ansluta sig till de i promemorian omnämnda farhågorna, att den avsedda ökningen av bostadsbyggandet skulle kunna framkalla en tillströmning och återströmning till byggnadsmarknaden av arbetskraft, som där icke kunde sysselsättas, varigenom andra arbetsområden kunde berövas nödvändig arbetskraft men arbetslösheten inom byggnadsfacken bli bestående.

Enligt kommissionens förmenande måste därför åtgärder vidtagas för att förhindra att på orter, där bostadsbyggnadsverksamhet i avsevärd omfattning kan väntas komma till stånd, samlas byggnadsarbetare, av vilka endast en mindre del kan vinna sysselsättning i orten. Att söka motverka illusoriska föreställningar om bostadsbyggandets sysselsättningsmöjligheter torde i och för sig vara välbetänkt men icke tillräckligt för att helt förhindra befarade missförhållanden av nyss angiven art.

Den föreslagna byggnadsproduktionen avses komma till stånd genom särskilt stöd i form av tillägglån till företag, för vilka beviljas tertiärlån av statsmedel. I fråga om alla byggnadsföretag, till vilka av statsmedel utgives lån eller bidrag till kommun eller enskilda, gäller skyldighet för lån- eller bidragstagaren att till arbetsmarknadskommissionen avlåta anmälan om företaget samt ställa sig till efterrättelse de föreskrifter kommissionen eller, efter

dess bemyndigande, länsarbetsnämnd meddelar i avseende å vad som skall iakttagas vid nyanställning av arbetskraft, allt under förutsättning att minst 10 arbetare kunna beräknas bli sysselsatta vid företaget och jämlikt bestämmelser i övrigt i Kungl. Maj:ts cirkulär den 18 april 1941 (Sv. förf.-saml. nr 220). Kommissionen respektive länsarbetsnämnd brukar i dessa fall föreskriva att vederbörande byggherre helt eller i viss utsträckning skall tillgodose arbetskraftsbehovet för företaget genom anlitande av den offentliga arbetsförmedlingen. Utredningsmannens uttalande, att med hänsyn till förhållandena inom byggnadsarbetsmarknaden ett arbetsförmedlingstvång på området icke lämpligen torde kunna ifrågasättas, torde väl närmast avse, att arbetskraftsbehovets täckande icke skall helt bindas till uttagning genom den offentliga arbetsförmedlingen speciellt beträffande de bostadsbygganden, för vilka de föreslagna tilläggslånen skulle ifrågakomma. Kommissionen, som redan nu i förekommande fall plägar medgiva anställning av någon mindre del av arbetsstyrkan (specialarbetare och dylikt) på annat sätt än genom arbetsförmedlingen, finner angeläget att bestämmelserna enligt förenämnda cirkulär skola tillämpas även för den nu föreslagna byggnadsverksamheten, detta med hänsyn till dels risken för återströmning av arbetskraft från andra viktiga arbetsområden, särskilt skogsbruket, dels ock utfästelser från kommissionens sida. Kommissionen har nämligen för att få till stånd en högst angelägen utökning av arbetsstyrkan i skogsbruket utlovat sin medverkan till att de arbetslösa byggnadsarbetare, som åtagit sig skogsarbete på annan ort och därigenom mistat den omedelbara kontakten med arbetstillfällena i hemorten, icke skulle komma i ett sämre läge än om de stannat hemma. Kommissionen saknar emellertid anledning att påyrka längre gående bestämmelser för dessa arbetens vidkommande. Kommissionen kan i nuvarande läge icke bestämt angiva på vilket sätt nu berörda spörsmål böra lösas. Vid ärendets förberedande behandling har ifrågasatts, huruvida en åldersspärr nedåt (givetvis med vissa dispensmöjligheter) borde uppställas beträffande arbetskraft för den föreslagna bostadsbyggnadsverksamheten, vilken i än högre grad än den hittillsvarande tertiärlåneverksamheten är att anse såsom statssubventionerad. En sådan anordning skulle exempelvis kunna utformas sålunda, att inga arbetare under 35 eller 40 års ålder finge anställas vid dessa företag utan särskilt medgivande av kommissionen. Detta skulle givetvis vara ägnat att reducera risken för en ökad återströmning av byggnadsarbetare från skogsbruket respektive en minskad tillströmning till skogsbruket av yngre byggnadsarbetare, som där skulle söka sin utkomst. Med hänsyn till den hämmande verkan på företagareintresset som en dylik anordning skulle kunna innebära, och till angelägenheten av fortgående nyrekrytering av yrkesarbetare inom byggnadsindustrin, har kommissionen emellertid icke velat föreslå en sådan anordning. Kommissionen utgår för sin del från att den med stöd av förenämnda cirkulär skall kunna vidtaga de organisatoriska åtgärder som erfordras beträffande den nya bostadsbyggnadsverksamheten med hänsyn till arbetsmarknadsläget vid den tid, då arbetena skola påbörjas. Givetvis bör — såsom utredaren anför — i hithörande frågor ständig kontakt upprättas mellan kommissionen och statens byggnadslånebyrå.

I detta sammanhang är vidare att märka, att *socialstyrelsen* i sitt utlåtande förklarat sig icke ha något att erinra mot vad i promemorian anförts beträffande arbetskraftsförsörjningen.

Slutligen är att påpeka, att *länsstyrelsen i Jönköpings län* uttryckt farhågor för att nuvarande beredskapsinkallelser kunna ha rubbat utredningsmannens kalkyler angående arbetskraftsförsörjningen.

Byggnadskostnadernas utveckling.**Promemorian.**

I promemorian lämnas inledningsvis en allmän redogörelse för prisutvecklingen å byggnadsmaterial, belyst av olika index. Enligt svenska handelsbankens index, som uträknas kvartalsvis med 1935 som bas, har sålunda indextalet för september 1941 stigit till 144.6, vilket innebär en höjning med 29 procent jämfört med mars 1939 och med 6.3 procent i jämförelse med september 1940. Socialstyrelsens index, som är mera detaljerat, utvisar att byggnadskostnaderna för ett smalhus i Stockholm på hösten 1941 lågo 26.5 procent högre än vintern 1938—39, motsvarande en höjning under det senaste året med 8.1 procent. Motsvarande beräkningar för ett i Malmö uppfört hus visa en kostnadsstegring från sommaren 1939 till hösten 1941 av 27.5 procent. Överensstämmelsen mellan dessa tre beräkningar får — säger utredningsmannen — anses tillfredsställande.

Härefter anföres i promemorian väsentligen följande.

Den utsträckning, i vilken olika kostnadsfaktorer bidragit till den inträffade stegringen av byggnadskostnaderna, studeras bäst i socialstyrelsens beräkningar. Det framgår av dessa, att lönerna från början av 1939 fram till hösten 1941 stigit med 5.8 %, medan stegringen av materialpriserna uppgår till 44.4 % och av övriga omkostnader till 22.9 %. Icke mindre än 80 % av hela kostnadsstegringen beror sålunda på höjda materialpriser, medan arbetskostnaderna endast bidragit med 8.5 % och övriga kostnader med 11.5 % av den totala fördyringen.

Takten i prisstegringen har under det senaste året varit tämligen jämn. Indextalet, som var 117 för oktober 1940, steg sålunda till 121 i april 1941, 125 i juli 1941 och 127 för oktober 1941. I jämförelse med stegringen under första krigsåret har uppgången under det andra varit väsentligt mindre.

Arbetskostnaderna ha endast obetydligt bidragit till stegringen av byggnadskostnaderna under kriget. Uppgången av arbetskostnaderna faller dessutom praktiskt taget helt på det första krigsåret.

Som nyss framhållits ha *stegrade priser på olika byggnadsmaterial* varit den främsta orsaken till fördyringen av byggnadskostnaderna. Om bakgrunden till denna prisstegring gäller alltså i huvudsak vad 1940 års byggnadskostnadssakkunniga anförde i sitt betänkande (jfr särskilt kap. 6). Till stor del bottnar prisstegringen i likartade kostnadsstegringar för alla materialleverantörer, yttrade de sakkunniga, som formulerade sina slutsatser på följande sätt: »I föreliggande situation äro enligt de sakkunnigas mening möjligheterna att åstadkomma en prissänkning för byggnadsmaterialen relativt begränsade. De nämnda kostnadsstegringarna äro icke betingade av förhållanden inom byggnadsindustrien och kunna endast i begränsad utsträckning påverkas från denna. I vissa fall undandraga de sig helt ingripande från de svenska statsmakternas sida. Vad som av dessa kan åtgöras, inskränker sig främst till en sådan priskontroll, som i möjligaste mån söker hålla tillbaka prisstegringarna på byggnadsmaterial.»

Denna framställning äger i huvudsak giltighet också beträffande utvecklingen under det senaste året. De ytterligare prisstegringarna på byggnadsmaterial sammanhånga i allmänhet med kostnadsstegringar, som direkt förorsakats av krigsförhållandena. Så spelar den övergång från kolbränsle till vedbränsle, som i betydande utsträckning måst äga rum, stor roll ur kostnadsynpunkt. Även andra sådana av krisen betingade produktionsomläggningar ha bidragit till att höja kostnaderna.

Under det senaste året har priskontrollen efter hand ytterligare utbyggt, så att den numera omfattar flertalet byggnadsmaterial. En ytterligare utvidgning av densamma kan väntas inom en nära framtid. Därjämte har kontrollen i vissa avseenden skärpts. Så har den i början tillämpade metoden, att endast efter krigsutbrottet inträffade kostnadsstegringar beaktades, i vissa fall ersatts av en grundlig granskning av samtliga tillverkningskostnader. De principer, som priskontrollnämnden tillämpar vid sin prövning av prisärenden, äro i stort sett desamma, som gällt allt från priskontrollarbetets början. I huvudsak innebära de, att endast direkta kostnadsstegringar ansetts motivera höjda priser. Däremot har ökad knapphet i och för sig icke erkänts som ett tillräckligt motiv för en prishöjning. Företagen ha sålunda icke medgivits att fördela sina fasta kostnader på en minskad omsättning, när produktionen av en eller annan anledning måst inskränkas.

En analys av socialstyrelsens byggnadskostnadsindex utvisar för det första, att trävaror och snickerier svara för en mycket betydande del — i runt tal fjärdedelen — av den stegring, som byggnadskostnaderna undergått under det senaste året. Priserna voro på trävarumarknaden relativt låga under 1938 men stego under våren och sommaren 1939. Under det första krigsåret inträffade en mycket måttlig ytterligare prisstegring. När 1940 års byggnadskostnadssakkunniga utförde sina undersökningar under senare delen av 1940, var situationen ännu tämligen oklar. Tendenser i såväl prisstegrande som prissänkande riktning balanserade mot varandra, utan att något tydligt utslag i någondera riktningen kommit till synes.

Ännu under första halvåret 1941 var utvecklingen på trävarumarknaden i stort sett tämligen lugn, ehuru en viss prisrörelse uppåt började göra sig märkbar. Denna var emellertid icke av sådan styrka, att den föranledde något ingripande från priskontrollnämndens sida.

Läget har under hösten 1941 blivit ett annat. Resultaten från kronoskogsauktionerna visade sålunda en mycket betydande uppgång av priserna.

Under hösten 1941 ha även priserna på sågade trävaror stigit. Uppgången har varit något varierande i olika delar av landet och för olika sortiment. Allmänt kan sägas, att trävarupriserna i slutet av 1941 ligga 30 à 50 % högre än i början av 1939.

Resultatet av kronoskogsauktionerna 1941 har föranlett priskontrollnämnden att upptaga vissa utredningar. En fråga, som härvid reste sig, var den, huruvida prisstegringarna berodde på knapphet på trävaror. Det var därför en angelägenhet av vikt för priskontrollnämnden, att först och främst erhålla

en överblick över försörjningsläget med trävaror och utvecklingen av de faktorer, som påverka detta. Den undersökning, som genomförts härom, utvisar, att man har att räkna med ett totalt avverkningsbehov, som för 1941/42 ligger 16 procent över den faktiska totala avverkningen 1940/41. Till jämförelse kan nämnas att den sålunda beräknade behövliga avverkningen 1941/42 nära nog exakt motsvarar den faktiska avverkningen under rekordåret 1936/37; den större vedavverkningen 1941/42 kräver dock mera arbetskraft.

Dessutom har priskontrollnämnden påbörjat en undersökning rörande de kostnadsstegringar, som påverkat trävarumarknaden. Denna undersökning är ännu icke slutförd. Då resultatet av densamma föreligger, ämnar priskontrollnämnden upptaga förhandlingar med representanter för olika intressegrupper på området om prisfrågorna. På nuvarande stadium synes något besked i dessa frågor icke kunna erhållas. Utvecklingen hittills synes göra en prisreglering ofrånkomlig; ännu är dock intet avgjort beträffande formerna för en sådan. Man synes dock kunna förvänta, att de ytterligare prishöjningar på sågade trävaror, som eventuellt visa sig nödvändiga, skola kunna hållas inom tämligen snäva gränser.

Vad härefter angår de sammanlagda kostnaderna för betong ha dessa visserligen stigit starkt sedan före kriget eller enligt socialstyrelsens beräkningar med 60 procent; uppgången under det senaste året är emellertid måttlig, 6.7 procent. Varje vidtagen prishöjning på cement har varit underställd priskontrollens prövning.

För tegel har den totala prisstegringen sedan 1939 uppgått till mellan 20 och 30 %. Priserna höjdes första gången under andra halvåret 1940 med upp till omkring 12 % och en andra gång under hösten 1941 med ytterligare ungefär lika mycket. Vid det senare tillfället var frågan underställd priskontrollnämndens prövning, som därvid utförde vissa kostnadsberäkningar vid ett tiotal tegelbruk. De inträffade kostnadsstegringarna varierade starkt de olika bruken emellan. Den helt dominerande kostnadsstegringen hade uppkommit genom övergången från kolbränsle till inhemskt bränsle. Därjämte ha stegrade transportkostnader inverkat. — För gasbetong har prisutvecklingen varit likartad den för tegel.

Beträffande priserna på handelsjärn förelåg under 1940 en överenskommelse mellan järnbruken och de priskontrollerande myndigheterna om en viss kostnadsökningskalkyl. Byggnadskostnadssakkunniga redogjorde i sitt betänkande för de överläggningar de sakkunniga haft med representanter för järnbruken och priskontrollnämnden och rekommenderade nya förhandlingar mellan de sistnämnda, varvid en viss prisreduktion ansågs möjlig. Priskontrollnämnden har sedermera fullföljt dessa förhandlingar. Den tidigare kostnadsökningskalkylen kompletterades därvid genom en total kalkyl över tillverkningskostnaderna. En ingående undersökning av kostnadsläget inom ett representativt företag inom branschen ledde till slutsatsen att de för 1940 med priskontrollnämnden överenskomna järnpriserna med all sannolikhet varit för

höga. Trots de kostnadsökningar, som uppkommit sedan 1940 särskilt på grund av övergången till vedeldning med därmed sammanhängande driftskostnader, ansåg sig nämnden kunna påfordra en mindre prissänkning (1 krona per 100 kilogram för stångjärn, valstråd och armeringsjärn, 2 kronor för tunnplåt och 3 kronor för grovplåt). Samtidigt med träffandet av en överenskomst med järnverken om en sådan prissänkning medverkade priskontrollnämnden till uppgörandet av ett avtal mellan i järnbrukscentralen ingående järnverk om viss kostnadsutjämning mellan bruken. Härigenom har åstadkommits en sänkning av järnprisen med ytterligare 1 krona per 100 kilogram utöver det belopp som nyss angivits.

Järnprissänkningen, som trädde i kraft den 17 maj 1941, uppgick till omkring 6 % för stångjärn, armeringsjärn, valstråd och tunnplåt och 10 % för grovplåt. Härigenom minskades klyftan mellan priserna på svenskt och tyskt järn väsentligt.

Sänkningen av priserna på järn från bruken har följts av motsvarande prissänkning från järngrossisternas och järnhandlarnas sida. Genom en viss inknappning av marginalerna ha prissänkningarna inom handeln t. o. m. blivit något större. Järnprissänkningen har emellertid icke kommit till synes i socialstyrelsens index. Armeringsjärn och järnbalkar ha här nämligen beräknats vara av utländskt ursprung.

Bland vissa övriga i indexberäkningen ingående varor är att märka en prisstegring på kylskåp på våren 1941, med omkring 30 procent. — Vissa isoleringsmaterial ha stigit mycket starkt i pris och äro numera svåra eller omöjliga att anskaffa. Det gäller här asbestcement (eternittrummor), bitumen (asfalt), olika slag av asfalterad papp, kork och drev. Starkast är kanske prisstegringen för asfalt. Lyckligtvis ingå dessa material i byggnadskostnaderna endast med tämligen små kvantiteter och under nuvarande förhållanden måste väl dessa ytterligare i görligaste mån nedbringas. Då priserna ytterst betingas av importkostnaderna, synas de knappast genom vanliga priskontrollerande åtgärder kunna åtkommas.

Prisstegringen för de material, som i index ingå i posterna »bergsprängning, utvändiga och invändiga stenarbeten», uppgår till 24.6 procent. De stegrade kostnaderna för sprängämnen och transporter spela här in.

Fönsterglaspriset har varit oförändrat sedan senare delen av 1939, men priskontrollnämnden har i januari 1942 beslutat godkänna en höjning av fabrikspriset med 10 % främst på grund av höjda bränslekostnader.

Åtskilliga i indexberäkningen ingående prisstegringar bero på linoleumpriset. De partier av importerad linoleum, som funnits att köpa på den svenska marknaden, ha nämligen betingat höga priser. Det torde dock knappast vara riktigt att räkna med dessa, då den knappa tillgången nödvändiggjort användandet av andra golvbeläggningsmedel.

En allmän anmärkning rörande de här diskuterade beräkningarna av byggnadskostnadernas utveckling måste till slut göras. Socialstyrelsens index är i princip konstruerat med fast bas. I beräkningarna förutsattes att samma

kvantiteter av olika byggnadsmaterial komma till användning som vid byggets utförande vintern 1938—39. Hänsyn tages sålunda icke vare sig till de förändringar, t. ex. övergång från ett material till ett annat, som på grund av prisutvecklingen kunna befinnas lämpliga, eller till de förändringar, som på grund av råvaruknapphet eller regleringsåtgärder framtvingas. Ett par undantag ha dock måst göras i de här förut refererade beräkningarna. På åtskilliga andra punkter skulle emellertid vissa förändringar varit påkallade. Hur stora besparingar, som därigenom skulle kunnat vinnas kan knappast anges.

En helt annan sak är dessutom det förhållandet, att ett bostadsbyggande under nuvarande förhållanden för att kunna åstadkommas utan att hyrorna i de nybyggda husen väsentligt behöva överstiga hyrorna i tidigare byggda jämförliga fastigheter krävt ett tillvaratagande av de besparingsmöjligheter, som kunnat föreligga utan att fastigheternas standard blivit allvarligt lidande därpå. Byggnadskostnadssakkunniga förutsatte för sin del icke obetydliga anpassningar i sådan riktning och sedan vissa kostnader icke utvecklats så som de sakkunniga räknade med, har tvånget till sådana anpassningar ytterligare ökat.

I vilken utsträckning sådana möjligheter utnyttjats synes icke kunna generellt beräknas. De sammanställningar rörande beräknade byggnadskostnader och olika värderingar av planerade byggen, för vilka tertiärlån söktes hos byggnadslånebyrån, visa att dessa möjligheter i viss utsträckning tillvaratagits. Eljest skulle de där framkomna finanskalkylerna icke varit hållbara i den utsträckning som varit fallet. De beräknade byggnadskostnaderna överstiga de med utgångspunkt från gällande hyresnivå beräknade värdena icke med drygt 25 procent utan endast med omkring 10 procent.

Resultatet blir i huvudsak detsamma om de beräknade byggnadskostnaderna per kbm byggnadsvolym enligt till byggnadslånebyrån inkomna ansökningar jämföras för fastigheter uppförda olika år.

När det till sist gäller att bedöma utsikterna rörande byggnadskostnadernas utveckling under det närmaste året och eventuella åtgärder avseende att påverka desamma, torde man främst böra beakta transportkostnaderna, bränslekostnaderna och arbetskostnaderna.

Av dessa synas de stegrade bränslekostnaderna ha spelat den största rollen för den hittillsvarande utvecklingen. Framtidsutsikterna te sig såvitt man för närvarande kan döma som relativt goda, då det gäller att undvika mera betydande ytterligare kostnadsstegringar. Priserna på olika slag av bränslen torde knappast komma att undergå någon större ytterligare höjning. Av större betydelse bli i så fall de omläggningar från vissa bränslen till andra, som kunna bli erforderliga. Vissa byggnadsämnesindustrier såsom tegelbruken och stenindustrien ha emellertid redan helt övergått till inhemskt bränsle och även för andra sådana har en betydande omläggning med avsevärda kostnadsstegringar som följd ägt rum.

Läget ifråga om transportkostnaderna — som givetvis också influeras av

bränslekostnaderna — är i stort sett likartat. Också här synas förutsättningarna för ett undvikande av ytterligare höjningar av olika transporttaxor vara goda. Knappheten på vissa förnödenheter — särskilt gummibristen måste ju ingiva farhågor — kan dock framtvinga omläggningar av transporter och övergång från ett transportmedel till ett annat. I vilken utsträckning sådana omläggningar äro ägnade att medföra kostnadsstegringar och hur stora dessa kunna vara, synes knappast generellt låta sig beräknas. Om man räknar med att billigaste transportmedel tidigare kommit till användning, torde väl vissa fördyringar i samband med övergången till andra transportmedel knappast kunna undvikas.

I detta sammanhang synes det vara naturligt att erinra om det av statsrådet och chefen för socialdepartementet till statsrådsprotokollet vid 1941 års bostadsproposition gjorda uttalandet: »Med hänsyn till det synnerligen starka intresset att nedbringa byggnadskostnaderna finner jag likaledes, att åtgärder för att nedbringa fraktkostnaderna för byggnadsmaterial böra vidtagas. En generell fraktnedsättning för byggnadsmaterial torde dock ur flera synpunkter vara mindre lämplig. I stället bör fraktlindring kunna beredas efter prövning från fall till fall, därvid material till byggnader som erhålla stöd genom statsåtgärder i första hand skall ifrågakomma. Chefen för kommunikationsdepartementet har sin uppmärksamhet riktad på detta spörsmål och åtgärder till realiserande av nämnda önskemål torde kunna förväntas» (prop. 251/1941 sid. 93). — I nuvarande läge synes önskvärdheten av att fraktkostnaderna för byggnadsmaterialen såvitt möjligt nedbringas än angelägnare än tidigare.

Vad slutligen arbetskostnaderna beträffar, skulle det givetvis vara värdefullt ur priskontrollsynpunkt, om en stabilisering inträdde. De ytterligare dyrtidstillägg, som kunna komma att avtalas, torde dock knappast kunna bli av sådan storleksordning att de föranleda någon nämnvärd prisstegring på byggnadsmaterial.

I den mån som trävaror komma att dragas in under priskontroll på sätt som i det föregående antytts, kommer denna kontroll att omfatta praktiskt taget alla byggnadsmaterial. Detta förhållande torde då utgöra en garanti mot prisstegringar andra än sådana som nödvändiggöras av inträdande kostnadsfördyringar. Om den föregående framställningen är riktig, synes man nu kunna räkna med att sådana kostnadsfördyringar för det närmaste året skola kunna hållas inom relativt snäva gränser. På samma sätt som byggnadskostnadsstegringen under det andra krigsåret varit mindre än under det första synes man därför ha rätt att räkna med att stegringen under det närmaste året skall bli än mindre.

Slutligen skall här erinras om byggnadskostnadssakkunnigas förslag att byggnadsmaterialen befrias från omsättningsskatt. Chefen för socialdepartementet framhöll i anslutning härtill (proposition 251/1941 sid. 93), att åtskillig byggnadsmaterial redan från tiden för omsättningsskatteförordningens ikraftträdande varit undantagen från dylik skatt. Vidare hade

Kungl. Maj:t genom kungörelsen den 14 mars 1941 (nr 144) med stöd av 2 § 3 mom. omsättningsskatteförfordningen förordnat, att allmän omsättningsskatt icke skulle utgå vid försäljning eller uttag från rörelse av bland annat följande varor, nämligen takpapp av alla slag, asfalt, bitumenmattor, isoleringsmattor, reveteringsmattor och reveteringsväv. »Åtskillig byggnadsmaterial är sålunda redan nu befriad från omsättningsskatt. Starka skäl tala enligt min mening för att i än större utsträckning söka förverkliga de sakkunnigas förslag på förevarande område. Frågan i vad mån ytterligare byggnadsvaror kunna undantagas från omsättningsskatt är föremål för övervägande inom finansdepartementet.» I den nuvarande situationen finns det anledning att än en gång understryka det här uttalade önskemålet.

Yttrandena.

Vad i promemorian anförts rörande den allmänna byggnadskostnadsutvecklingen under det sistförflutna året har i de allra flesta fall icke föranlett några särskilda uttalanden från remissinstansernas sida. Kostnadsstegringen har sålunda allmänt vitsordats och i stort sett accepterats såsom oundviklig. Det av utredningsmannen påpekade förhållandet, att de beräknade byggnadskostnaderna under 1941 genomsnittligt stannat endast omkring 10 procent över de med utgångspunkt från gällande hyresnivå beräknade värdena, samt hans uttalande, att man häri finge se ett uttryck för en anpassning efter prisstegringen har — såsom jag i det föregående omnämnt — föranlett vissa invändningar. *Svenska stadsförbundet* m. fl. remissinstanser ha sålunda rörande överkostnaden framhållit, att denna i verkligheten torde vara större än 10 procent.

Rörande möjligheterna att vinna besparingar i arbetskostnaderna har endast en remissinstans yttrat sig. *Länsarkitekten i Skaraborgs län* ifrågasätter sålunda ett borttagande av ackordsöverskotten. Den sålunda minskade inkomsten per arbetstimme borde motvägas av minskade arbetslöshetsperioder. En förutsättning härför är dock — framhålles det i yttrandet — att bostadsproduktionen i lämplig omfattning kommer igång och att åtgärder vidtagas för att samordna och fördela arbetstillfällena på varje ort över större delar av året.

Vad härefter materialkostnaderna angår är först att beakta det från *statens priskontrollnämnd* inkomna utlåtandet, vari anføres väsentligen följande.

Socialstyrelsens beräkningar rörande byggnadskostnaderna, som refererats i promemorian, utvisa en ökning från ingången av 1939 fram till omkring 1 oktober 1941 med 26.5 procent. Enligt vad nämnden under hand erfarit torde socialstyrelsens beräkningar av byggnadskostnaderna omkring 1 januari 1942 utvisa en uppgång under fjärde kvartalet 1941 med endast drygt $\frac{1}{2}$ procent och indextalet för byggnadskostnaderna synes komma att bli oförändrat 127.

Sedan årsskiftet ha vissa ytterligare prisstegringar inträffat. Knappheten på kokstackjärn har föranlett industrikommissionen att föreskriva inblandning av träkolstackjärn, vilket medfört kostnadsökningar för tillverkare av gjutgodsprodukter. Nämnden har därför måst godkänna förhöjningar av priserna på källarpannor, hall- och spispannor samt badkar med omkring 10 procent

och av priserna på handelsgjutgoods med omkring 4 procent. För takpapp har i samband med en prisändring en differentiering av priserna för bitumenpapp och tjärasfaltpapp genomförts; härigenom ha förbrukarnas nettopriser höjts med 17.8 procent för bitumenpapp och sänkts med 11.1 procent för tjärasfaltpapp.

För trävaror har den i mitten av föregående år insättande prisstegringen fortsatt även under de senaste månaderna. Inom nämnden pågå alltjämt arbeten på utformandet av en prisreglering på detta område och nämnden beräknar att inom den närmaste framtiden kunna framlägga förslag i detta ärende. Prisfrågor för ytterligare några byggnadsmaterial äro för närvarande föremål för behandling inom nämnden.

Vad som förekommit sedan promemorian utarbetades synes enligt nämndens uppfattning emellertid icke rubba däri gjorda uttalanden rörande byggnadskostnadernas nuvarande höjd och sannolika utveckling under den närmaste tiden. Nämnden vill dock i detta sammanhang understryka, att tillgången på åtskilliga byggnadsmaterial för närvarande förefaller vara så begränsad, att igångsättandet av en omfattande byggnadsverksamhet lätt synes kunna medföra risker för en kännbar varuknapphet med därav följande svårigheter för priskontrollen. En sådan påfrestning kan komma att äventyra den prisreglering, som för flertalet byggnadsmaterials del tagit form av frivilliga överenskommelser mellan nämnden och företagarna utan någon påföljd vid eventuellt överskridande av därvid fastställda priser. Sådana konsekvenser synas bäst kunna undvikas genom att ett prioritetsförfarande ordnas för alla knappa byggnadsmaterial. Nämnden förutsätter, att det för den statliga bostadspolitikens närmast ansvariga organet, statens byggnadslånebyrå, upprätthåller nära kontakt med respektive försörjningsmyndigheter och priskontrollnämnden.

I övrigt vill nämnden beträffande priserna på byggnadsmaterial endast understryka den uppfattning, som nämnden gav uttryck åt i sitt yttrande över 1940 års byggnadskostnadssakkunnigas betänkande, vilket även citerats i promemorian. Nämnden anförde därvid, att den vid förhandlingar med byggnadsindustriens materialleverantörer icke ansåg sig kunna åberopa andra prissättningsprinciper, än de som allmänt tillämpades för den övriga industrien.

Krav på skärpt priskontroll, särskilt vad angår trävaror, ha framförts från fyra håll, nämligen *länsstyrelsen i Västerbottens län*, *hyresgästernas riksförbund*, *landsorganisationen i Sverige* och *svenska riksbyggen*, *förening u. p. a.*

Länsarkitekten i Uppsala län säger sig ha med tillfredsställelse iakttagit, att en skärpt prisövervakning förebådats i promemorian, och *drätselkammaren i Borås* framhåller, att en fullständig och effektiv priskontroll måste införas, om över huvud taget något subventionerat bostadsbyggande skall komma i fråga.

Värdet av standardisering av byggnadsmaterial har understrukits av *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* samt *svenska bostadskreditkassan* och *H. S. B.*

En grundligare rationalisering i byggnadssättet förordas av *länsstyrelsen i Kronobergs län*, som med hänsyn härtill anser det önskvärt, att den pågående utredningen angående revisionen av byggnadsföreskrifterna påskyndas.

Vad utredningsmannen anført rörande borttagande av omsättningsskatten å byggnadsmaterial har understrukits av *länsstyrelserna i Östergötlands*,

Kronobergs, Göteborgs och Bohus samt Västmanlands län ävensom av landsorganisationen, H. S. B. och Gefle fastighetsägareförening u. p. a.

Slutligen är att märka att krav på fraktlindringar för byggnadsmaterial framförts av *länsstyrelserna i Östergötlands, Kronobergs, Göteborgs och Bohus samt Västerbottens län*. Sistnämnda länsstyrelse påpekar, att fraktkostnaderna i Norrland spela en långt större roll för byggnadskostnaderna än i södra och mellersta Sverige, varför en avgiftsnedsättning skulle vara av stor betydelse.

Subventionens närmare utformning.

Promemorian.

Rörande den närmare utformningen av den föreslagna kapitalsubventionen anføres i promemorian väsentligen följande.

En kapitalsubvention kunde ha formen av ett omedelbart avskrivet kapitalbidrag, d. v. s. vara från början definitiv. Så var fallet med de subventioner, som utgavos under den bostadskris, som följde efter föregående världskrig. Mycket talar emellertid för en anordning, som i varje fall uppskjuter avskrivningen till framtiden och bevarar möjligheten att kräva återbetalning av statssubventionen, om i framtiden förutsättningar därtill skulle givas (och naturligtvis i händelse av missbruk). Om den höga byggnadskostnadsnivån skulle bli fortbestående eller ytterligare höjas och om den framtida allmänna pris- och inkomststrukturen blir sådan, att en höjning av hyresnivån anses möjlig utan sociala olägenheter och kommer att ske, och därigenom fastigheter, som åtnjutit kapitalsubvention, erhålla en avkastning, som möjliggör återbetalning av subventionen, bör enligt på förhand fastlagda allmänna villkor sådan återbetalning kunna krävas. Det synes lämpligt sammanbinda detta avgörande med hyreskontrollen på så sätt, att kapitalsubventionen består utan återbetalningsskyldighet, så länge de av det kredit- och subventionsbeviljande organet godkända hyrorna icke höjas, men att återbetalningsskyldighet inträder, om fastigheten undandrages hyreskontroll samt om och i den mån dess avkastning stiger, för den händelse vid fortbestående hyreskontroll hyrorna höjas i anpassning till den allmänna hyresnivån och höjningen icke betingas av stegrade driftkostnader för fastigheten. Framtida förändringar i fastighetens ekonomi till följd av sänkta räntor på underliggande kredit eller sänkta driftkostnader synas icke böra föranleda att återbetalningsskyldighet inträder; att på förhand uppställa bestämda regler därför och än mer att i praktiken realisera dem torde dels vara synnerligen komplicerat, dels borttaga fastighetsägarens intresse att på rationellaste sätt sköta fastighetens ekonomi.

En kapitalsubvention enligt här skisserade principer skulle ha formen av ett tillägglån utöver tertiärlånet, in-tecknat i fastigheten men löpande utan ränta och amortering så länge enligt det nyss anförda förutsättningarna för återbetalningsskyldighet icke inträtt. Tillägglånets belopp kunde lämpligen beräknas till skillnaden mellan tertiärlånets övre belåningsgräns, bestämd i

förhållande till det varaktiga avkastningsvärdet, och motsvarande övre gräns för tilläggslånet, bestämd i förhållande till den av byggnadslånebyrån efter prövning godkända anskaffningskostnaden. Ett schematiskt exempel må förtydliga tankegången. Antag, att en fastighet enligt den normerande hyresnivån kan ge en nettoavkastning på 5 000 kr. Dess avkastningsvärde är då enligt av byggnadslånebyrån normalt tillämpade värderingsregler 100 000 kr. Tertiärlån beviljas nu intill 90 procent av avkastningsvärdet. (I följande exempel har räknats en annuitet på tertiärlånet, som motsvarar den genomsnittliga under hela amorteringstiden.) Toppkapitalet antages kräva en annuitet av 10 %, vilket vid samma ränta som tertiärlånets ger en amorteringstid på omkring 15 år. Om anskaffningskostnaden är 100 000 kr., blir den normala finansplanen följande:

Anskaffningskostnad: kr. 100 000.	
Fastighetsvärde: » 100 000.	
Bottenlån: 50 000 à 3·5 %	kr. 1 750
Sekundärlån: 20 000 à 5·6 %	» 1 120
Tertiärlån: 20 000 à 5·65 %	» 1 130
Egen insats: 10 000 à 10 %	» 1 000
<hr/>	
Summa kapitalkostnader kr. 5 000	

Om anskaffningskostnaderna stiga med 10 %, skulle med den här skisserade subventionsanordningen finansplanen bli följande, under förutsättning att hyresavkastningen och det därur härledda fastighetsvärdet äro fixerade och att tilläggslånet bestämmes till skillnaden mellan 90 % av anskaffningskostnaden och 90 % av fastighetsvärdet:

Anskaffningskostnad: kr. 110 000.	
Fastighetsvärde: » 100 000.	
<hr/>	
»Överkostnad» kr. 10 000.	
Bottenlån: 50 000 à 3·5 %	kr. 1 750
Sekundärlån: 20 000 à 5·6 %	» 1 120
Tertiärlån: 20 000 à 5·65 %	» 1 130
Tilläggslån: 9 000	—
Egen insats: 11 000 à 9·1 %	» 1 000
<hr/>	
Summa kapitalkostnader kr. 5 000	

Genom den här föreslagna beräkningen och placeringen av tilläggslånet, skulle detta täcka $\frac{9}{10}$ av »överkostnaden» liksom tertiärlånet jämte underliggande kredit täcker $\frac{9}{10}$ av det enligt normala värderingsgrunder beräknade fastighetsvärdet. Annuiteten på toppkapitalet sänkes med omkring 1 %, vilket innebär någon förlängning av dettas amorteringstid och sålunda ett något ökat risktagande.

För kommuner och allmännyttiga byggnadsföretag bereder enligt erfarenheten finansieringen av toppkapitalet ofta mycket stora svårigheter. För mindre och finansiellt svagare utrustade kommuner kan riskerandet av så

mycket som 10 % av fastighetskapitalet i det mest riskbelastade läget vara en skäligen äventyrlig sak; en mycket kort amorteringstid för toppkapitalet, som är ägnad att reducera förlustriskerna, belastar å andra sidan fastigheten med stora årsutgifter under de första åren och motverkar möjligheterna att hålla ned hyrorna. För kooperativa bostadsorganisationer betyder kravet på 10 % medlemsinsats en mycket stark begränsning av den grupp bostadsbehövande, för vilka lägenheter kunna göras tillgängliga. Om en höjning av belåningsgränsen till 95 % för tertiärlånet för byggnadsföretag i kommunal eller erkänt allmännyttigt bostadsföretags regi göres och tilläggs lån för »överkostnaden» enligt här förut skisserade regler skulle utgå därutöver, skulle om »överkostnaden» är högre än 5 % av anskaffningskostnaden, tilläggs lånet delvis komma att ligga över fastighetsvärdet. Då företagens art är sådan, att denna i sig själv innebär garantier för att subventionen kommer till avsett ändamål, torde detta dock icke behöva väcka betänkligheter. — För enskilda byggnadsföretag måste däremot kraven på säkerhet hållas snävare. En belåning utöver ett efter normala värderingsregler beräknat fastighetsvärde synes icke böra komma i fråga, om man fasthåller vid den i det föregående föreslagna principen, att återbetalning av ett tilläggs lån av subventionskaraktär under vissa förutsättningar skall kunna krävas. För att verkan på de årliga kostnaderna av tilläggs lånets ränte- och amorteringsfrihet icke skall begränsas alltför snävt, för den händelse ytterligare höjning av byggnadskostnaderna inträffar i fortsättningen, synes det ändamålsenligt, att tertiärlånets övre gräns sänkes för att bereda större utrymme åt tilläggs lån. Vid en tertiärlånegräns av 85 % av fastighetsvärdet möjliggöres full effekt av tilläggs lånet på de årliga kostnaderna och därmed hyrorna till följd av regeln, att även tilläggs lånet skall ligga inom fastighetsvärdet, upp till en »överkostnad» av 16 procent. En sänkning av tertiärlånets övre gräns innebär å andra sidan, att den enskilde byggnadsföretagarens egen insats blir större, vilket synes harmoniera med det större säkerhetskrav, som från statens sida måste ställas vid långivning av subventionskaraktär till enskilda företagare. Det är dock att märka, att även enskilda företagare med här föreslagen anordning komma i en gynnsammare ställning även i finansieringshänseende än den, som nuvarande tertiärlånevillkor erbjuda, så snart »överkostnaden» överstiger 5 å 6 procent.

På här anförda grunder föreslås, att övre belåningsgränsen för tertiärlån fastställas till 95 % av fastighetens avkastningsvärde, när kommun eller bostadsföretag utan enskilt vinstintresse är låntagare, och till 85 % av samma värde, när enskild företagare är låntagare, samt att tilläggs lån utan ränta och amortering, som må beviljas utöver tertiärlånet, i senare fallet skall vara placerat inom fastighetens avkastningsvärde.

De här uppdragna linjerna för belåning och subvention genom tilläggs lån för företag av olika art kunna illustreras av följande schematiska exempel, som anknyter till föregående:

A: Byggnadsföretag i kommunal eller allmännyttigt bostadsföretags regi.

Anskaffningsvärde:	110 000 kronor.
Fastighetsvärde:	100 000 »
Bottenlån 50 000 à 3·5 %	kr. 1 750:—
Sekundärlån 20 000 à 5·6 %	» 1 120:—
Tertiärlån 25 000 à 5·65 %	» 1 412:50
Tilläggs lån 9 500 —	—:—
Egen insats 5 500 à 13 %	» 717:50

Summa kapitalkostnader kr. 5 000:—

B: Byggnadsföretag i enskild regi.

Anskaffningskostnad:	110 000 kronor.
Fastighetsvärde:	100 000 »
Bottenlån 50 000 à 3·5 %	kr. 1 750:—
Sekundärlån 20 000 à 5·6 %	» 1 120:—
Tertiärlån 15 000 à 5·65 %	» 847:50
Tilläggs lån 8 500 —	—:—
Egen insats 16 500 à 7·8 %	» 1 282:50

Summa kapitalkostnader kr. 5 000:—

Den avkastning, som under de i exemplet gällande förutsättningarna erhålles på insatsen utöver de statliga lånen för byggnadsföretag i kommunal eller övrig allmännyttig regi, motsvarar 5 % ränta och amortering på 10 år, vilket kan synas onödigt gynnsamt. En reglering nedåt till lämplig nivå kan göras genom en ringa förskjutning mellan tilläggs lånet och den egna insatsen.

Avkastningen på det egna kapitalet under exemplets förutsättningar beträffande lån och subvention till enskilda företag kan å andra sidan synas låg. Vid en ränta, motsvarande tertiärlånets, ger den en amorteringstid på omkring 20 år, vilket för en placering med ifrågavarande riskbelastning icke torde vara särskilt lockande. Om de statliga lånen villkor för enskilda företag icke ensamma skulle bedömas som tillräckligt gynnsamma för att framkalla produktion i tillfredsställande omfattning och om icke byggnadsföretagande av annan art täcker bristen, ges emellertid för kommunerna ett naturligt rum för stödåtgärder, som komplettera de statliga. Här må följande synpunkt starkt understrykas: Det risktagande, som från statens sida kan göras vid långivning av subventionskaraktär till enskilda företagare, måste med hänsyn till begränsningen i möjligheterna till central kontroll av runt hela landet spridda företag hållas i underkant av det för det uppställda sociala syftet nödvändiga. Det är under alla omständigheter lämpligt för kontrollens skull att kommunerna träda in med ett visst ekonomiskt ansvar och intresse vid sidan av statens. Ekonomisk medverkan från kommunernas sida i fixerade former och i viss bestämd proportion till statens insats synes dock, med hänsyn till kommunernas mycket växlande förmåga att utgöra sådan medverkan, icke lämplig att kräva som villkor för statslån av subventionskaraktär. Med de här föreslagna villkoren kan valet för en kommun, inom vars område bostadsbrist råder, vara, att *antingen* i egen regi eller genom ett halvkommunalt bolag eller annat erkänt allmännyttigt bostadsföretag taga initiativet till åtgärder för bostadsförsörjningens befrämjande och därvid utnyttja den kreditgivning och subvention, som staten tillhandahåller, *eller* också genom stödåtgärder i varierande, efter omständigheterna på orten anpassade former komplettera det statliga stödet åt enskilda företagare, om och i den mån detta skulle visa sig vara för snävt utmätt för att frammana en tillräcklig bostadsproduktion. På denna väg synes en naturlig avvägning av statens, kommunernas och de enskilda företagens intressen kunna åvägbringas och

den behövliga kontrollen från de mera näraliggande kommunala organens sida säkras.

Det bör ankomma på byggnadslånebyrån att tillse att kommunernas aktiva organisatoriska och ekonomiska medverkan gives i en omfattning, som svarar till kommunens ekonomiska förmåga och varaktiga intresse i bostadsförsörjningens ordnande. Då dessa sistnämnda förutsättningar äro starkt växlande på olika orter och då redan vidtagna åtgärder från kommunernas sida givits skiftande utformning, torde till en början dessa av kommunerna redan ordnade stödåtgärder få godtagas, dock med möjlighet för byggnadslånebyrån å ena sidan att i fortsättningen reducera anspråken på kommunal insats i sådana fall, där en akut tvingande bostadsmarknadssituation föranlett kommunala åtgärder av en på längre sikt och i jämförelse med andra kommuners insatser oproportionerlig storlek, och å andra sidan att som villkor för subvention åt byggnadsföretag inom en ort ställa viss kommunal medverkan, där sådan tidigare ej alls eller i för ringa omfattning givits. — I särskilda fall bör givetvis kommunens ekonomiska insats kunna utbytas mot motsvarande bidrag från annat håll, varvid särskilt ekonomiskt stöd åt bostadsbyggande från större industriföretags sida kommer i fråga.

Med hänsyn därtill, att frågor rörande kommunernas ekonomiska medverkan åtminstone till en början måste bedömas i viss grad diskretionärt, synes det lämpligt, att alla tveksamma fall underställas Kungl. Maj:ts prövning.

Såsom förut utvecklats bero de olikheter i beräknad »överkostnad» och subventionsbehov, för vilka byggnadslånebyråns material ger utslag, till en del på olikheter i kommunala insatser; härtill kommer att relationen mellan nu inträdda byggnadskostnader och före krisen bestående hyresnivå icke är och icke heller kan göras fullt ensartad på olika orter, om gällande hyresbestämningsregel, även med den tidigare föreslagna uppmjukningen, skall kunna följas. Till en annan del torde de emellertid sammanhånga med mer eller mindre ofrånkomliga ojämnheter i den preliminära beräkningen av anskaffningskostnader, driftkostnader och avkastning och såtillvida reduceras vid en definitiv enhetlig prövning av dessa faktorer. Även om verkan av nämnda omständigheter elimineras torde dock kvarstå olikheter i subventionsbehov, som äro att hänföra till skillnader i byggnadskostnader. I den mån en högre byggnadskostnad kan tillskrivas bristande skicklighet hos byggnadsföretagaren att planera bygget, inköpa material och överhuvud tekniskt och ekonomiskt rationellt genomföra företaget, bör givetvis — om lån och subvention alls kan beviljas — sådan »överkostnad» ej få läggas till grund för beräkning av tilläggs-lån, då eljest företagarnas intresse att förbilliga byggnadskostnaderna kunde slappas. När subvention av statsmedel skall utgå för bostadsbyggande, är det vidare en självklar sak, att de subventionerade företagen skola vara skyldiga att underkasta sig revision, anordnad av byggnadslånebyrån.

Med hänsyn till de erfarenheter om »överkostnadens» storlek under senare delen av 1941 samt med hänsyn till önskvärdheten att under det kommande

året kunna förfoga över en viss marginal för eventuellt oundvikliga byggnadskostnadsstegringar under årets lopp, synes det lämpligt, att som maximum för tillägglånets belopp sätta 20 procent av fastighetsvärdet, vilket, såvitt nu kan bedömas med ledning av vad förut anförts om byggnadskostnadernas utvecklingstendenser och hittillsvarande erfarenheter inom tertiärlåneverksamheten, bör vara tillfyllest för det kommande året. Det synes ändamålsenligt, att Kungl. Maj:t i direktiv för byggnadslånebyrån för delar av året fastställer maxima för tillägglånets belopp innanför den generellt medgivna gränsen.

Liksom vid införandet av nu gällande tertiärlånevillkor möjligheten till viss retroaktiv tillämpning hölls öppen synes det lämpligt, att vid genomförandet av här föreslagna utbyggnad av tertiärlåneverksamheten med tillägglån av subventionskaraktär medgiva retroaktiv tillämpning, då så är av behovet påkallat, beträffande under byggnad varande fastigheter, för vilka tertiärlån beviljats enligt 1941 års författning och för vilka slutligt beslut om belåningen ej fattats.

Vad angår kostnaderna för en bostadssubvention efter här föreslagna riktlinjer må anföras, att tillämpning av dessa riktlinjer på de fastigheter, som preliminärt behandlats av byggnadslånebyrån under senare delen av år 1941, skulle ha inneburit att omkring 30 % av hela beloppet av statliga lån åt flerfamiljshus skulle ha utgjort tillägglån och sålunda 70 % tertiärlån. Då tertiärlåneräntan är 4.5 %, skulle genom räntefriheten på tillägglånet räntan på summan av statslånen utgöra ungefär 3 %.

Det väsentliga subventionsmomentet är ju dock avståendet under vissa förutsättningar från kravet på återbetalning av tillägglånet. Hur stor den slutliga kostnaden för statsverket skulle bli, avgöres därför av den framtida utvecklingen av hyresnivån och den därav bestämda avkastningen i fastigheter, för vilka tillägglån beviljats. Antages att tillägglån avskrivs till hela beloppet, skulle vid de under senare delen av 1941 bestående förhållandena kapitalsubventionen enligt här föreslagna regler utgöra omkring 8 % av fastighetsvärdet. Det förut uppskattade bostadsbyggnadsbehovet för det kommande året torde till den del, som i detta sammanhang ifrågakommer — sålunda räknat exclusive bostadsbyggande på den egentliga landsbygden, egnahem samt i annan ordning finansierade sociala bostadsbyggnadsföretag — kunna i kostnadsbelopp angivas till bortåt 250 milj. kr. Om de senaste månadernas betingelser fortbestå utan förändring skulle sålunda hela kapitalsubventionsbehovet kunna beräknas till 20 milj. kr., varifrån dock vore att draga en icke exakt beräknelig del, som motsvarar kommunernas ekonomiska insatser.

Det här föreslagna subventionssystemet kan icke lämpligen tillämpas på enfamiljshus i bostadsinnehavarens egen ägo. För sådana hus kunna överhuvud knappast avkastningsvärden och »överkostnad» beräknas på samma sätt som för flerfamiljshus. Införande av kapitalsubvention för enfamiljshus

i de områden, där tertiärlåneverksamheten bedrivs eller författningsenligt kan bedrivas skulle dessutom ytterligare komplicera den redan alltför oenhetliga ordning, som råder i fråga om stödet åt egnahemsbyggandet i landet. Å andra sidan vore det olyckligt, om denna bostadsform bragtes i en relativt missgynnad ställning genom åtgärder, som avse bostäder i flerfamiljshus, och detta med hänsyn till såväl enfamiljshusets lämplighet som familjebostad som till den nuvarande knappheten på vissa byggnadsmaterial med relativt ringa åtgång i småhus. — Det viktigaste av argumenten mot att kompensera byggnadskostnadsstegring med räntesänkning, som avsåg fortbeståndet i framtiden av pariteten mellan nybyggda och förut byggda fastigheter, gäller icke i tillnärmelsevis samma grad för enfamiljshus i innehavarens egen ägo som för flerfamiljshus. För egnahemsägaren torde jämförelsen mellan den årskostnad, som han genom egnahemsförvärvet åtager sig, och en eventuell kostnad för en annan bostad i framtiden spela mindre roll än jämförelsen mellan den förstnämnda kostnaden och den för framtiden påräknade inkomsten. Som ett provisorium till dess ett förenhetligande av de statliga åtgärderna till befordrande av egnahemsbyggandet i städer och på landsbygd blivit genomförd, synes på anförda skäl en sänkning av tertiärlåneräntan från nuvarande 4½ % till förslagsvis 3½ %, vilken procentsats av egnahemsstyrelsen föreslagits att tillämpas för bostadsegnahem på landsbygden, kunna förordas. En sådan sänkning skulle icke öka utan minska den bestående oenhetligheten i egnahemsbelåningens olika former.

Yttrandena.

Såsom framgår av min tidigare redogörelse ha praktiskt taget samtliga remissinstanser uttalat sig för en kapitalsubvention. Vad åter angår den närmare utformningen av stödverksamheten ha i vissa avseenden erinringar framställts mot de i promemorian framlagda förslagen.

Utredningsmannens uppfattning att kapitalsubventionen bör ges i form av lån och sålunda ej vara definitiv har vunnit stöd hos samtliga de remissinstanser, som yttrat sig i frågan. Frågan om förutsättningarna för inträdet av en återbetalningsskyldighet har i de flesta yttrandena lämnats öppen. Bland dem, som särskilt tagit ställning till spørgsmålet, ha olika meningar framkommit.

En direkt anslutning till utredningsmannens ståndpunkt i förevarande spørgsmål har uttalats endast av *länsstyrelsen i Örebro län*, som sålunda anser, att återbetalningsfrågan bör lämnas öppen och göras beroende av utvecklingen på hyresmarknaden. Därest frågans öppethållande under längre tid skulle anses hindrande för normal fastighetshandel, bör dock enligt länsstyrelsens mening inom viss bestämd tid omprövning komma till stånd.

Statskontoret finner för sin del erforderligt, att redan vid tillägglåneansökan beviljande en tidpunkt bestämmes, då beslut senast skall meddelas rörande sådant läns återbetalning eller efterskänkande. I detta avseende vill statskontoret föreslå, att slutlig prövning senast skall ske i samband med att den

i 9 § 1 mom. kungörelsen den 28 juni 1941 (nr 636) angående tertiärlån till viss bostadsbyggnadsverksamhet äsyftade hyreskontrollen upphör.

Statens byggnadslånebyrå har i ämnet anfört följande.

Beträffande återbetalningsskyldigheten för tillägglånet synes det byrån vara av vikt att bestämmelserna därom bliva så otvetydigt angivna, att låntagaren kan med säkerhet bedöma innebörden av denna risk.

I huvudsaklig överensstämmelse med promemorians förslag bör återbetalningsskyldighet stadgas *dels* i det fall då låntagaren undandraget sig hyreskontroll *dels ock* då låntagaren höjer hyrorna utöver de av byggnadslånebyrån bestämda. Det förutsättes härvid att byrån ifråga om subventionerad fastighet framdeles icke medger höjning av hyrorna i annat fall än om och i den mån stegring av fastighetens driftskostnader (eller av ränta på underliggande lån) betingar en sådan höjning. Vid en eventuell allmän höjning av hyresnivån bör någon hyreshöjning enbart av dylik anledning icke medgivas för den subventionerade fastigheten. För företagaren måste det stå klart å ena sidan att hans framdeles ökade driftskostnader (eller ökade räntekostnader) kunna bliva täckta genom därav föranledd, av byrån medgiven hyreshöjning och å andra sidan att han icke kan tillgodoräkna sig någon vinst enbart i följd av kommande allmän höjning av hyresnivån. Vidare bör av bestämmelserna framgå, att fastighetsägaren icke riskerar uppsägning av lånet av det skäl att ränte- och driftskostnaderna för fastigheten framdeles kunna komma att minskas. Någon sänkning av de av byggnadslånebyrån ursprungligen fastställda maximihyrorna för fastigheten bör givetvis icke företagas av byrån. — Återbetalningsskyldighet torde vidare böra föreskrivas i det fall att fastigheten vanvårdas. — Till sist må här anmärkas, att det synes lämpligt, att viss tid räknad från tillägglånets emottagande bestämmes, förslagsvis 10 år, efter vars utgång avskrivning av statens fordran på grund av lånet skall ske, därest lånet icke tidigare uppsagts.

Svenska arbetsgivareföreningen och *Sveriges industriförbund* ha likaledes ansett, att en obestämd återbetalningsskyldighet är ägnad att vålla svårigheter. Förbundet anför härom:

En sådan anordning för kapitalsubventionen som den föreslagna torde komma att bereda fastighetsägaren svårigheter, särskilt när det gäller att vid eventuell försäljning av ett hus eller eljest bedöma i vad mån det lån, som svarar mot subventionen, skall anses gravera fastigheten. Systemet skapar ett osäkerhetstillstånd i detta avseende, som är mycket otillfredsställande och som kan motverka förslaget hela syfte. Det vill därför förefalla nödvändigt att på denna punkt införa en regel, som ger en fast beräkningsgrund för fastighetens in-teckningsskuld.

Ungefär enahanda uppfattning företrädes av *drätselkammaren i Örebro*.

Länsstyrelsen i Jönköpings län har ur statsekonomisk synpunkt gjort en liknande invändning mot tillägglånet. På grund av lånets läge torde — säger länsstyrelsen — detsamma vid en tvångsförsäljning regelmässigt komma att falla utom köpeskillingen. Statens panträtt skulle alltså upphöra, och de vid lånets utlämnande stadgade villkoren rörande hyressättningen att, såvitt berör fastigheten, förfalla.

Slutligen är att märka, att *Sveriges fastighetsägareförbund* — utan att närmare uttala sig rörande förutsättningarna för subventionsbeloppets återkrä-

vande — ansett, att hyreskontrollen bör begränsas till att avse någon viss, kortare tidsperiod.

Vad härefter angår frågan om ändringar i tertiärlånegränsen ha starka meningsskiljaktigheter förekommit.

Länsstyrelsen i Västmanlands län har direkt uttalat sig för den av utredningsmannen förordade differentieringen av tertiärlånebestämmelserna. Länsstyrelsen har vidare anfört bland annat följande.

Det synes länsstyrelsen angeläget, att bostadsproduktionen alltmera anknytes till de »allmännyttiga» företagargrupperna. Den förskjutning härutinnan från de »spekulative» företagen till de »allmännyttiga», som i promemorian kunnat konstateras, är därför enligt länsstyrelsens förmenande enbart tillfredsställande, då länsstyrelsen har en bestämd känsla av, att en byggnadsverksamhet anknuten huvudsakligast till privatintresset icke kan medföra önskad trygghet och ro på bostadsmarknaden.

Länsstyrelsen i Västernorrlands län har förklarat sig icke ha något att erinra mot att övre belåningsgränsen för tertiärlån fastställes till 85 procent av fastighetens avkastningsvärde, när enskild företagare är låntagare. — Däremot har länsstyrelsen icke yttrat sig angående den föreslagna höjningen av tertiärlånegränsen för övriga låntagare.

Utan att taga ställning till den ifrågasatta sänkningen av tertiärlånegränsen för enskilda byggnadsföretagare har svenska riksbyggen, förening u. p. a. förordat en höjning av samma gräns för s. k. allmännyttiga bostadsföretag.

Ett visst antal remissinstanser har lämnat utredningsmannens förslag utan erinran eller helt allmänt uttalat sin anslutning därtill. Dessa äro statskontoret, socialstyrelsen, byggnadsstyrelsen, länsstyrelserna i Kalmar och Kopparbergs län, fullmäktige i riksgäldskontoret, konungariket Sveriges stadshypotekskassa, H. S. B. och svenska landskommunernas förbund.

Övriga remissinstanser, som yttrat sig i nu förevarande ämne, ha föreslagit mer eller mindre långt gående modifikationer i utredningsmannens förslag.

Fullmäktige i riksbanken vilja sålunda ifrågasätta, huruvida icke möjlighet borde förefinnas för Kungl. Maj:t att även hädanefter utlämna tertiärlån till enskilda låntagare till högre belopp än 85 procent. Tillägglånet bör dock enligt fullmäktiges mening för dessa låntagare alltid vara placerat inom fastighetens avkastningsvärde.

Statens byggnadslånebyrå, svenska bostadskreditkassan och länsstyrelsen i Värmlands län ha, under hänvisning till behovet av att stimulera den enskilda byggnadsverksamheten, ansett möjlighet böra föreligga att bevilja privatföretagare tertiärlån intill 90 procent av avkastningsvärdet. Förstnämnda båda remissinstanser anse emellertid, att tillägglånet det oaktat alltid bör ligga inom avkastningsvärdet.

Mot en sänkning av tertiärlånegränsen för enskilda byggnadsföretagare uttala sig vidare stadskollegiet i Göteborg samt drätselkamrarna i Jönköping och Karlskoga.

Länsstyrelsen i Malmöhus län intar sätillvida en mellanställning, att länsstyrelsen förklarat sig vara mest böjd för att i subventionshänseende likställa

bostadsproducenterna, men om detta skulle vara att gå för långt, vill länsstyrelsen i allt fall föreslå, att tertiärlänegränsen för enskilda företagare kvarstår vid 90 procent.

Länsstyrelserna i Södermanlands och Norrbottens län vilja båda ifrågasätta, huruvida tillräckliga skäl föreligga för att tillämpa olika tertiärläneregler för bostadsproducenterna. Sistnämnda länsstyrelse tillägger i anslutning härtill.

Det föreliggande förslaget tar närmast sikte på anskaffningen av det erforderliga kapitalet och behandlar därför de fall, där behov förefinnes av ett maximalt utnyttjande av förefintliga lånemöjligheter. Därest i hyresstabiliserande syfte kapitalsubvention skall tillgripas, så synes dock den omständigheten, att vederbörande företagare är beredd att tillskjuta större eget kapital än som vid ett utnyttjande av alla lånemöjligheter vore nödigt, icke böra betaga honom möjligheten av statlig hjälp.

Egnahemsstyrelsen har — under framhållande av att subventionsförslaget synes vara väl avvägt — påpekat, att förslagets privilegierande av bostadsrättsföreningar kan komma att visa sig icke tillräckligt effektivt inom en del av våra småstäder och andra liknande samhällen, där bildandet av dylika föreningar ej slagit igenom.

Följande remissinstanser ha direkt förordat enhetliga tertiärläneregler för bostadsproducenterna, nämligen *länsstyrelsen i Uppsala län, svenska bankföreningen, svenska sparbanksföreningen, Sveriges fastighetsägareförbund, svenska arbetsgivareföreningen, Sveriges industriförbund, stadskollegiet i Stockholm, drätselkammaren i Nyköping* samt *stadsfullmäktiges i Östersund kommitté för följande av bostadsfrågans läge*. Till stöd härför åberopas i allmänhet behovet av att vinna jämväl de enskilda producenternas medverkan. — I det av *drätselkammaren i Nyköping* åberopade yttrandet framlägges ett speciellt skäl:

Genom de föreslagna stödåtgärderna med höjning av övre belåningsgränsen till 95 procent för byggnadsföretag som göres i kommunalt eller allmännyttigt bostadsföretags regi, komma emellertid säkerligen bostadsrättsföreningar med s. k. köpta lägenheter att vinna stark ökning. Det kan ifrågasättas, om en sådan bostadsform bör särskilt premieras i dessa tider, då det på en hel del orter i landet ytterligare skulle försvåra en framtida nödvändig omflyttning av arbetskraften. Det finns sålunda skäl som tala för en enhetlig övre belåningsgräns, och förslaget synes därför böra ändras i denna riktning.

Av intresse är slutligen vad *svenska stadsförbundet* i detta hänseende anför:

Utredningsmannens förslag till anordning av subventionslånen och förändring av tertiärlånen innebär, att en mycket markerad skillnad göres mellan »allmännyttiga» och enskilda bostadsföretagare. Egen insats skulle av anskaffningskostnaden utgöra minst 5 procent för de förra men ej mindre än 15 procent för de senare. Även subventionen skulle vara mindre för de senare. Den snävare behandlingen av de enskilda företagarna motiveras med att chanserna till privata vinster måste hårt beskäras. Och uppenbart är att garantier måste skapas för att subventionen skall tjäna åsyftat ändamål och icke hamna i en företagares ficka. Fråga är emellertid, om icke förslaget gått väl långt i försiktighet. Det förutsättes att den enskilde företagaren själv finansierar icke blott 15 procent av fastighetens räntabla belåningsvärde utan även 15 procent av den »överkostnad», som på grund av byggnadslånebyråns värdering och

hyressättning icke kan förräntas utan måste — åtminstone tills vidare — avskrivas som förlust. På goda grunder lär man kunna antaga att, om byggnadslånebyråns värderingar äro riktiga, en sådan enskild byggnadsverksamhet icke kommer till stånd. Utredningsmannen har också haft en känsla härav, ty i ett något senare sammanhang förklarar han att i så fall ges »ett naturligt rum» för kommunala stödåtgärder som komplettera de statliga. Mot detta uttalande synas emellertid vissa invändningar kunna göras. Om det är olämpligt att bostadssubventionen hamnar i enskilda företagens fickor, måste nämligen det samma tydligen gälla vare sig subventionen är statlig eller kommunal. Kommunen torde just beträffande de enskilda företagarna snarast ha mindre möjligheter än byggnadslånebyrån att förhindra att subventionen kommer till icke avsedd användning, ty den enskildes förtjänstmöjligheter lära i huvudsak vara avhängiga av byggnadslånebyråns prövning av belånings- och anskaffningsvärden. Under sådana förhållanden synes det icke finnas någon egentlig anledning att förutsätta en speciellt stor kommunal uppföring för den enskilda bostadsbyggnadsverksamheten. Anser man att denna fyller någon uppgift vid sidan av den allmännyttiga — vilket utredningsmannen synes anse åtminstone tills vidare vara fallet — torde de båda företagarformerna böra likställas åtminstone i fråga om subventionslånets storlek.

Om någon skillnad skall göras mellan de »allmännyttiga» och enskilda företagarna, uppkommer i vart fall frågan, hur det förra begreppet skall definieras. Att kommuner och av kommuner kontrollerade bolag, stiftelser och dylika företag skola räknas dit är givet. Under vilka förutsättningar de i promemorian omnämnda kooperativa bostadsföreningarna och eventuellt andra företag skola kunna räknas dit förefaller emellertid icke alldeles klart. Att en verksamhet betecknas som kooperativ utgör icke i och för sig någon garanti för att den syftar uteslutande till konsumenternas fromma.

Den av utredningsmannen föreslagna övre begränsningen av tilläggs-lån, som beviljas åt enskild företagare, har i de allra flesta fall icke föranlett några särskilda uttalanden. Några remissinstanser, däribland *Sveriges fastighetsägareförbund*, *svenska arbetsgivareföreningen* och *Sveriges industriförbund* ha dock bestämt hävdad, att de enskilda företagarna böra i subventionshänseende jämsställas med övriga bostadsproducenter.

Inga som helst skäl tala för att den enskilda företagsamheten på detta område skulle ha sämre förutsättningar än allmännyttiga företag att tillgodose de åsyftade behoven eller kunna förväntas mindre väl uppfylla de krav subventionssystemet kan komma att uppställa i fråga om garantier eller kontroll, säger *Sveriges industriförbund*, och ungefär enahanda uppfattning uttalas av *svenska arbetsgivareföreningen*, som särskilt understryker vikten av att de enskilda företagarnas medverkan i bostadsproduktionen erhålles.

Även *svenska bankföreningen* har ifrågasatt lämpligheten av att dra en snävare gräns för subventionen åt enskilda företagare.

Frågan om kommunernas medverkan i stödverksamheten har föranlett ett flertal uttalanden. Av störst betydelse i detta sammanhang torde vara *svenska stadsförbundets* yttrande, vari anföres väsentligen följande.

Att det är ett kommunalt intresse att bostadsbrist avvärjes är uppenbart. Statens intresse av att en hyresstegring icke blir följden av bostadsbristen eller nyproduktionen är likaså synnerligen påtagligt. Härtill kommer, som även utredningsmannen framhåller, att staten på många håll direkt eller indirekt t. ex.

genom krigsindustrins förläggning är orsaken till att bostadsbristen blivit akut. De ekonomiska uppoffringar, som föranledas av att i nuvarande situation bostadsproduktion anses böra igångsättas till 1939 års hyror, böra sålunda huvudsakligen åvila staten.

1941 års stödprogram förutsatte ingen kommunal subvention. Kommunernas andel i programmet skulle blott bestå i att hålla tomtpriserna nere vid 1935 års nivå. Kommunerna uppfyllde också vad som krävdes av dem. När övriga led i programmet icke kunde fullföljas och än mer när övriga kostnader i stället för att sjunka stego, måste kommunerna emellertid träda in med subvention i olika former, för att någon bostadsproduktion överhuvud skulle komma till stånd. Då man nu diskuterar vilken kommunal medverkan som skäligen kan förutsättas i ett nytt statligt stödprogram, kan man icke rimligtvis utan vidare inkassera de bidrag kommunerna hittills givit och låta dem bli prejudicerande för de kommunala bidragen i det nya programmet. När detta program i motsats till fjolårets uttryckligen avser subvention, torde man dock böra utgå från att kommunerna i princip böra åtminstone i någon mån deltaga i subventionerna. På grund härav synes förslaget, att staten icke skall täcka hela »överkostnaden» utan högst 95 procent av denna, kunna godtagas som en allmän princip, från vilken undantag dock böra få förekomma i sådana fall, där kommunen icke kan anses ha något egentligt intresse av att bostäder produceras. Det måste ju eljest falla på kommunens lott att satsa den del av »överkostnaden» som staten icke täcker, ty ingen annan lär väl kunna tänkas göra den ekonomiska uppoffring som här blir nödvändig.

Innan förbundet går in på frågan hur stort kommunbidraget skall kunna tänkas, måste begreppen »överkostnad» och »anskaffningskostnad» något beröras. Utredningsmannen synes använda dessa begrepp i något skiftande betydelse. I vart fall framgår det ej alltid vad han åsyftar med dem. I den utredning av överkostnadens storlek, som i promemorian gjorts på basis av byggnadslånebyråns material, betecknar begreppet anskaffningskostnad den kostnad som återstår, sedan kommunens subvention frånräknats den totala kostnaden, och begreppet överkostnad blir på motsvarande sätt den oräntabla anskaffningskostnad som kvarstår, sedan kommunens insats frånräknats. När utredningsmannen i ett annat sammanhang föreslår kommunala insatser för att statens bidrag ej nå upp till mer än 85 procent av anskaffningskostnaden, kan dock detta begrepp knappast tas i samma betydelse. I detta sammanhang måste anskaffningskostnaden väl rimligtvis betyda den verkliga kostnaden och överkostnaden hela den oräntabla kostnaden, av vilken 85 procent kan täckas av tillägglån, medan kommunen hänvisas att ta hand om återstående 15 procent. Hur utredningsmannen avsett att bestämma de båda begreppen i fråga om ett bygge i rent kommunal regi kan icke utläsas ur promemorian.

Det är emellertid påtagligt, att full klarhet måste råda om hur de båda begreppen skola definieras. Med hänsyn till att det förutsättes, att tillägglånet icke skall täcka hela överkostnaden och att en del av denna alltså måste täckas av kommunen, synes det riktigast och klarast att med anskaffningskostnad genomgående beteckna hela den verkliga kostnaden utan hänsyn till subventioner av något slag. Den oräntabla delen av denna anskaffningskostnad, vilken del skall elimineras genom statliga och kommunala subventioner, kan benämnas överkostnad.

Om man fixerar begreppen på detta sätt, synes utredningsmannens förslag innebära, att kommunernas insats i fråga om de enskilda företagarna skulle begränsas till 15 procent av anskaffningskostnaden (i den mån överkostnaden icke överstiger dessa 15 procent). De enskilda företagarna borde med andra ord kunna räkna med att alltid få tillägglån motsvarande 85 procent av överkostnaden. Hur stor kommunal insats som skulle bli nödvändig, när kommunen

bygger i egen regi eller stöder annan »allmännyttig» produktion är ej alldeles klart. Meningen synes dock vara, att kommunen skulle få svara för minst 5 procent av anskaffnings- och överkostnaderna och att byggnadslånebyrån (eller Kungl. Maj:t) som villkor för statslån skulle kunna fordra ytterligare kommunala bidrag. Någon begränsning av dessa bidrag synes icke vara uppställd, men utredningsmannen antyder sin uppfattning härvidlag genom uttalandet, att kommunernas medverkan lämpligen bör lämnas i form av billig eller gratis tomtupplåtelse. På annan plats i utredningen framhålles att tomtkostnaden före krisen normalt utgjorde 6 à 8 procent av fastighetskostnaden. Under förutsättning att kommunala insatser icke krävas i större utsträckning än som framgår av detta uttalande och att inom den sålunda angivna ramen skälig hänsyn tas till omständigheterna i varje särskild kommun, har förbundet intet att erinra mot förslaget i denna del. Kommunen bör dock ha frihet, att, om den så önskar, lämna sitt bidrag i annan form än billig eller gratis tomtupplåtelse. Som i promemorian anförts bör naturligtvis kommunens insats minskas, i den mån bidrag erhålles från annat håll, t. ex. industrier. Förbundet förutsätter att kommunerna beredas möjlighet att hos Kungl. Maj:t anföra besvär över sådana beslut av byggnadslånebyrån, som innebära villkor om kommunal subvention och som icke ändock underställas Kungl. Maj:ts prövning.

När förbundet i det föregående lagt så stor vikt på att en ram fixeras för den kommunala insatsen, beror detta naturligtvis icke på att förbundet befarar, att kommunernas intresse för uppgiften skulle vara otillräckligt. Erfarenheten torde vittna om att kommunerna i stället gått till verket med största iver. Det måste emellertid för kommunernas planlägningsarbete vara av största betydelse, att en åtminstone ungefärlig kostnadsram kan fixeras.

Det måste ur kommunal synpunkt likaså vara av största vikt, att statens medverkan i det program som nu utformas blir så elastiskt bestämd, att icke kommunerna återigen tvingas att göra extra upppoffringar för att möta oförutsedda kostnadsstegringar. I promemorian har föreslagits att tillägglån icke skulle få överstiga 20 procent av fastighetsvärdet, vilket innebär att fullt tillägglån skulle kunna ges på en överkostnad av upp till drygt 21 procent av fastighetsvärdet. Utredningsmannen anser en sådan marginal tillräcklig för att möta en eventuell kostnadsstegring. Förbundet är emellertid icke övertygat om att så är fallet. I promemorian anges byggnadskostnadsstegringen sedan 1939 till 25 à 30 procent, medan överkostnaden »i typiska fall» uppskattas till blott 6 à 10 procent. Förbundet vill erinra om att sistnämnda procenttal erhållits sedan den kommunala insatsen frånräknats och att överkostnaden sålunda i verkligheten är åtskilligt större. För att tillgodose de icke »typiska» fallen och för att möta en eventuell kostnadsstegring synes den föreslagna marginalen vara i knappaste laget. Förbundet hemställer därför, att den föreslagna maximibestämmelsen får utgå.

Förbundet vill vidare framhålla att samma skäl, som föranleda att låneformen väljes för det statliga stödet, naturligtvis motivera, att kommunernas bidrag skola kunna under vissa förutsättningar återkrävas. Om den kommunala insatsen avser ett förbilligande av tomtkostnaden, bör tomten sålunda t. ex. kunna försälas mot en tills vidare ränte- och amorteringsfri köpeskillingsrevers, som i en framtid eventuellt kan uppsägas. Samma villkor böra i detta hänseende gälla för statens och vederbörande kommuns insats.

Förbundet har vidare framhållit, att på kommunerna måste falla icke blott bestyret med förmedling av statens åtgärder utan även planläggningen och samordningen av de olika lokala företagarinsatserna, så att de bliva tillräckliga och ändamålsenliga. Dessa uppgifter, rätt skötta, komma att dra icke oväsentliga kostnader, framhålles till sist i yttrandet.

Stadskollegiet i Stockholm har icke funnit anledning till erinran mot utredningsmannens förslag i förevarande hänseende.

I den av *stadskollegiet i Göteborg* åberopade promemorian har inledningsvis framhållits, att Göteborgs stad redan nu lämnar bostadsbyggandet ekonomiskt stöd genom tillhandahållande av förmånliga sekundärkrediter och ställande av borgen för kreditivlån. Härefter anföres bland annat följande.

Det vill förefalla som avsikten nu är att av kommunerna fordra icke endast stöd av den art, som förut berörts utan även direkt subvention för att minska företagarnas kapitalutlägg. Subventionen skulle givas formen av fritt upplåten tomtmark eller tomter till nedsatt pris. Därest sådan kommunal subvention skulle visa sig nödvändig för erhållande av tillräcklig byggnadsverksamhet, bör staden måhända icke motsätta sig detta. Det synes emellertid böra framhållas, att en sådan subvention åtminstone om den göres definitiv och i synnerhet om verksamheten skulle få större omfattning kommer att belasta skattebudgeten rätt hårt. Det bör även framhållas, att, i den mån subvention skall lämnas av kommunen, denna bör ske öppet och medelst direkta till storleken fixerade anslag och icke på sådant sätt, att kommunen avhänder sig tillgångar, utan att detta kommer till synes vare sig i budget eller bokslut.

En icke oväsentlig lättnad för kommunerna kan givetvis ernås, därest subventionen gives sådan form att tomterna försäljas mot köpeskillingsrevers, vilken helt eller delvis löper utan ränta och amortering under viss tid. Frågan om och när ränta och amortering skall börja erläggas, kan då antingen redan från början fixeras eller också liksom de statliga tillägglånen göras beroende av hyressättningen i respektive fastigheter. Vid med tomträtt upplåtna tomter skulle avgäldsfrihet kunna beviljas på liknande villkor.

Drätselkammaren i Malmö ifrågasätter, huruvida det är tillrådligt, att kommunerna — såsom utredningsmannen tänkt sig — gratis upplåta tomtmark. Det principiellt riktiga torde vara — framhåller kammaren — att kommunerna, såsom skett i Malmö, i sin jordpolitik sträva efter att upplåta tomtmark till pris, som motsvarar deras självkostnader.

Drätselkammaren i Jönköping anser, att staten såsom den starkare lättare borde kunna bära risken av den kontanta subventionen under förutsättning, att kommunerna lämnade sin medverkan genom tillhandahållande av billig tomtmark och medgivande av förmånliga betalningsvillkor vid tomtförsäljningar.

Drätselkammaren i Borås uttalar som önskvärt, att bestämmelserna om eventuell kommunal prestation givas sådan form, att den kommunala prestationen preciseras till dess minimigräns, och att det kommunala stödet liksom det statliga gives formen av öppen subvention.

Drätselkammaren i Växjö har, under framhållande av att staden för sin del icke har något att erinra mot stödåtgärder i form av billig tomtmarkupplåtelse, bland annat tillagt följande.

Under senare åren har icke minst från statsmakternas sida anspråken på kommunernas medverkan vid tillkomsten av olika företag inom en kommun ökats, och man har förutsatt, att kommunen bland annat ställt erforderlig tomtmark gratis till förfogande eller till sådant pris, som endast till en ringa del täckt kommunens självkostnader för marken ifråga. Det torde vara uppen-

bart, att en kommuns innehav av tomtmark under nuvarande förhållanden blir starkt förminskat och möjligheten att genom låga tomtpriser främja bostadsbyggandet och därigenom verka reglerande på hyresmarknaden i hög grad beskuren, därest icke kommunen kan till rimliga priser förvärva nya markområden för sitt behov. Möjligheten för en kommun att lättare än vad nu kan ske få förvärva i statlig eller ecklesiastik ägo befintlig mark, torde från statsmakternas sida under nuvarande förhållanden förtjäna den största uppmärksamhet och bliva föremål för åtgärder i detta hänseende. Nuvarande lagstiftning synes därför i sådant syfte böra bli föremål för snar omprövning. Även torde normerna för värdering av i allmän ägo befintlig mark tarva en justering mot lägre pris, emedan kommunens inköpspris med nödvändighet måste påverka det slutliga markvärdet.

Bland de kommunala yttrandena är vidare att märka, att den förut nämnda kommittén i *Östersund* funnit det böra övervägas, om det icke borde helt överlåtas åt kommunen att lämna det erforderliga stödet åt bostadsbyggandet. Endast i det fall — tillägger kommittén — att en kommun i sin tur kan behöva stöd i form av kapitalanskaffning eller i särskilt fall av räntefria lån, bör staten efter prövning ingripa. Det får nämligen icke förbises, att bostadsbyggandet indirekt är till ekonomisk nytta för kommunen i form av nya skatteobjekt i form såväl av fastigheter som personliga inkomster för de personer, som till följd av bostadsbristen tidigare hindrats inflytta till kommunen.

Såsom jag tidigare påpekat har *svenska landskommunernas förbund* icke något att erinra mot de i promemorian framlagda förslagen.

Bland övriga remissinstanser, som yttrat sig i förevarande ämne, märkas *fullmäktige i riksbanken* — vilka anse, att även om icke krav på obligatorisk kommunal medverkan bör uppställas, man dock vid beviljande av statssubvention torde böra tillse, att skäliga kommunala insatser gjorts för underlättande och förbilligande av bostadsproduktionen — samt *svenska bankföreningen*, som betonar önskvärdheten av att i de fall, där så finnes möjligt, de kommunala åtgärderna erhålla en utpräglad förgrundsställning.

Slutligen är att omtala, att några remissinstanser särskilt understrukt det krav på ekonomiskt bistånd som kan riktas mot sådana industriföretag, vilka på grund av krisbetonad expansion bidragit till ökningen i bostadskonsumtionen inom vissa samhällen.

Vikten av att de föreslagna nya bestämmelserna givas viss retroaktivitet har understrukits av *fullmäktige i riksbanken* — som dock framhållit svårigheten att från fall till fall avgöra vilka byggnadsföretag som härvid kunna komma ifråga — samt av *svenska riksbyggen, förening u. p. a.*

I det av *drätselkammaren i Nyköping* åberopade yttrandet hemställes — under hänvisning till vissa byggnadsföretag inom staden — att dispens måtte kunna beviljas beträffande tidpunkten för de nya grundernas tillämpning. Vidare anföres bland annat.

Enligt nu gällande grunder uppgår övre tertiärlänegränsen för enskilda företagare till 90 procent, medan nu föreslagits 85 procent. Då även sådana fastighetsägare av ekonomiska skäl måste komma i åtnjutande av den nya

subventionsformen, uppställer sig frågan, huru dessa fastighetsägare skola kunna tillskjuta ytterligare kapital. I flera fall torde detta i brist på medel icke vara möjligt. Det synes därför vara nödvändigt, att sådan jämkning infördes i förslaget, att vederbörlig hänsyn toges även till dessa fastighetsägare. Skulle så ej ske, skapas en osäkerhet, som man kan befara skulle hämma såväl de enskilda företagarnas som de kommunala myndigheternas framtida initiativ, vilket säkerligen skulle vara till skada för landet. Denna omständighet stärker ytterligare uppfattningen, att samma övre belåningsgräns för tertiärlånet bör sättas för såväl enskilda som vissa övriga bostadsföretagare.

Utredningsmannens förslag om en provisorisk räntesänkning å tertiärlånen till enfamiljshus har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av följande remissinstanser, nämligen *statens byggnadslånebyrå, länsstyrelserna i Örebro, Västmanlands och Jämtlands län, fullmäktige i riksbanken och riksgäldskontoret, drätselkamrarna i Jönköping och Karlskoga samt egnahe-
msstyrelsen*, som för sin del anför följande.

Styrelsen finner visserligen betänkligt, om genom den starkare subventionen åt flerfamiljshusen intresset för egnahemsbyggandet minskas, och anser de stegrade byggnadskostnaderna kunna motivera statliga engångsbidrag även till egnahemsbyggare. Då emellertid den nu närmast aktuella faran för bostadsbrist i vissa städer och samhällen mest effektivt torde mötas genom den subventionering av flerfamiljshus, som föreslagits i promemorian, synes det styrelsen tills vidare kunna anstå med ståndpunktstagandet till frågan, i vad mån byggandet av bostadsegnahem bör subventioneras. Denna fråga bör lämpligen upptagas till behandling i samband med de överväganden rörande den framtida egnahems- och bostadsförbättringsverksamheten, vilka kunna föranledas av vad riksdagens revisorer uttalat under § 38 i sin år 1941 avgivna berättelse. Oberoende härav synes emellertid den i promemorian föreslagna räntenedsättningen för tertiärlån till enfamiljshus böra komma till stånd.

Statskontoret, som förklarar sig hysa principiella betänkligheter mot den föreslagna räntenedsättningen, anser, att tertiärlåneräntan i vart fall icke bör sättas lägre än 4 procent.

Å andra sidan ha några remissinstanser funnit det tvivelaktigt, huruvida räntesänkningen skall visa sig effektiv. *Länsstyrelserna i Blekinge och Skaraborgs län* anse sålunda, att fara föreligger för att det ur samhällelig synpunkt viktiga egnahemsbyggandet icke skall kunna hävda sig i konkurrens med flerfamiljsbygget. — *Länsstyrelsen i Gotlands län, svenska stadsförbundet samt drätselkamrarna i Visby och Borås* ifrågasätta, huruvida icke det för flerfamiljsbebyggelsen avsedda subventionssystemet skulle kunna tillämpas jämväl på egnahemsbyggandet.

Drätselkammaren i Borås anför i detta hänseende.

Inom Borås stad har bostadsbeståndet sedan lång tid tillbaka fått ett avsevärt tillskott genom egnahemsbyggnader. *Drätselkammaren* anser, att de nu ifrågasatta stödåtgärderna böra avse även egnahemsbyggandet. I den mån kommunala eller kooperativa företag och stiftelser uppföra byggnader av egnahemstyp (enfamiljshus) för barnrika familjer eller för andra, böra dessa i fråga om stödåtgärder jämföras med övriga företag, och tertiärlån böra således lämnas till 95 procent av fastighetsvärdet, ävensom tilläggs-lån.

Likaså bör en egnahemsbyggare jämföras med en privatperson, som bygger hyreshus, och erhålla tertiärlån upp till 85 procent av fastighetsvärdet jämte tillägglån.

Den i promemorian föreslagna sänkningen av räntan för egnahemslån till 3.6 procent är visserligen i och för sig välbetänkt, men kammaren anser, att ytterligare sänkning bör företagas, om åtgärden skall medföra önskvärd effekt.

Jämväl *länsstyrelserna i Värmlands och Västerbottens län* anse, att egnahemsbyggandet borde erhålla mera utvidgat stöd. Förstnämnda länsstyrelse tillägger för sin del:

Vidare synes det böra tagas i övervägande, huruvida och i vad mån industriföretag — åtminstone å landsbygden — bör kunna tillförbindas att bidraga till anskaffande av egna hem åt sina arbetare. Där främjande av egnahemsbyggandet icke allenast är ett statligt utan även ett framträdande kommunalt önskemål, böra även kommunerna tillhållas att på lämpligt sätt understödja egnahemsproduktionen t. ex. genom att tillhandahålla tomter till reducerade priser och genom att ikläda sig borgen för lån.

Några remissinstanser ha i anslutning till sitt yttrande över promemorian framfört vissa förslag, som ha avseende å de statliga stödåtgärderna för byggnadsverksamheten.

Sälunda ha *hyresgästernas riksförbund* och *svenska riksbyggen, förening u. p. a.* ifrågasatt, huruvida icke i vissa fall tertiärlånet eller åtminstone större delen därav skulle kunna utbetalas redan före verkställd slutbesiktning av fastigheten. Det nuvarande förfarandet ledde nämligen, särskilt för den kooperativa byggnadsverksamheten, till finansieringssvårigheter under byggnadstiden och till fördyring av kapitalkostnaderna. — Förbundet har vidare, utan att framlägga något detaljerat förslag i ämnet, uttryckt det önskemålet, att åtgärder måtte vidtagas för att förenkla ansökningsförfarandet i fråga om tertiärlån.

I *H. S. B:s* yttrande framhålles vikten av att det i tertiärlånekungörelsens 6 § förekommande uttrycket »däremot svarande ränta» för sekundärlån måtte fastställas. I samband därmed ifrågasättes, om icke nuvarande självkostnader vid statlig upplåning kunde motivera en lägre räntesats än 4.5 procent å tertiärlånet.

Under hänvisning till den föreslagna utökningen av den statliga stödverksamheten samt behovet av vidgad statlig kontroll på förevarande område ha några remissinstanser, däribland *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* samt *Sveriges industriförbund*, framhållit, att statens byggnadslånebyrå bör omorganiseras eller erhålla kraftiga förstärkningar särskilt i fråga om sakkunniga.

I syfte att tillföra de kommunala myndigheterna ökad tillgång på expertis och initiativ har *landsorganisationen i Sverige* föreslagit inrättande av en särskild konsulent- och inspektionsverksamhet. Härom anføres i yttrandet följande.

Möjligen kan därvid ifrågakomma upprättandet av en särskild bostadsmarknadsinspektion, lämpligen anknuten till byggnadslånebyrån, med uppgift och

befogenhet att ingripa med råd och anvisningar rörande bostadsanskaffningens omfattning och inriktning på de orter, där sådant ingripande visar sig påkallat. Det synes vara en viktig uppgift för en sådan bostadsmarknadsinspektion att klargöra bostadsmarknadsläget inom de olika kommunerna och att i anslutning här till medverka till att byggnadsverksamheten icke endast får erforderlig omfattning utan även inriktas efter på lång sikt ändamålsenliga linjer beträffande fördelningen på olika lägenhetstyper. En bostadsmarknadsinspektion borde dessutom vara ägnad att tillgodose det av utredningsmannen påpekade behovet av intensifierad upplysningsverksamhet i tekniska frågor (materialanvändning, säkerhetsföreskrifternas tillämpning m. m.).

Vidare är att märka att *statskontoret* erinrat om ett tidigare av ämbetsverket framfört förslag om önskvärdheten av att den centrala stödverksamheten på bostadsområdet i alla dess grenar anförtröddes åt ett och samma centrala organ.

Slutligen är att omtala, att några remissinstanser, däribland *svenska stadsförbundet* framhållit angelägenheten av att de statliga stödåtgärderna avseende pensionärshem och bostäder åt mindre bemedlade, barnrika familjer snarast möjligt anpassas efter de förändrade byggnadskostnaderna, då de eljest icke kunna i önskvärd utsträckning utnyttjas av kommunerna.

Departementschefen.

De under våren 1941 för främjande av bostadsproduktionen beslutade åtgärderna syntes vad angår flertalet orter till en början väl ägnade för det uppställda syftet: skapandet av en bostadsbyggnadsverksamhet, som genomsnittligen motsvarade omkring hälften av 1939 års produktionsvolym. Statistiken rörande antalet beviljade byggnadslov inom städer med mer än 10,000 invånare, fränsett Stockholm, utvisade sålunda för sommarhalvåret 1941 en ökning, som i stort sett svarade mot målsättningen; starka lokala variationer funnos dock. Vidare är att märka, att uppsvinget för Stockholms del stannade långt under genomsnittet. Inom flertalet större och medelstora städer syntes emellertid de produktionsfrämjande åtgärderna ha utlöst initiativ, som gåvo förhoppningar om ett realiserande av det framlagda bostadsbyggnadsprogrammet. Att dessa förhoppningar likväl till stor del svekos beror väsentligen av tvenne omständigheter: det av kolbristen nödvändiggjorda cementbeslaget samt prisstegringarna på byggnadsmaterial. Cementbeslaget, som till en början omfattade endast portlandcement, utsträcktes av statens industrikommission att från och med den 1 juli 1941 gälla även ersättningscement. Visserligen blevo de till kommissionen under tredje kvartalet 1941 inkomna licensansökningarna i mycket stor utsträckning beviljade, men enbart existensen av licenstvånget hade i bostadsbyggandet infört ett sådant osäkerhetsmoment, att många företag fördröjdes eller stannade på papperet. — När vidare verkningarna av de under sommaren 1941 inträffade prisstegringarna började göra sig gällande, raserades ytterligare en av förutsättningarna för ett mera fullständigt genomförande av 1941 års bostadsbyggnadsprogram. Det oaktat erhöll man på vissa orter en betydande bostadsproduktion. Förklaringen här till torde främst vara den inom ifrågavarande samhällen

*Bostads-
produktionen
under 1941.*

i samband med upprättandet eller utvidgandet av krisviktiga industrier pockande bostadsefterfrågan; värdet av de kommunala myndigheternas på sina håll mycket energiska initiativ får ej heller underskattas. Inom flertalet orter blev emellertid bostadsbyggandet endast otillräckligt ökat; av speciell vikt för genomsnittsberäkningen är att lägenhetsproduktionen i Stockholm nådde upp till endast omkring en sjundedel av den totala produktionen under 1939. En generell uppskattning av bostadsbyggnadsverksamheten under 1941 utvisar, att denna stannade vid omkring 25 procent av 1939 års volym; det uppställda programmet blev således till inemot hälften orealiserat.

För att utreda bostadsbyggnadsverksamhetens läge och utsikter för 1942 tillkallade Kungl. Maj:t i december 1941 en särskild utredningsman, som den 5 februari 1942 avgav en promemoria rörande bostadsförsörjningen. Av denna promemoria framgår, att utgångsläget i fråga om bostadsförsörjningen detta år är betydligt sämre än våren 1941. Utredningsmannens uppgifter rörande den kraftiga minskningen av lägenhetsreserven, resultatet av socialstyrelsens oktoberenquete och innehållet i remissvaren ge tillsammans en klar bild av att vår bostadsförsörjning befinner sig i ett mycket allvarligt läge. Bostadsbristen är ej längre som under början av förra året en till vissa orter lokaliserad företeelse utan i stället en inom hela stadsbygden mer eller mindre starkt kännbar realitet. Den ännu för ett år sedan bestående artskillnaden mellan, å ena sidan sådana orter som på grund av krisbetonad expansion hade svårighet att ordna sin bostadsförsörjning och å andra sidan den övriga stadsbygden, har i negativ riktning nivellerats och förvandlats till en gradskillnad: där man år 1941 hade bostadsbrist, har man nu på flera håll bostadsnöd, medan samhällen, som då ännu hade en viss lägenhetsreserv, nu riskera bostadsbrist.

Det torde sålunda utan vidare vara klart, att en omfattande bostadsproduktion snabbt måste igångsättas; remissinstanserna ha också praktiskt taget enhälligt förordat åtgärder i sådant syfte.

Vad beträffar den önskvärda och lämpliga omfattningen av 1942 års bostadsproduktion synes mig intet ha framkommit, som jävar den av utredningsmannen uttalade uppfattningen, vilken för övrigt lämnats obestridd även av remissinstanserna. Jag anser alltså, att med beaktande av de lokala behovsvariationerna en total produktion motsvarande ungefär hälften av 1939 års bostadsbyggnadsvolym bör planeras och i görligaste mån fullföljas under innevarande år; endast brister i de reala resurserna kunna enligt mitt förmenande få föranleda en reduktion av detta program. Det torde få ankomma på byggnadslånebyrån att inom den angivna ramen avgöra varest och i vilken omfattning bostadsproduktion bör komma till stånd; för att tillfredsställande kunna lösa denna uppgift måste byrån givetvis samråda med vederbörande statliga och kommunala organ.

Vad angår det sålunda planerade bostadsbyggandets inriktning i fråga om lägenhetstyper har utredningsmannen och jämte honom ett antal remissinstanser påpekat, hurusom på åtskilliga orter nedgången i bostadsproduktionen svårast gått ut över de som familjebostäder lämpliga lägenhetskategorierna.

*Nuvarande
bostads-
marknads-
läge.*

*1942 års
program:
omfattning
och
inriktning.*

En dylik utveckling är ur vissa synpunkter betänkelig. Med hänsyn till bostadsstandardens utveckling på längre sikt, vore en starkare inriktning av bostadsproduktionen mot de större smålägenhetskategorierna, 2 till 3 rum och kök, önskvärd. Under nuvarande förhållanden äro dock möjligheterna till höjning av utrymmesstandarden begränsade, och en betydande del av efterfrågan på nya bostäder utgår från nybildade småhushåll, vilkas antal till följd av den höga äktenskapsfrekvensen är stort och vilkas bostadsbehov måste tillgodoses. Det föreligger dock en fara för att de större hushållens bostadsfråga kommer i ett särskilt beträngt läge, och då dessa hushåll ofta av ekonomiska och andra skäl ha svårt att hävda sitt intresse på bostadsmarknaden, är det angeläget att byggnadslånebyrån tillser, att i den med tertiärlån finansierade bostadsbyggnadsverksamheten produktionen av lägenheter, lämpliga för större familjer, icke tränges tillbaka.

*Bostads-
byggandets
finansiella
förutsätt-
ningar.*

Det synes obestriddligt att anskaffningskostnaderna för en bostadsfastighet vid nuvarande byggnadskostnader icke kunna förräntas och amorteras med den avkastning, som erhålles vid gällande hyresnivå. Den förebragta utredningen bestyrkes i detta hänseende helt av de remissinstanser, som uttalat sig i ämnet. Vad angår storleken av den icke räntabla överkostnad, varmed anskaffningskostnaden överstiger fastighetens normalt beräknade avkastningsvärde, har denna av utredningsmannen på basis av byggnadslånebyråns material från senare delen av år 1941 uppskattats till genomsnittligen omkring 10 procent. Det byggnadskostnadsläge, varpå de i uppskattningen ingående anskaffningskostnaderna grunda sig, har senare icke undergått någon nämnvärd förändring. Socialstyrelsens byggnadskostnadsindex visade vid senaste beräkningstillfälle, 1 januari 1942, samma siffra, 127, som vid närmast föregående tillfälle, 1 oktober 1941; denna indexsiffra överstiger med endast 2 enheter den som beräknades för mitten av föregående år. — I några remissyttranden har hävdats, att överkostnaden skulle vara högre än den av utredningsmannen uppskattade. Erfarenheten från det gångna året synes dock ge vid handen, att den kostnadsåterhållande verkan av tomtprisreduktioner, krympta vinstmarginaler hos byggnadsföretagare, entreprenörer och materialleverantörer samt anpassat byggnadssätt varit avsevärd. Det bör beaktas, såsom framhållits av svenska stadsförbundet, att den av utredningsmannen beräknade överkostnaden grundar sig på de anskaffningskostnader, varom uppgift ingivits till byggnadslånebyrån och vilka sålunda i förekommande fall reducerats med kommunala insatser. Sätillvida utgör den icke ett mått på hela subventionskostnaden, utan endast på den del, som icke redan täckts genom åtgärder från kommunernas sida. Vidare bör understrykas, att överkostnaden varierar betydligt icke endast till följd av olikheter i de på produktionskostnadernas sida verkande faktorerna, däribland de kommunala insatsernas storlek, utan även till följd av skillnaden i hyresnivån på olika orter, vilka påverka det avkastningsvärde, som fastigheterna kunna erhålla.

*Hyres-
sättningen.*

Frågan om hyressättningen, där utredningsmannens förslag om bevarande av 1939 års hyresnivå såsom norm i princip vunnit remissinstansernas anslut-

ning, torde i huvudsak komma att vinna sin lösning, därest den hyresregleringslag, som för närvarande förberedes inom justitiedepartementet, antages. Om hyressättningen i förut befintliga bostadsfastigheter bindes och hyreshöjning medgives endast i den mån den motsvarar ökning i de verkliga driftskostnaderna, måste — även om den allmänna hyresregleringen icke skulle gälla nybyggda fastigheter — hyressättningsnormen vid nybyggnad bestämmas i paritet med den allmänna hyresnivån för att undvika en splittring på hyresmarknaden.

På dessa grunder anser jag att ett fasthållande vid den i tertiärlåneverksamheten sedan förra året gällande normen för hyressättningen i fastigheter, som byggas med statens stöd, kan förordas. Även i fall, där bostadsbyggande kommer till stånd med hjälp av kommunala åtgärder men utan statligt finansiellt stöd, bör denna norm tillämpas med hänsyn till intresset av enhetlighet i hyresbildningen. Denna normsättning rubbas icke, om den allmänna hyresnivån skulle förändras till följd av stigande driftkostnader för fastigheterna. Den åsyftar nämligen paritet i hyresavseende mellan nybyggda och förut byggda, jämförliga fastigheter; om en höjning av de verkliga driftkostnaderna anses kunna motivera en höjning av hyresbeloppen i förut byggda hus, bör detta gälla jämväl i nybyggda fastigheter. Det finnes därför ingen anledning att i detta sammanhang till diskussion upptaga de hyresstegringskrav, som av Sveriges fastighetsägareförbund framställts på basis av en inom förbundet utarbetad omkostnadsindex för fastigheter och som framförts i förbundets remissyttrande. Dessa krav torde få prövas i sin ordning i samband med genomförandet av en allmän hyresreglering, varvid givetvis hänsyn bör tagas icke endast till inträffade stegringar i vissa poster, som ingå i fastighetsförvaltningskostnaderna, utan även till de besparingar, som göras i och med minskning av hyresförluster i nuvarande bostadsmarknadsläge samt minskning av reparationernas omfattning, främst till följd av minskad flyttning.

I fråga om orter, i synnerhet mindre, som från en tidigare stagnation utan större nybyggnadsverksamhet till följd av industriell expansion eller andra omständigheter börjat växa och kräva nybyggnad och för vilka de inträdda förskjutningarna kunna anses innebära en varaktig förändring i ortens allmänna bebyggelseskick och dess ställning i dyrtorshänseende, föreslår utredningsmannen att möjligheter till en viss modifikation i hyressättningsnormen skulle öppnas. Svenska riksbyggen förening u. p. a. vitsordar på grund av egna erfarenheter önskvärdheten härav. En sådan modifikation kan visserligen skapa övergångssvårigheter på de ifrågavarande orterna med viss splittring av hyresnivån i gamla och nya hus, men försiktigt tillämpad torde den motsvara på längre sikt naturliga och ofrånkomliga krav. Jag förordar därför att byggnadslånebyrån i fråga om sådana orter bemyndigas att vid hyresbestämningen lägga till grund icke endast jämförelser med tidigare rådande förhållanden på orten utan även jämförelser med förhållanden på andra, i övriga hänseenden jämförliga orter.

Enligt vad jag i det föregående anført bör en lösning av bostadsbyggandets

nuvarande räntabilitetsproblem icke sökas genom allmän hyreshöjning eller genom hyreshöjning speciellt i de nybyggda bostadsfastigheterna. Under sådana omständigheter blir en subvention av bostadsbyggandet oundviklig. Försök att reducera byggnadskostnaderna efter linjer, till vilka jag återkommer i fortsättningen, böra givetvis energiskt drivas, men en snabb lösning av nybyggnadsproblemet kan knappast erhållas därigenom. Subvention av bostadsbyggandet i någon form framstår i nuvarande situation som en ofrånkomlig åtgärd för att möta hotet om en allmän och ytterligare skärpt bostadsbrist. Praktiskt taget samtliga remissinstanser ha även principiellt accepterat denna ståndpunkt.

Vid jämförelse med förra årets utgångsläge i fråga om de reala förutsättningarna för ett ökat bostadsbyggande framgår det genast, att en stark åtstramning skett såväl i fråga om materialförsörjning och transportkapacitet som beträffande tillgänglig arbetskraft. Detta förhållande är icke ägnat att förvåna; den fortsatta handelsavspärrningen och det därav framtvingade upptagandet av försörjningsviktiga ersättningsindustrier har i förening med arbetet på försvarets stärkande och den militära beredskapens upprätthållande ställt starka, alltjämt vidhållna krav på landets resurser av råvaror, transportmedel och arbetskraft. Under vissa, särskilt i fråga om byggnadsmaterial och transportkapacitet viktiga förbehåll ha emellertid de tre krisorgan som på förvarande område företräda sakkunskapen förklarat sig anse, att förutsättningar föreligga för en i betydlig mån utvidgad bostadsproduktion.

*Material-
försörjnings-
läget.*

Vad först byggnadsmaterialen angår har industrikommissionen förklarat sig utgå från att försörjningsläget i fråga om kol, som är erforderligt för framställning av vissa byggnadsmaterial, icke kommer att undergå någon mera väsentlig förändring. Under denna förutsättning har bland annat tillgången på E-cement och tegel ansetts kunna medgiva en fördubbling av 1941 års bostadsproduktion. — Beträffande ett antal järnvaror är tillgången knapp; i fråga om vissa artiklar är det nuvarande försörjningsläget närmast att anse som kritiskt. Speciellt gäller detta gjutna rör, framförallt s. k. normalrör, samt tunnplåt. För att kunna säkerställa det för bostadsproduktionen erforderliga behovet av dessa förnödenheter bli flera åtgärder nödvändiga. Företagarna måste sålunda i alla de fall där detta är möjligt inrikta sig på att använda ersättningsmaterial; i motsatt fall riskera de att byggnadslånebyrån vid sin ritningsgranskning kräver en omplanering av företaget med ty åtföljande tidsspillan och kostnader. Då bostadsbyggandet nu ryckt upp i en mycket hög angelägenhetsklass böra vidare från statens sida vidtagas åtgärder, som syfta till att giva bostadsbyggandet en relativt ökad andel av ifrågavarande knappa förnödenheter; möjligt är att vissa, för andra än bostadsändamål avsedda byggnadsföretag måste tills vidare uppskjutas. Därest denna möjlighet hålles öppen samt vidare en omsorgsfull granskning och planläggning av alla statliga och övriga byggnadsföretag kommer till stånd torde man emellertid ha anledning antaga, att det mest nödvändiga bostadsbyggandets behov skall kunna säkras. — Beträffande armeringsjärn och balkar är läget ej fullt så

ogynnsamt; industrikommissionen har sålunda ansett tillgången vara sådan, att åtminstone en stor del av den nu planerade bostadsproduktionen sannolikt kan betraktas som tryggad. Förutsättning härför är dock att en ej alltför obetydlig import kan påräknas och att de svenska järnbrukens produktion kan hållas uppe. Med hänsyn härtill blir måhända en starkare inriktning än hittills mot trähus nödvändig, i varje fall å sådana orter, där skälen mot en trähusbebyggelse ej kunna tillmätas större betydelse. — Att ett noggrant studium måste ägnas alla konstruktionsritningar i syfte att vinna besparingar av svår-tillgängliga material är en självklar sak, liksom också att byggnadslånebyrån måste på förevarande område stå i ständig kontakt med industrikommissionen.

Vad härefter angår den tillgängliga transportkapaciteten synes denna — jämte knappheten på vissa järnvaror — vara den för ett ökat bostadsbyggande starkast begränsande faktorn. Under förutsättning att de normala anspråken på befordringstid, befordringsbekvämlighet och befordringskostnad i viss mån eftersättas torde dock de tillgängliga transportmedlen vara tillräckliga för att medgiva den oundgängliga utökningen av bostadsproduktionen. De anvisningar som statens trafikkommission givit beträffande användningen av lastbilar i syfte att spara sådana särskilt svåråtkomliga förnödenheter som smörj-oljor och ringgummi måste dock noggrant iakttagas, och jag utgår från att byggnadslånebyrån låter sig angeläget vara att genom de kommunala förmedlingsorganen verka för och tillse att så sker. En anmodan till kommunerna att företrädesvis upplåta tomtmark med ur transportsynpunkt gynnsam terräng och belägenhet kan måhända i vissa fall vara ägnad att befordra nyss angivna syfte. Vidare böra givetvis byggnadsföretagen planläggas så, att största möjliga effekt utvinnes ur den på en ort tillgängliga fordonsparken samt — i den mån detta är möjligt — så att en viss riskmarginal mot ytterligare trafikinskränkningar erhålles.

*Transport-
kapaciteten.*

Vad kommissionen anfört rörande betydelsen av att vid körningar för byggnadsföretag i största möjliga omfattning begagna lastbilar, burna av personbilsringar, torde tarva en viss närmare utläggning, liksom ock den av kommissionen framhållna angelägenheten av att byggnadsföretagarnas medverkan lämnas vid de ombyggnadsarbeten, som krävas för att erhålla ett erforderligt antal dylika fordon. Enligt vad kommissionen under hand meddelat torde, till följd av den alltmer kännbara bristen på lastbilsdäck, under våren och sommaren 1942 en minskning i tilldelningen härav bli nödvändig, berörande ungefär 6,000 fordon; därest dessa icke bli ombyggda till körning å personbilsringar eller ersatta med nybyggda lastbilar, som bäras av sådana ringar, kan det alltså befaras att landets lastbilsbestånd efter det närmaste halvåret kommer att nedgå med motsvarande antal. Då lastbilsparken redan nu är väl sysselsatt torde enligt kommissionens mening åtskilliga företagare finna det med sin fördel förenligt att själva bekosta den erforderliga ombyggnaden; dock måste man räkna med sådana fall, där lastbilsägarens ekonomi icke tillåter en dylik utgift. Då kommissionen förutsett, att vissa byggnadsföretagare kunna komma att ställas inför just sådana fall, har man velat varsko dem om att framdeles nya kostnadskrav kunna uppstå.

I likhet med trafikkommissionen vill jag slutligen understryka vikten av att vederbörande kommuner vid exploatering av nya områden tillse, att av krisläget någorlunda oberoende kommunikationer till området finnas. I motsatt fall kunna nämligen — om exempelvis i samband med nedläggandet av en omnibuslinje en ny spårvagnsförbindelse måste anläggas — kostnaderna härför i form av fördyrade taxor motverka det statliga syftet att i görligaste mån bevara det nuvarande hyresläget. — Rörande dessa spörsmål torde byggnadslånebyrån — liksom i fråga om byggnadsföretagens planläggning med hänsyn till den på en ort tillgängliga fordonsparken — böra stå i kontakt med vederbörande kommunala organ.

*Arbetskrafts-
försörjningen.*

Vad slutligen arbetskraftsförsörjningen angår må till en början erinras om att arbetslösheten bland byggnadsarbetarna under våren 1941 utgjorde ett av motiven till framläggande av förra årets produktionsprogram. En betydande lägesförändring har emellertid sedan dess inträtt. Ett avsevärt antal byggnadsarbetare har under det sistförflutna året överflyttats till andra för folkförsörjningen viktiga verksamhetsgrenar; man har vidare anledning antaga, att nyrekryteringen till byggnadsarbetarkåren sedan krisens utbrott varit av ytterst ringa omfattning. Den »lediga» arbetarstammen har sålunda — såsom i promemorian framhållits — avsevärt krympt samman, samtidigt som en kraftigt utökad bostadsbyggnadsverksamhet befunnits önskvärd. Svårigheten att siffermässigt bestämma den aktuella tillgången och efterfrågan på byggnadsarbetare är givetvis ägnad att skapa en viss osäkerhet; härtill bidrager också omöjligheten att ens för en tämligen kort tidrymd förutse de verkningar på arbetsmarknaden, som uppkomma vid förändringar i försvarsberedskapens omfattning. Genom att inskränka eller uppskjuta byggnadsverksamhet av lägre angelägenhetsgrad torde emellertid möjlighet föreligga att erhålla det extra tillskott av byggnadsarbetskraft som må komma att erfordras för att säkra bostadsproduktionens behov. Skulle jämväl denna marginal uppsugas utan att en lösning av förevarande problem erhålles, får man enligt mitt förmenande överväga en omfördelning av den byggnadsarbetskraft, som överförts till ur folkförsörjningssynpunkt mindre betydelsefulla verksamhetsgrenar; bostadsproduktionen har för närvarande så stor social betydelse, att dess krav härvid måste tillerkännas en mycket hög förmånsrätt. — Med hänsyn till den åtstramning som inträffat på arbetsmarknadsområdet måste givetvis byggnadslånebyrån i dessa frågor upprätthålla ständig kontakt med arbetsmarknadskommissionen.

*Byggnads-
kostnads-
utvecklingen.*

Såsom i det föregående framhållits blev byggnadskostnadsutvecklingen under 1941 mindre gynnsam än vad man med utgångspunkt från vinterhalvåret 1940/41 ansåg sig ha skäl att antaga. Enligt vad utredningsmannen påvisat har bland de kostnadsstegrande elementen materialfördyringen kommit att spela den helt dominerande rollen; fyra femtedelar av kostnadsökningen hänföra sig sålunda till denna faktor medan endast en tolfedel faller på de höjda arbetskostnaderna.

Vid sin granskning av materialprisutvecklingen under 1941 har utrednings-

mannen funnit att prishöjningarna i allmänhet sammanhånga med kostnadsstegringar, som direkt förorsakats av krigsförhållandena. De flesta av dessa prishöjningar ha godkänts av statens priskontrollnämnd; ett viktigt undantag finnes dock, träprishöjningen. Enligt upplysningar, som jag under hand erhållit från nämnden, pågår arbetet på utformandet av en prisreglering för trävaror; prissättningen å dessa varor är emellertid redan nu föremål för förtölpande övervakning. Rörande den sannolika prissättningen å trävaror har nämnden under hand meddelat att man visserligen icke torde kunna räkna med någon tillbakagång i de nuvarande priserna men att å andra sidan ytterligare fördyringar av någon betydelse knappast behöva befaras.

I och med de nu vidtagna åtgärderna äro samtliga byggnadsmaterial av vikt föremål för prisövervakning. Såsom utredningsmannen framhållit har därmed skapats en garanti mot andra prisstegringar än sådana som nödvändiggöras av inträdande kostnadsfördyringar.

Beträffande kostnadsutvecklingen under återstoden av 1942 ha såväl utredningsmannen som statens priskontrollnämnd uttalat sig ganska optimistiskt; utredningsmannen har dock särskilt reserverat sig för den kostnadsstegring, som kan uppkomma vid en till följd av bilgummibristen framtvingen omläggning av transporter och övergång från ett transportmedel till ett annat. Till vad sålunda anförts har jag intet att tillägga. — Priskontrollnämnden har vidare, i syfte att minska faran för knapphetsprisstegringar, ifrågasatt införande av ett prioritetsförfarande för sådana byggnadsmaterial, varå tillgången är särskilt begränsad. Ett dylikt förfarande tillämpas för närvarande endast för vissa järnvaror, vilka enligt avtal mellan industrikommissionen och grossisterna i första hand levereras till sådana byggnadsföretag, som erhållit lån av byggnadslånebyrån. Då skäl synas föreligga för en utsträckning av detta system till att avse jämväl andra byggnadsvaror, utgår jag från att industrikommissionen och byggnadslånebyrån i samråd ta de initiativ, som härutinnan kunna vara behövliga.

En grundligare rationalisering i byggnadssättet har särskilt förordats av länsstyrelsen i Kronobergs län. Jag är givetvis ense med länsstyrelsen i denna fråga, så mycket mera som rationaliseringssträvandena endast haft ringa framgång under 1941. I promemorian anges materialförsörjningssvårigheterna, bristen på central teknisk rådgivning samt de nu gällande byggnadsföreskrifterna såsom hindren för dessa strävanden; i sistnämnda hänseende erinras om den nyligen tillsatta stadsplaneutredningens arbete. Enligt vad jag erfarit har stadsplaneutredningen först till övervägande upptagit frågan om genomförande av sådana åtgärder, att stadsplane- och tomtindelningsärenden kunna bli snabbare behandlade; förslag i detta syfte torde kunna förväntas inom kort. Beträffande rörande revision av byggnadsföreskrifterna lär däremot kunna bli färdigställt först längre fram. I avbidan härpå synas emellertid kommunerna böra taga initiativ till de rationaliseringsåtgärder, som äro möjliga inom ramen för gällande byggnadsstadga; jag vill härutinnan särskilt erinra om den av 1940 års byggnadskostnadssakkunniga framlagda re-

Rationaliseringsåtgärder

kommendationen angående sänkning i vissa fall av rumshöjden. — Den påtalade bristen på central teknisk rådgivning torde till viss grad kunna afhjälpas genom förstärkande av byggnadslånebyråns tekniska sakkunskap samt genom utvidgning av de sakkunnigas rätt till inspektions- och konsultationsresor; en del åtgärder i sådant syfte ha redan vidtagits.

*Ansvaret för
bostadsförsörjningen.*

Det har visat sig, att under nuvarande förutsättningar bostadsförsörjningsproblemet icke kan lösas utan det allmännas medverkan. Åtgärder för att säkerställa bostadsproduktionens behov av material, transportmedel och arbetskraft äro sålunda nödvändiga, prisövervakning har visat sig behöfvlig och reduktioner av kapitalkostnaderna ha måst vidtagas; slutligen ha även direkta tillskott av kapital befunnits erforderliga. Tillsammanlagda syfta dessa åtgärder till att skapa förutsättningar för en tillräcklig bostadsproduktion; någon absolut garanti för att en sådan också kommer till stånd utgöra de emellertid icke. Man måste med andra ord göra klart för sig, att det enskilda ekonomiska intresset för närvarande icke utgör en tillräcklig drivkraft för att åstadkomma en marknadsmässigt tillräcklig tillgång på lägenheter. Ansvar för att bostadsförsörjningen tryggas måste därför även i fråga om själva produktionsinitiativet ytterst komma att vila på det allmänna: staten och kommunerna. En naturlig ansvarsfördelning mellan stat och kommuner måste eftersträvas och en sådan torde åsyftas med utredningsmannens förslag. I fråga om denna ansvarsfördelning är det uppenbart, att staten icke lämpligen kan bygga bostadshus och eventuellt bli hyresvärd på hundratals orter i landet. Kommunerna ha ingen skyldighet att bygga. Visserligen ha många erkännansvärda initiativ tagits från kommunalt håll under det gångna året, men initiativlusten har framträtt mycket ojämnt och på många håll synes en stark obenägenhet för direkta kommunala engagemang i bostadsförsörjningen föreligga. Statens uppgift i bostadsförsörjningen kan knappast vara någon annan än att taga huvudparten av ansvaret för att de allmänna ekonomiska förutsättningarna för bostadsproduktionen åvägabringas. Ansvar för initiativen till konkreta åtgärder inom ramen för dessa allmänna ekonomiska förutsättningar ute i orterna måste i sista hand läggas på kommunerna. Skulle läget ytterligare skärpas bör enligt min mening övervägas en lagstiftning, som ålägger kommunerna skyldighet att sörja för bostadsbyggandet, så att — inom ramen av de möjligheter, de reala resurserna medge — marknaden förses med ett tillräckligt antal smålägenheter.

Subventionens form.

Den konstruktion av bostadssubventionen såsom en kapitalsubvention i form av tilläggs lån, som löper utan ränta och amortering och vars eventuella återbetalning göres beroende av den kommande hyresutvecklingen, vilken föreslagits av utredningsmannen, har i sina huvuddrag accepterats av remissinstanserna såsom den mest rationella anordningen att anpassa fastigheternas anskaffningskostnader till deras uthålliga avkastningsvärde vid bevarad hyresnivå. I motsats till vad fallet är vid en subvention genom underränta kan vid tillämpning av denna metod nås en varaktig likställighet i räntabilitets-

avseende mellan nybyggda och förut befintliga fastigheter. Genom subventionens föreslagna form av lån kan den avsedda effekten att möjliggöra nybyggnad till den nuvarande kostnadsnivån erhållas, men å andra sidan kan subventionen upphöra och återfordras om med hänsyn till framtida hyreshöjning så kan ske utan eftersättande av fastighetens räntabilitetskrav.

Beträffande förutsättningarna för inträdet av återbetalningsskyldighet för tillägglånet torde det, såsom statskontoret, statens byggnadslånebyrå och vissa andra remissinstanser framhållit, vara erforderligt, att vid tillägglånets beviljande en tidpunkt bestämmes, då beslut senast skall meddelas rörande sådant låns återbetalande eller avskrivande. Då perioden för hyreskontroll enligt nuvarande tertiärlånebestämmelser är 10 år, synes det lämpligen kunna föreskrivas, att beslut av nyssberörda art skall meddelas sist vid tioårsperiodens utgång. Givetvis bör dock i vissa fall återbetalning kunna krävas även under loppet av denna period. Om den allmänna hyresnivån undergått en mera väsentlig, på räntabilitetsförhållandena inverkande stegring bör sålunda med hänsyn till intresset att bevara hyresmarknadens enhetlighet en hyreshöjning medgivas även inom de subventionerade fastigheterna. Den ökning i nettoavkastningen, som därigenom erhålles, bör föranleda inträdandet av återbetalningsskyldighet i den utsträckning avkastningsökningen medger. I likhet med byggnadslånebyrån anser jag vidare, att sådan skyldighet bör inträda, därest låntagaren undandrager sig hyreskontroll eller utsätter fastigheten för vanvård.

Närmare bestämt innebär utredningsmannens förslag, att tillägglån skall kunna utgå för uppförande av flerfamiljshus med en i förhållande till överkostnaden bestämd andel, som för kommunala och andra allmännyttiga bostadsföretag fastställts till 95 procent samt för övriga företag till 85 procent; till säkerhet för tillägglån skall lämnas inteckning närmast efter tertiärlånesäkerheten. Utredningsmannen har vidare föreslagit, att tertiärlånets nuvarande ovangräns förskjutes till 95 procent av det räntabla fastighetsvärdet, då företaget bygges i kommunal eller därmed likställd regi, samt till 85 procent i övriga fall. För bostadsföretag av förstnämnda kategori föreslås tillägglån kunna beviljas, även om detsamma skulle komma att överskjuta nyssangivna värde; däremot har beträffande de privata företagen den begränsningen föreslagits, att tillägglånet alltid skall ligga inom fastighetsvärdet.

*Tillägglånets
placering och
storlek.*

Såsom svenska stadsförbundet påpekat uppkommer, om skillnad göres mellan allmännyttiga och enskilda företag, frågan hur det förra begreppet skall definieras, då exempelvis det förhållandet att en verksamhet betecknas som kooperativ icke i och för sig utgör någon garanti för att den syftar uteslutande till konsumenternas fromma. Författningen rörande lån och bidrag till förmån för bostadsförsörjningen i hyreslägenheter för barnrika familjer innehåller föreskrifter rörande företag, som av byggnadslånebyrån kunna erkännas såsom allmännyttiga bostadsföretag för där ifrågakommande verksamhet. I nu förevarande sammanhang är denna författnings definition för trång, då den icke innesluter bostadskooperativa företag, som i betryggande, kontrollerade former

bildats och arbeta utan enskilt vinstsyfte. Det är den sistnämnda bestämningen, som är avgörande, och det torde få ankomma på byggnadslånebyrån att utforma regler och anvisningar i detta hänseende.

Den olikhet i fråga om övre belåningsgräns för tertiärlån och tillägglån, som utredningsmannen föreslagit att gälla för kommuner och företag utan enskilt vinstsyfte respektive enskilda företagare, har mött gensagor från ett antal remissinstanser. Man har därvid i allmänhet förbisett, att den lägre belåningsgränsen för enskilda företagare ur en viss synpunkt är en fördel för dessa, nämligen därigenom att av de sammanlagda statslånen en större del kan vara tillägglån utan ränta och amortering och en mindre del tertiärlån med ränta och amortering. Den verkliga skillnaden ligger i den föreslagna regeln, att beträffande enskild företagare tillägglånet skall ligga inom fastighetsvärdet, vilket ansetts nödvändigt som garanti för att medlen komma till avsedd användning; i fråga om kommun eller erkänt allmännyttigt företag som låntagare har motsvarande garanti ansetts ligga i företagets egen art.

Till den del som den föreslagna skillnaden i villkor för enskilda respektive allmännyttiga företag gäller övre belåningsgräns är den motiverad av kravet på tillbörlig ekonomisk soliditet hos de enskilda byggnadsföretagare, som skola kunna komma i åtnjutande av statliga lån och subventioner. Ju lägre anspråken på egen kapitalinsats ställas, desto svagare hävdas detta krav i själva lånevillkorens utformning. I fråga om kommuner och kommunala företag är frågeställningen givetvis icke relevant. När det gäller övriga allmännyttiga företag motsvaras kravet av den garanti, som gives genom prövningen av företagets karaktär att arbeta utan enskilt vinstsyfte. Om föreskriften om tillägglånets placering inom fastighetsvärdet vidhålles eller om en ur statens säkerhetssynpunkt likvärdig anordning göres, synes det mig dock icke finnas anledning att beträffande företag i enskild regi sänka den nuvarande övre belåningsgränsen från den nu gällande, 90 procent. I likhet med utredningsmannen anser jag det vidare lämpligt, att tertiärlånets ovangräns beträffande de allmännyttiga bostadsföretagen förskjutes till 95 procent av det räntabla fastighetsvärdet.

I analogi härmed föreslår jag, att den andel av överkostnaden, som bör täckas av tillägglån, fixeras till 95 procent i fråga om företag i kommunal eller annan allmännyttig regi samt till 90 procent i övriga fall.

Den föreslagna regeln, att i fråga om enskilda låntagare, det statliga tillägglånets övre gräns icke får överstiga fastighetsvärdet, måste bedömas i sammanhang med frågan om kommunernas ställning i en subventionerad bostadsbyggnadsverksamhet. Till grund för förslaget i denna del ligger nämligen uppfattningen, att säkerheten för staten skulle äventyras alltför mycket och möjligheterna för mindre nogräknade företagare att missbruka statsstödet ökas, om statslån av subventionskaraktär kunde placeras över fastighetsvärdet, under det att kommunerna med sina större, ofta på personlig kännedom grundade möjligheter av urval och kontroll ligga närmare till att bära sådana risker, som kunna undvikas eller starkt reduceras genom ett vederhäftigt och

mot missbruk skyddat handhavande av de bostadsbyggnads- och bostadsförvaltningsuppgifter, som det allmännas stöd skall tjäna.

Det föreliggande förslaget innebär i fråga om kommunernas organisatoriska och ekonomiska medverkan tvenne alternativa möjligheter, den ena att kommunen i egen regi eller genom stöd åt allmännyttigt bostadsföretag sörjer för byggande och förvaltande av bostäder, den andra att kommunen, där så erfordras, i en eller annan form lämnar ett sådant stöd åt enskilda byggnadsföretag, som kompletterar det statliga stödet. Väljes det senare alternativet skulle den föreslagna regeln om det statliga tillägglånets placering inom fastighetsvärdet bli av väsentlig betydelse för det kommunala stödets form och omfattning, därigenom att kommunen tvingades — när överkostnaden översteg 10 à 11 procent — till en växande kapitalinsats som stöd åt enskilda företagare. I sådant fall vore en övergång till byggande i kommunal eller allmännyttigt företags regi givetvis naturlig, och jag delar utredningsmannens uppfattning att en dylik övergång under nuvarande förhållanden bäst svarar till bostadsförsörjningsproblemets allmänna förutsättningar. Hinder däremot av olika art kunna dock föreligga, och i synnerhet behovet att snabbt kunna utnyttja befintliga bostadsproduktionsmöjligheter gör det angeläget att icke för en kommun försvåra anlitaandet av bostadsbyggande i enskild regi mera än statens krav på säkerhet gör nödvändigt. Detta säkerhetskrav, vilket såsom jag i det föregående anförde, gav det egentliga motivet för regeln om tillägglånets placering inom fastighetsvärdet, kan tillgodoses i annan ordning, nämligen därigenom att kommunen gentemot staten tager ansvaret för de förluster, som kunna uppkomma på annat sätt än genom avskrivning i enlighet med subventionsplanen på den del av tillägglånet, som är placerad över fastighetsvärdet. I jämförelse med utredningsmannens förslag skulle detta innebära, att staten tog bördan av ränteförlust på tillägglån utöver fastighetsvärdet och av deras eventuella avskrivning, varigenom den kommunala insatsens storlek icke gjordes direkt beroende av överkostnadens storlek, medan kommunen skulle bära förlustrisker, som i normala fall icke behövde aktualiseras och som kunna avvärijas genom en omsorgsfull tillsyn från kommunens sida.

De ekonomiska uppostringar, som i nuvarande läge måste göras för att bostadsbyggande skall kunna komma till stånd till hyror i paritet med den allmänna hyresmarknadens, böra, såsom jag förut framhållit, i huvudsak göras av staten. Med hänsyn till kommunernas intresse att bostadsbrist avvärjes bör dock kunna förutsättas även en viss ekonomisk medverkan från kommunernas sida i sådana fall, där direkt subvention av statsmedel förekommer, utöver nyssberörda risktagande i samband med enskilda byggnadsföretag. Av skäl, som utredningsmannen utvecklat, är det dock omöjligt, åtminstone för närvarande, att uppställa fixerade regler för den kommunala ekonomiska insatsens omfattning och former. Hänsyn måste härvidlag tagas till såväl kommunens ekonomiska förmåga och varaktiga intresse i den ifrågakommande bostadsbebyggelsen som till anledningen till att bostadsbrist uppkommit. När kommunen äger lämpligt belägen mark, synes billigt tomtupp-

Kommunernas ekonomiska medverkan.

låtelse vara en naturlig form för kommunal insats, vars storlek också torde i stort sett variera med kommunernas ekonomiska bärkraft. Frihet bör emellertid lämnas för bidrag i annan form, definitiva eller viss tid utgående. I fråga om det kommunala bidragets storlek anser jag det rimligt, att detta i normala fall — när statssubvention utgår för en överkostnad av lägst 5, högst 20 procent, beräknad i förhållande till anskaffningskostnaden före avdrag av det kommunala bidraget, inom vilka gränser det stora flertalet fall under det närmaste året torde komma att ligga — till sitt kapitalvärde motsvarar ungefär halva tomtkostnaden, med möjlighet för byggnadslånebyrån att reducera anspråket på kommunalt bidrag, om omständigheterna äro sådana, att kommunens varaktiga intresse i saken är ringa, eller om bidrag av motsvarande storlek gives från annat håll, t. ex. industriföretag. Möjlighet bör även givas att räkna den kommunala insatsen som ett genomsnitt för flera byggnadsobjekt, t. ex. i sådana fall, där vissa byggnader uppföras på kommunens mark med tomt-rabatt, andra på mark i annans ägo. — Såsom svenska stadsförbundet påpekat, böra kommunerna erhålla möjlighet att hos Kungl. Maj:t anföra besvär över sådana beslut av byggnadslånebyrån, som innebära villkor om kommunal subvention.

*Subventionering av
egnahems-
byggande.*

Utredningsmannens förslag, att tillägglån ej skola kunna utgå till egnahemmen i stället tertiärlåneräntan för dessa sänkas till 3.6 procent, vilken procentsats i prop. nr 206 till innevarande års riksdag föreslagits att tillämpas för bostadsegnahem på landsbygden, framstår som ett provisorium, motiverat därav, att en lösning efter samma linjer som de för flerfamiljshus föreslagna skulle öka oenhetligheten i stödåtgärderna för egnahemsbyggandet å landet. Ett relativt missgynnande av egnahemsbyggandet är, såsom utredningsmannen själv framhåller, beklagligt. Även om betänkligheterna mot att för egnahemsbebyggelse inom de områden, där tertiärlåneverksamhet kan bedrivas, tillämpa väsentligen andra villkor än i de delar av landet, som ligga utanför dessa, väga tungt, och även om hänsyn toges till att som krisåtgärd, sålunda betraktad ur synpunkten av bostadsbristens avhjälpande, egnahemsbyggandet måste spela en relativt underordnad roll, synes det mig dock icke lämpligt, att åt byggandet av enfamiljshus givas relativt betydligt sämre villkor än åt byggandet av bostäder i större fastigheter, i synnerhet som enfamiljshuset på mindre orter ofta är den enda bostadsform, som på ett naturligt sätt ansluter sig till rådande bebyggelseskick. Det av drätselkammaren i Borås förordade systemet, att kommun eller allmännyttigt företag bygger och förvaltar enfamiljshus med möjlighet för innehavaren att i framtiden övertaga bostaden som eget hem, vilket där med framgång tillämpats som form för bostadsförsörjning för barnrika familjer, är enligt min mening mycket lämpligt för vidgad användning; det bör, såvitt jag kan förstå, icke föreligga några hinder att för dylika enfamiljshus tillämpa samma regler i fråga om tertiär- och tillägglån som för flerfamiljshus. Beträffande de typiska egnahemmen är däremot förhållandet ett annat. Svårigheten att i dessa fall tillämpa det föreslagna subventions-systemet hänför sig dels, såsom utredningsmannen framhållit, till beräkningen av överkostnaden, dels till kontrollen av att huset bygges enligt före-

tedd ritning och kostnadsplan. Med hänsyn till den förra svårigheten synes det lämpligt, att subventionen åt egnahem gives en mera summarisk form, vilket kan göras genom att viss, för alla belånade egnahem lika del av tertiärlånet får utgöra en stående, räntefri del, vars eventuella återbetalning enligt samma grundregel, som föreslagits beträffande flerfamiljshus, göres beroende av prövning efter 10 år genom jämförelse med då rådande allmänna bostadskostnadsnivå. En dylik form överensstämmer nära med den för egnahem för barnrika familjer på landsbygden gällande. Vid en ränta av 3.6 procent på tertiärlånet skulle en dylik summarisk subvention, uppgående till 10 procent av anskaffningskostnaden, vid nuvarande kostnadsläge åvägbringa paritet mellan bostäder i egnahem och bostäder i flerfamiljshus. Den andra svårigheten torde kunna undanröjas, om långivningen av subventionskaraktär begränsas till sådan egnahemsbebyggelse, för vilken kommunen åtager sig kontroll under byggnadstiden samt ansvar gentemot staten för förluster till följd av missbruk av subventionen eller vanvård av fastigheten. På anförda skäl förordar jag — förutom en sänkning av tertiärlåneräntan till 3.6 procent — att under nyssangivna förutsättning av tertiärlån till egnahem en del, motsvarande 10 procent av det godkända anskaffningsvärdet, skall kunna utgöra stående, räntefri del under 10 år för att därefter avskrivas eller återfordras, helt eller delvis, efter prövning, varvid hänsyn skall tagas till den allmänna bostadskostnadsnivån. — I den mån tertiärlånet sålunda får ren subventionskaraktär torde detsamma tills vidare böra redovisas under särskild undertitel. Frågan om den slutliga redovisningen och avskrivningen av berörda belopp torde senare få upptagas till omprövning.

I fråga om möjligheten av retroaktiv tillämpning av de föreslagna låne- och subventionsreglerna förordar jag, att sådan skall kunna ske, då så är av behovet påkallat, beträffande fastigheter, för vilka tertiärlån beviljats enligt 1941 års tertiärlåneförfattning men för vilka slutligt beslut om belåningen ej fattats av byggnadslånebyrån.

Övriga frågor rörande subventionen.

Den av utredningsmannen föreslagna maximeringen av subventionen till en överkostnad av 20 procent beträffande flerfamiljshus synes mig onödig, då man bör förutsätta, att anskaffningskostnader och övriga faktorer, som bestämma överkostnadens storlek, underkastas en noggrann prövning, och då dessutom byggnadskostnadsutvecklingen under det kommande året icke kan med full säkerhet bedömas. Jag förordar därför att en dylik maximeringsregel icke fastställs.

Tilläggsloan bör kunna beviljas även i fall där tertiärlån icke söks, givetvis under förutsättning att finansieringen ordnats utan större kostnad för fastigheten än som varit möjligt genom anlåtande av tertiärlån samt att de till tertiärlånen knutna villkoren uppfyllas.

När det gäller beräkningen av anskaffnings- och överkostnad i och för fattande av slutligt beslut om tertiär- och tilläggsloan, kan det tänkas visa sig, att i vissa fall anskaffningskostnaden under byggnadstiden ökats däri- genom att byggets bedrivande hindrats av sådana med nuvarande försörjnings-

svårigheter sammanhängande omständigheter, varöver byggnadsföretagaren icke kunnat råda; härvid kommer särskilt ifråga dröjsmål med materialleveranser. Då osäkerhet i detta hänseende torde hämma igångsättandet av byggnadsföretag, även där detta är starkt påkallat, synes det mig önskvärt, att fördyring under byggnadstiden, som bevisligen är att hänföra till dylika omständigheter, får medräknas vid beräkningen av de slutliga anskaffningskostnaderna. Det är emellertid klart, att ett dylikt förfarande får tillämpas endast med stor försiktighet, då eljest byggnadsföretagarens eget intresse att driva byggnadsföretaget med bästa planering och största möjliga ekonomi kunde försvagas. Det torde få ankomma på byggnadslånebyrån att utfärda anvisningar, som effektivt förhindra att så sker; innebörden i dessa måste vara att byggnadsföretagaren i viss ordning kan styrka, att han gjort de ansträngningar, som rimligtvis kunnat krävas, för att trygga byggnadsföretagets bedrivande.

*Byggnadslånebyråns
uppgifter och
organisation.*

Från flera remissinstanser har uttalats önskemål, att statens byggnadslånebyrå erhåller ökade resurser. Jag har tidigare uppmärksammat behovet därav, vilket givetvis än mer stiger, när byråns arbetsbörda ökas med den noggranna granskning, som en verksamhet av ren subventionskaraktär nödvändigtvis kräver. I en inom socialdepartementet efter samråd med representanter för byggnadslånebyrå i februari månad detta år upprättad promemoria har behovet av byråns förstärkning prövats. Det framgår av denna, att särskilt under sommar- och höstmånaderna förra året, då tillströmningen av ansökningar var starkast och dessutom cementregleringen och andra omständigheter medförde särskilda komplikationer, tidsutdräkten i ärendenas behandling varit betydande till följd av otillräcklighet i byråns resurser. En annan, minst lika viktig följd av denna otillräcklighet har varit, att den byggnadstekniska granskningen av ansökningarna måst inskränkas till ett för fastighetsvärderingen oundgängligt minimum och icke kunnat tjäna som grund för dirigerande anvisningar i materialbesparings- och rationaliseringssyfte. — I promemorian angavs såsom byråns väsentliga allmänna uppgifter följande: Byrån bör fungera som aktivt ledande centralorgan för bostadsförsörjningsverksamheten i stadssamhällen, fortlöpande följa och utreda läget på bostadsmarknaden i olika orter, materialförsörjningsläget och byggnadskostnadsutvecklingen i kontakt med industrikommissionen, arbetsmarknadskommissionen, priskontrollnämnden och socialstyrelsen samt med vederbörande kommunala organ. Byrån bör vidare vara utrustad att taga initiativ i hithörande frågor genom underhandlingar med kommunala organ och bostadsbyggnadsorganisationer, genom tekniska anvisningar angående material och konstruktioner o. s. v. Byråns möjligheter i dessa avseenden hade dittills varit mycket begränsade. Utvecklingen under nu innevarande år skulle sannolikt komma att ställa ökade krav på planmässig ledning av bostadsförsörjningsåtgärderna, vilket än mer underströke behovet av att byråns resurser att utöva en sådan förstärktes.

Med stöd av riksdagens medgivande i skrivelse den 27 juni 1941, nr 448, att det av riksdagen för budgetåret 1941/42 beviljade förslagsanslaget till statens byggnadslånebyrå finge tagas i anspråk för utvidgning eller omorganisa-

tion av byrån i en omfattning, som skapade förutsättningar för att den på ett snabbt och effektivt sätt skulle kunna fullgöra sina ökade arbetsuppgifter, har Kungl. Maj:t i skrivelse den 27 februari 1942 förordnat om en betydande utvidgning av byggnadslånebyråns organisation. Utvidgningen innebär väsentligen inrättandet av en kansliavdelning och en revisionsavdelning samt förstärkning av den tekniska avdelningens och tertiärlåneavdelningens personal. — Till frågan om byggnadslånebyråns uppgifter och organisation torde jag få återkomma längre fram under våren; därest de av mig nu förordade åtgärderna vinna statsmakternas bifall blir måhända en ytterligare förstärkning av byrån erforderlig.

Vad härefter angår medelsbehovet för de subventioner i form av tilläggs-lån, som av mig i det föregående förordats, kan en exakt beräkning knappast göras, då detta är beroende av såväl den kommande kostnadsutvecklingen som av omfattningen av det bostadsbyggande, som under året kommer till stånd: de kommunala insatsernas storlek spelar här även sin roll. Utredningsmannens uppfattning, att under nu bedömbara förutsättningar några mera väsentliga ytterligare kostnadsstegringar knappast behöva befaras, har bestyrkts av priskontrollnämnden. Omfattningen av det bostadsbyggande, som under det kommande året kan beräknas bli i behov av tilläggs-lån, bör enligt min mening på grunder, som anförts i det föregående, till sin storleksordning sättas till inemot 250 miljoner kronor, varvid man givetvis måste reservera sig för möjligheten, att försämring i de reala förutsättningarna kan försvåra genomförandet av ett dylikt program. Överkostnaden har för senare delen av förra året beräknats till omkring 10 procent, varvid är att märka, att detta är den överkostnad, som framträder i byggnadslånebyråns material och som sålunda i förekommande fall reducerats genom kommunala insatser. Då jag emellertid i det föregående förutsatt viss kommunal ekonomisk medverkan som villkor för statssubvention, torde vid en beräkning av medelsbehovet för denna samma reduktion kunna göras. Dessa förutsättningar tillsammans giva som resultat ett medelsbehov för tilläggs-lån av 25 miljoner kronor.

Under antagande att de av mig förordade subventionsförslagen bifallas torde det kunna förväntas, att behov av tilläggs-lånemedel kommer att inträda redan före ingången av nästa budgetår. Enligt vad jag erfarit ha redan nu talrika förfrågningar inkommit till byggnadslånebyrån rörande möjligheterna att komma i åtnjutande av gynnsammare lånevillkor; det kan antagas att framläggande för riksdagen av förslag, sådana jag här förordat, kommer att starkt öka detta intresse. Med hänsyn härtill anser jag mig böra föreslå, att visst belopp för tilläggs-lån äskas redan å tilläggsstat för innevarande budgetår. Intresset av att kunna snabbt bistå så många nya bostadsproducenter som möjligt samt behovet av att skyndsamt kunna medgiva retroaktiv tillämpning av tilläggs-lånereglerna för ett antal påbörjade eller halvfärdiga bostadsföretag gör det enligt min uppfattning angeläget, att ett ganska betydande belopp uppföres å tilläggsstat. I anslutning till vad sålunda anförts förordar jag, att av

*Medels-
behovet för
tilläggs-lån.*

hela det såsom erforderligt ansedda beloppet 10 miljoner kronor äskas å tilläggsstat II till riksstaten för innevarande budgetår.

De för tillägglånen föreslagna villkoren medföra ett visst avskrivningsbehov. Frågan härom anmäles i vederbörligt sammanhang av chefen för finansdepartementet.

*Medels-
behovet för
tertiärlån.*

Vid beräkandet av det för terciärlån erforderliga medelsbehovet under nästa budgetår är först att ihågkomma, att dylika lån krävas jämväl för stödjande av egnahemsproduktionen. Anskaffningskostnaden för det fastighetsbestånd, som under det stundande byggnadsåret kan komma att kräva stöd av terciärlån torde fördenskull böra beräknas till något högre belopp än det som i det föregående antagits motsvara omfattningen av den med stöd av tillägglån bedrivna bostadsproduktionen. Då man synes kunna antaga, att egnahemsbyggandet kommer att draga en kostnad av drygt 25 miljoner kronor, torde det totala anskaffningsvärdet för den nu aktuella bostadsproduktionen kunna skattas till omkring $(250 + 25)$ 275 miljoner kronor. Det räntabla värdet av ett dylikt fastighetsbestånd kan vid en genomsnittlig överkostnad av ungefär 10 procent beräknas till 250 miljoner kronor. Med de nu föreslagna reglerna torde terciärlånen genomsnittligen komma att uppgå till drygt en fjärdedel av fastighetens räntabla värde; under förutsättning att hela denna bostadsproduktion kommer i åtnjutande av terciärlån skulle alltså det härför erforderliga beloppet kunna skattas till ungefär 65 miljoner kronor. Vissa kommuner torde emellertid i nuvarande ränteläge finna det förmånligt att själva ordna sina terciärkrediter; från några håll har en dylik avsikt redan deklarerats. Man synes därför ha skäl att något nedsätta terciärlånebehovet, förslagsvis till 60 miljoner kronor.

Enligt vad byggnadslånebyrån uppgivit torde det kunna förväntas, att av medel som förut anvisats för utlämnande av terciärlån inemot 40 miljoner kronor komma att vara disponibla för den nu aktuella bostadsproduktionen; att reservationen antages bli så betydande är icke så förvånansvärt med hänsyn till bland annat det förhållandet att föga mer än hälften av förra årets bostadsbyggnadsprogram kom till utförande.

Under förutsättning att de nu gjorda beräkningarna hålla streck skulle terciärlånebehovet för nästa budgetår kunna skattas till i runt tal $(60 - 40)$ 20 miljoner kronor. Härtill bör emellertid läggas det belopp, som med hänsyn till den föreslagna retroaktiva tillämpningen av de nya terciärlånereglerna kan komma att utgå till vissa byggnadsföretag; allmänna försiktighetsskäl torde vidare tala för en viss jämkning uppåt av den angivna summan. I anslutning till vad sålunda anförts beräknar jag det under budgetåret 1942/43 till terciärlån erforderliga medelsbehovet till 25 miljoner kronor.

De jämkningar i terciärlånekungörelsen som i anledning av de framlagda förslagen bli erforderliga torde ankomma på Kungl. Maj:t att vidtaga.

Hemställan.

Under åberopande av vad jag sålunda i skilda hänseenden anført, hemställer jag, att Kungl. Maj:t måtte föreslå riksdagen att

dels godkänna av mig förordade ändrade grunder för tertiärlån till viss bostadsbyggnadsverksamhet;

dels godkänna de grunder för utlämnande av tillägglån för stödjande av viss bostadsbyggnadsverksamhet, vilka av mig förordats i det föregående;

dels ock under Kapitalinvesteringar, Fonden för låneunderstöd, anvisa

ej mindre å tilläggsstat II till riksstaten för budgetåret 1941/42 till *Tillägglån till viss bostadsbyggnadsverksamhet* ett *reservationsanslag* av 10,000,000 kronor

än även å riksstaten för budgetåret 1942/43

1) till *Tertiärlån till viss bostadsbyggnadsverksamhet* ett *reservationsanslag* av 25,000,000 kronor;

2) till *Tillägglån till viss bostadsbyggnadsverksamhet* ett *reservationsanslag* av 15,000,000 kronor.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan förordnar Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten, att proposition av den lydelse, bilaga till detta protokoll utvisar, skall avlätas till riksdagen.

Ur protokollet:

Bengt Hammarberg.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid.
Besluten vid 1941 års riksdag	2
Bostadsförsörjningens nuvarande läge och behov	3
Bostadsbyggnadsverksamheten under år 1941 samt nuvarande bostadsmarknads- nadsläge	5
Promemorian: Bostadsbyggandets omfattning sid. 5, Bostadsbyggandets inrikt- ning sid. 8, Bostadsmarknadsläget sid. 10. — Yttrandena sid. 13.	
Bostadsbyggandets räntabilitet samt möjligheterna att återställa densamma	16
Promemorian: Utvecklingen under 1941 och nuvarande läge sid. 16, Hyreshöj- ning sid. 20, Subvention sid. 28. — Yttrandena sid. 33.	
Reala förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande	41
Promemorian och yttrandena: Byggnadsmaterial sid. 41, Transportväsendet sid. 44, Arbetskraftsförsörjningen sid. 46.	
Byggnadskostnadernas utveckling	51
Promemorian sid. 51. — Yttrandena sid. 57.	
Subventionens närmare utformning	59
Promemorian sid. 59. — Yttrandena sid. 65.	
Departementschefen	76
Bostadsproduktionen under 1941 sid. 76. — Nuvarande bostadsmarknads- läge sid. 77. — 1942 års program: Omfattning och inriktning sid. 77. — Bostads- byggandets finansiella förutsättningar sid. 78. — Hyressättningen sid. 78. — Materialförsörjningsläget sid. 80. — Transportkapaciteten sid. 81. — Arbets- kraftsförsörjningen sid. 82. — Byggnadskostnadsutvecklingen sid. 82. — Ratio- naliseringsåtgärder sid. 83. — Ansvar för bostadsförsörjningen sid. 84. — Subventionens form sid. 84. — Tillägglånets placering och storlek sid. 85. — Kommunernas ekonomiska medverkan sid. 87. — Subventionering av egnahems- byggande sid. 88. — Övriga frågor rörande subventionen sid. 89. — Byggnads- lånebyråns uppgifter och organisation sid. 90. — Medelsbehovet för tillägglån sid. 91. — Medelsbehovet för tertiärlån sid. 92.	
Hemställan	93