

## Nr 279.

*Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen angående vissa åtgärder till främjande av bostadsförsörjningen; given Stockholms slott den 10 maj 1946.*

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.

GUSTAF.

*Gustav Möller.*

---

*Utdrag av protokollet över socialärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 10 maj 1946.*

Närvarande:

Statsministern HANSSON, ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden WIGFORSS, MÖLLER, SKÖLD, GJÖRES, ERLANDER, DANIELSON, VOUGT, ZETTERBERG, NILSSON, ERICSSON, MOSSBERG.

Chefen för socialdepartementet, statsrådet Möller, anför efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter.

I årets statsverksproposition har Kungl. Maj:t på min hemställan under femte huvudtiteln, punkterna 25—29, samt under kapitalbudgeten, bilaga 4, punkterna 2, 3 och 5—8, föreslagit riksdagen att, i avbidan på särskild proposition i ämnet, för budgetåret 1946/47 beräkna följande anslag:

*Bihang till riksdagens protokoll 1946. 1 saml. Nr 279.*

	Belopp kronor
<i>A. Driftbudgeten.</i>	
Statens byggnadslånebyrå: Avlöningar, <i>förslagsanslag</i> .....	1 130 000
Statens byggnadslånebyrå: Omkostnader, <i>förslagsanslag</i> .....	225 000
Hysesrabatter för mindre bemedlade, barnrika familjer, <i>förslagsanslag</i> .....	8 500 000
Bidrag till främjande av bostadsbyggande på landsbygden, <i>reservationsanslag</i> .....	20 000 000
Bidrag till inrättande av pensionärshem, <i>reservationsanslag</i> .....	8 000 000

*B. Kapitalbudgeten.*

1) Under statens utlåningsfonder:	
Lånefonden för bostadsförsörjning för mindre bemedlade, barnrika familjer, investeringsanslag .....	50 000 000
Lånefonden för främjande av bostadsbyggande på landsbygden, investeringsanslag .....	12 000 000
2) Under fonden för låneunderstöd:	
Tertiärlån till viss bostadsbyggnadsverksamhet, investeringsanslag	150 000 000
Tilläggs lån till viss bostadsbyggnadsverksamhet, investeringsanslag .....	21 000 000
Lån till uppförande och förbättring av lantarbetarbostäder, investeringsanslag .....	4 000 000
Lån till bostadsförbättringsverksamhet, investeringsanslag .....	8 000 000

Anslagen ha i statsverkspropositionen beräknats till samma belopp som de, varmed anslagen uppförts å riksstaten för innevarande budgetår.

Anledningen till att förenämnda anslag i statsverkspropositionen upptagits med allenast preliminärt beräknade belopp var den, att det icke ansågs möjligt att före remissbehandlingen av bostadssociala utredningens betänkande den 28 december 1945 (SOU 1945: 63), taga ställning till förevarande anslagsfrågor. Sedan betänkandet och remissvaren numera varit föremål för överväganden inom socialdepartementet, anhåller jag att få upptaga hithörande spörsmål till fortsatt behandling. Av skäl som jag torde få redovisa i det följande anser jag mig emellertid icke böra för närvarande i detalj genomgå bostadssociala utredningens förslag. Däremot är det min avsikt att lämna en allmän redogörelse för utredningens bostadspolitiska program samt för remissinstansernas principiella inställning härtill ävensom för mina egna synpunkter härutinnan.

Sedan jag redogjort för nyssangivna förhållanden, torde jag få föredraga de särskilda anslagsfrågorna var för sig.

I enlighet med det anförda torde jag först få upptaga de allmänna frågorna till behandling, därvid jag finner det lämpligt att inledningsvis lämna en redogörelse för de nu gällande föreskrifterna i avseende å lån och bidrag till främjande av bostadsförsörjningen ävensom vissa uppgifter till belysning av stödverksamhetens omfattning.

## Allmänna frågor rörande bostadsförsörjningen.

### Gällande bestämmelser rörande den statliga stödverksamheten.

Den statliga stödverksamheten till förmån för bostadsförsörjningen handhas som bekant av två centrala ämbetsverk, *statens byggnadslånebyrå* och *egnahemsstyrelsen*.

Gränslinjen mellan ifrågakvarande båda ämbetsverks verksamhetsområden är egentligen av formell art, i det att dels byggnadslånebyrån kan bevilja lån för såväl hyreshus som egnahem, oberoende av om byggnadsföretaget är beläget i stad eller på landsbygden, dels egnahemsstyrelsen kan utöva sin verksamhet såväl på landet som i städerna. Såsom en allmän regel kan det dock sägas, att byggnadslånebyråns verksamhet företrädesvis gäller stadssamhälle medan egnahemsorganisationens uppgifter främst avse bostadsproduktionen på landsbygden.

Byggnadslånebyrån har ingen egen lokalorganisation utan är för sin verksamhet hänvisad till att anlita kommunala förmedlingsorgan; detta innebär, att de statliga lån och bidrag, som beviljas utav byrån, icke kunna komma den bostadsbehövande allmänheten till godo med mindre vederbörande kommun åtagit sig att bedriva förmedlingsverksamhet. Däremot har egnahemsstyrelsen till sitt förfogande en statlig lokalorganisation, bestående av en egnahemsnämnd i varje län samt regelmässigt inom varje kommun ett egnahemsombud (egnahemsombudet bildar i vissa fall jämte kommunala representanter en egnahemskommitté). På sina håll ha därjämte tillkommit särskilda egnahemslåneförmedlare, vilka utöva sådana funktioner, som eljest åvila egnahemsnämnderna.

### Byggnadslånebyråns verksamhetsområde.

De lån och bidrag som beviljas av byggnadslånebyrån äro

- 1) tertiärlån med därtill hörande tillägglån;
- 2) bostadsanskaffningslån med därtill hörande tillägglån samt familjebidrag.

Vidare har byggnadslånebyrån att mottaga och bereda ansökningar om statsbidrag till anordnande av pensionärshem. Sistnämnda art av ärenden avgöres av Kungl. Maj:t i socialdepartementet.

### Tertiärlån och tillägglån.

Kungörelsen den 30 juni 1942 (nr 569) om tertiärlån och tillägglån för vissa bostadsbyggnadsföretag (ändrad genom SFS nr 739/1942, 592/1943, 176/1945 och 685/1945).

Tertiärlån utgår för såväl ny- som ombyggnad av både flerfamiljshus och enfamiljshus (byggnad med en eller två bostadslägenheter); lånebestämmelserna äro emellertid något olika utformade för de båda huskategorierna.

Tertiärlån för ny- eller ombyggnad av *flerfamiljshus* utgår med högst 25 %

(i undantagsfall högst 40 %) av fastighetens avkastningsvärde då sökanden är kommun eller därmed likställd företagare (bolag, förening eller stiftelse, som arbetar under betryggande, kontrollerade former och utan enskilt vinstsyfte) samt eljest med högst 20 % (i undantagsfall högst 35 %) av sagda värde.

Såsom förutsättning för erhållande av lån gäller att sökanden förbinder sig att vid uthyrning av lägenheter, som tillkomma eller ombyggas genom byggnadsföretaget, under en tid av 10 år icke utan byggnadslånebyråns medgivande uttaga högre hyror än byrån godkänner; sagda hyror få endast efter tillstånd av Kungl. Maj:t överskrida den år 1939 på orten gällande hyresnivån för lägenheter av jämförlig beskaffenhet och belägenhet. Till »1939 års hyra» må dock läggas belopp motsvarande dels bränslekostnadsstegringen sedan år 1939, dels ock den fram till år 1942 inträffade ökningen av förvaltningskostnaderna.

Med utgångspunkt från de i enlighet med nyssnämnda bestämmelser fastställda hyror samt med iakttagande av vissa på erfarenheten grundade regler rörande kapitalutgifter och förvaltningskostnader för företaget, beräknar byggnadslånebyrån för varje hyreshus ett s. k. avkastningsvärde. Därest detta avkastningsvärde för ett nybyggnadsföretag understiger den anskaffningskostnad för företaget, som kan godtagas (tomtkostnaden enligt högst 1935 års prisnivå för orten jämte en skälig byggnadskostnad) kan företaget tydligen icke finansieras med enbart tertiärlån. Till täckande av ifrågasvarande mellanskillnad — benämnd överkostnad — kan byrån bevilja ett ränte- och amorteringsfritt statslån (*tillägglån*); härvid förutsättes bland annat att vederbörande kommun i viss utsträckning bidrager till täckande av överkostnaden (i regel bidrager staten med  $\frac{4}{5}$  och kommunen med  $\frac{1}{5}$  av överkostnaden). Tillägglånet är avsett att avskrivas efter 10 år, därest ej hyresnivån dessförinnan efter vederbörligt medgivande höjts i sådan grad, att fastighetens avkastning förslår till förräntning och amortering — helt eller delvis — av jämväl tillägglånet.

Tertiärlån och tillägglån skola — utom då kommun är låntagare — säkerställas av in-teckning. Tertiärlånehypoteket skall ligga inom 90 eller, då låntagaren är med kommun likställd företagare, inom 95 % av avkastningsvärdet. För den del av tillägglånet, som icke kan säkerställas av in-teckning inom sagda värde, skall, där låntagaren icke är med kommun likställd företagare, lämnas viss kommunal borgen.

Räntan å tertiärlån för flerfamiljshus utgör numera 4 %; beträffande sådant låneärende, som slutligt avgjorts före den 23 maj 1945, uppgår emellertid räntan till 4,5 %. Tertiärlåneräntan kan icke höjas under lånets löptid. Amorteringstiden för tertiärlån är, såvitt angår nybyggnadslån, 30 år och i fråga om ombyggnadslån 25 år.

Beträffande tertiärlån avseende *enfamiljshus* (som icke uppföres eller ombygges av kommun eller därmed jämställd företagare) gäller

att lån utgår med högst 35 % (i undantagsfall högst 45 %) av den såsom skälig ansedda anskaffningskostnaden för företaget;

att lånet skall säkerställas av inteckning inom högst 85 % av sagda kostnad;  
att låneräntan utgör 3,6 %; samt  
att lånet skall slutamorteras under 20 år.

Subvention till enfamiljshus kan — därest viss borgensutfästelse lämnas av vederbörande kommun — lämnas på det sätt, att viss del av tertiärlånet, motsvarande högst  $\frac{1}{10}$  av företagskostnaden, förklarar skola utgöra en ränte- och amorteringsfri lånedel. Sagda lånedel är under enahanda förutsättningar, som gälla i fråga om tilläggs lån, avsedd att avskrivas efter 10 år.

### *Bostadsanskaffningslån och tilläggs lån jämfte familjebidrag.*

Här ifrågavarande stödverksamhet har till ändamål att åt mindre bemedlade, barnrika familjer bereda billiga bostäder i dels hyreshus dels egnahem.

Den förra delen av verksamheten regleras av kungörelsen den 4 september 1935 (nr 512) om lån och bidrag av statsmedel för beredande av hyresbostäder åt mindre bemedlade, barnrika familjer (ändrad genom SFS nr 628/1937, 246/1938, 668/1940, 628/1941 och 593/1943).

I fråga om egnahemmen gäller kungörelsen den 27 maj 1938 (nr 247) om lån och bidrag av statsmedel för beredande av bostäder i egnahem åt mindre bemedlade, barnrika familjer (ändrad genom SFS nr 629/1941, 16/1942 och 594/1943).

Gemensam för hyreshus och egnahem är kungörelsen den 30 juni 1942 (nr 572) om tilläggs lån för beredande av bostäder åt mindre bemedlade, barnrika familjer (ändrad genom SFS nr 595/1943).

Bostadsanskaffningslån beviljas i fråga om *hyresbostäder*, förvaltade av kommun eller s. k. allmännyttigt företag, för nybyggnad eller förvärv och förbättring av äldre fastighet.

Lån utgår med högst 95 % (i regel blott 45 %) av värdet å fastigheten, sedan därifrån avräknats värdet av tomt. Som säkerhet för lånet skall lämnas inteckning i fastigheten inom 95 % av värdet. Låneräntan, som är fast, utgör 3,25 %. Bostadsanskaffningslån till hyreshus skall till ena hälften utgöra en stående del och till andra hälften en amorteringsdel, varå amortering sker från en av byggnadslånebyrån bestämd dag. Amorteringstiden är 40 år i fråga om nybyggnad av sten samt 30 år i fråga om nybyggnad av trä. Beträffande äldre byggnad bestämmes amorteringstiden med hänsyn till byggnadens ålder och beskaffenhet.

Kommunen skall i mån av behov sörja för finansieringen av den del av fastighetskapitalet, som överskjuter det genom statslånet erhållna. Vidare skall kommun ställa tomt till förfogande samt gentemot staten ansvara för den förlust, som kan uppkomma genom försummad hyresbetalning.

Byggnad av här ifrågavarande art skall innehålla hyreslägenheter av lämplig typ och storlek (minst 2 rum och kök), ha tillgång i närmaste grannskapet till lekplats samt bör, i fråga om större nybyggda flerfamiljshus, vara försedd med lekstuga.

Bostadsanskaffningslån för *egnahem* beviljas den enskilde egnahemsägaren och utgår, då fråga är om nybyggnad med högst 81 och vid ombyggnad med

högst 90 % av den godkända kostnaden. I städer och köpingar har kommunen att vid nybyggnad tillhandahålla tomt; i anskaffningskostnaden inräknas därför icke värdet av tomt. På landsbygden, där kommunen icke är pliktig att ställa tomt till förfogande, inräknas däremot tomtvärdet i anskaffningskostnaden. När kommunen ställer tomtmark till förfogande (eller däremot svarande kapitalbelopp) skall bostadsanskaffningslån utgöra till en tredjedel en stående del, varå utgår ränta, och till återstoden en amorteringsdel, som skall amorteras inom tjugo år. När kommunen icke tillhandahåller tomt, skall lånet till två niondelar utgöra en räntefri stående del, till likaledes två niondelar en stående del varå ränta utgår, och till återstoden en amorteringsdel med tjugo års amorteringstid. Den räntefria stående delen kan, där icke särskilda omständigheter till annat föranleda, av byggnadslånebyrån efterskänkas efter amorteringstidens utgång. Den räntebärande stående delen må efter amorteringstidens utgång uppsägas till betalning; i varje fall skall denna del vara återbetald inom tio år från det sista inbetalningen å amorteringsdelen fullgjorts. Å den icke räntefria delen av bostadsanskaffningslån utgår ränta med 3,25 %.

I fråga om kommunens ekonomiska medverkan gäller — utöver den nämnda olikheten i skyldighet att ställa tomt till förfogande — att i stadssamhällen kommunen skall ansvara för hela den förlust, som kan uppkomma å lånet till följd av att egnahemmet sjunker i värde genom vanvård eller att läntagaren underlåter att erlægga annuitet. På landsbygden gäller detta ansvar endast under den tid familjebidrag utgår; därefter ansvarar kommunen blott för en fjärdedel av nämnda förlust.

Egnahem får endast innehålla en lägenhet, vilken skall bestå av minst 2 rum och kök. Bostaden skall, där så kan ordnas inom rimlig kostnad, vara försedd med vattenledning och central uppvärmningsanordning, varjämte bostaden även i övrigt bör utrustas så, att hygienien befordras och det husliga arbetet underlättas.

*Tilläggsloan* kan utgå till nybyggnad av såväl hyreshus som egnahem. I det förra fallet utgör tilläggslånet högst 95 % av det belopp varmed anskaffningskostnaden överstiger fastighetens avkastningsvärde; sagda värde beräknas med utgångspunkt från den hyressättning, som skulle ha tillämpats om byggnaden tillkommit senast 1939. I fråga om egnahem utgör tilläggslånet 10 % av den godkända anskaffningskostnaden för företaget. Även tilläggsloan, som här nämnts, äro fria från ränta och amortering samt avsedda att avskrivas efter 10 år.

Såsom barnrik anses familj med minst tre minderåriga, helt eller delvis försörjda barn under 16 år. Vid bedömande av frågan, huruvida familj är att anse som mindre bemedlad, skall hänsyn tagas till familjens sammansättning och samlade inkomst.

Till fastighetsförvaltande kommun eller allmännyttigt bostadsföretag respektive till barnrik egnahemsägare utgå årliga bidrag — *familjebidrag* — vilka såsom hyresavdrag respektive annuitetslättnad komma familjerna till godo. I fråga om hyreslägenheter fastställs för varje lägenhet en s. k. standardhyra, motsvarande kommunens eller bostadsföretagets årliga kostnader

för fastigheten (exklusive tomten), varefter den hyra, som skall erläggas av familjen, bestämmes till det belopp, som återstår, sedan hyran rabatterats med viss procent, uppgående till 30 % för familj med tre barn och stigande till 70 % för familj med åtta eller flera barn. För egna hem fastställas såsom motsvarighet till standardhyran en normal årlig bostadskostnad, vari inräknas kostnader för uppvärmning och normalt underhåll av bostaden. Familjebidraget till barnfamiljer i egna hem är maximerat till summan av de räntor och annuiteter, som hänföra sig till bostadsanskaffningslånet.

Genom särskilda medgivanden av riksdagen kunna familjebidrag numera beviljas jämväl åt sådana barnrika familjer, som äro bosatta i tertiärbelånad fastighet, tillhörig kommun eller därmed i lånehänseende jämställd företagare, eller som förhyra bostad i fastighet, vilken förvaltas av försvarets bostadsanskaffningsnämnd. Som förutsättning för att dylikt bidrag skall kunna beviljas gäller, att den barnrika familjen kommer i åtnjutande av en bostad med lägst den standard och högst den hyra, som skulle gällt om bostad beretts familjen i sådan lägenhet för vars anordnande bostadsanskaffningslån kan utgå.

Ytterligare har riksdagen sedan ett antal budgetår tillbaka medgivit, att de till familjebidrag anvisade medlen må tagas i anspråk för utgivande åt barnfamiljer av jämväl bränslebidrag, avsedda att lindra de till följd av kriget kraftigt ökade bränslekostnaderna.

#### *Bidrag till anordnande av pensionärshem.*

Gällande bestämmelser återfinnas i kungörelsen den 22 juni 1939 (nr 462) om statsbidrag till anordnande av pensionärshem (ändrad genom SFS nr 941/1939 och 573/1942).

Statsbidrag av här ifrågakommande art beviljas av Kungl. Maj:t och äro avsedda för anordnande av billiga hyresbostäder åt mindre bemedlade åldringar och invalider; bidrag kan beviljas allenast kommun, kommunalförbund eller s. k. allmännyttigt bostadsföretag.

Beträffande beskaffenheten av de pensionärshem, för vilka bidrag må utgå, föreskrives, att de skola uppfylla hälsovårdsstadgans krav, vara försedda med vatten- och avloppsledning, centralvärme och badrum, där så kan ordnas inom rimlig kostnad, samt i övrigt inrättas och utrustas så, att trevnaden och hygienens befordras, det husliga arbetet underlättas och de i hemmet boende vid sjukdoms- eller olycksfall kunna erhålla tillsyn och vård.

Lägenheterna i pensionärshemmen skola som regel upplåtas åt personer, som uppnått 60 års ålder eller utan att ha uppnått denna ålder åtnjuta pension enligt lagen om folkpensionering eller understöd enligt förordningen om invalidunderstöd och som kunna antagas vara ur stånd att med egna medel skaffa sig nöjaktig bostad. Företråde bör givas person, som kan antagas, efter erhållande av bostad i hemmet, bli i stånd att försörja sig utan annat bidrag från det allmänna än pension eller invalidunderstöd.

Hyror, som inkludera kostnaden för vatten och värme, äro maximerade

till belopp, som anpassats till folkpensionens storlek. Följande tabell utvisar maximihyrorerna.

Dyrortsgrupp	1 person	Lägenhet för	
		2—3 personer	4 eller flera personer
1 .....	120	180	210
2 .....	180	270	315
3 .....	240	360	420

Statsbidrag utgår med viss, för varje fall bestämd procent av kostnaderna, exklusive kostnaden för tomt och ledningar. Bidragsprocenten, som varierar allt efter skattetrycket inom kommunen, utgör lägst 25 och högst 80 % av byggnadskostnaden.

Ansökan om statsbidrag ställes till Kungl. Maj:t men ingives till byggnadslånebyrån, som har att bereda ärendet och därefter med eget yttrande översända detsamma till socialdepartementet.

Beträffande de anslag som riksdagen hittills anvisat för den av statens byggnadslånebyrå (enligt såväl nu gällande som äldre författningar) bedrivna verksamheten torde jag få hänvisa till följande sammanställning. (Tabell 1.)

I anslutning till tabell 1 får jag anföra följande.

Till bostadsproduktionen åt andra än mindre bemedlade barnfamiljer ha såsom tertiärlån hittills anslagits inemot 550 miljoner kronor; av detta belopp falla mer än 400 miljoner kronor på tiden från och med den 1 juli 1943. Enligt vad jag erfarit av byggnadslånebyrån torde det kunna antagas att de hittills anvisade medlen komma att i sin helhet eller i det närmaste tagas i anspråk under loppet av innevarande budgetår. Detta innebär dock icke att de sålunda disponerade medlen komma att under nämnda tid bli utbetalda; dels råder normalt en viss, ganska avsevärd tidsskillnad mellan dispositionsbeslutet, d. v. s. byggnadslånebyråns preliminära lånebeslut, och lånets utanordnande, dels måste det antagas att ett begränsat antal låntagare, vilka erhållit preliminärt lånebeslut, avstå från att slutligt fullfölja sina låneärenden. På grundval av föreliggande uppgifter synes det emellertid kunna antagas att bostadsmarknaden genom den statliga tertiärlåneverksamheten tillförts cirka 110 000 lägenheter, varav omkring 17 000 i egnahem. Av de cirka 93 000 hyreslägenheterna äro mer än 95 % föremål för hyreskontroll.

Av de medel som ställts till förfogande för tilläggsån knutna till tertiärlåneverksamheten torde huvuddelen komma att tagas i anspråk; behovet av sådana lån har dock visat sig vara avsevärt lägre än som från början förutsågs.

De till bostadsförsörjning för mindre bemedlade, barnrika familjer anvisade lånemedlen, uppgående till sammanlagt (258 + 32) 290 miljoner kronor, synas komma att helt tagas i anspråk för sitt ändamål; efterfrågan är här alltjämt stigande. Genom utnyttjandet av dessa lånemedel torde omkring 26 000 lägenheter ha tillkommit respektive upprustats. Om vidare tages hänsyn till den bidragsverksamhet, som förekommer till förmån för barnfamiljer i jämväl andra än barnrikehus, synes det kunna antagas att i runt tal 26 500 familjer, bestående av sammanlagt cirka 165 000 personer, genom den här



Tabell 1. Anslag beviljade för den av byggnadslånebyrån bedrivna verksamheten.

Anslagstitel	Stödform och ändamål	Budgetår samt belopp i mkr								Summa mkr
		1933/34 - -1938/39	1939/40	1940/41	1941/42	1942/43	1943/44	1944/45	1945/46	
<sup>1</sup> Lånefonden för bostadsbyggande i städer och stadsliknande samhällen	I huvudsak motsvarande nuvarande tertiärlån; ny- och ombyggnad av bostadshus i stads-samhällen	12·5	1·5	—	—	—	—	—	—	14·0
Tertiärlån till viss bostadsbyggnadsverksamhet	<sup>2</sup> Tertiärlån	1·0	0·75	21·0	60·0	35·0	80·0	160·0	175·0	532·75
Tilläggs-lån till viss bostadsbyggnadsverksamhet	Tilläggs-lån knutna till tertiärlåne-verksamheten	—	—	—	10·0	17·0	31·3	35·0	10·0	103·3
Lånefonden för bostadsförsörjning för mindre bemedlade, barnrika familjer	Bostadsanskaffningslån; t. o. m. budgetåret 1937/38 avsedda för hyresbostäder, därefter jämväl för egna-hem	30·0	5·5	20·0	20·0	22·5	30·0	60·0	70·0	258·0
Tilläggs-lån till viss bostadsbyggnadsverksamhet	Tilläggs-lån knutna till »barnrike-lånen»	—	—	—	—	6·5	6·5	10·0	9·0	32·0
Hyresrabatter till mindre bemedlade, barnrika familjer	Familjebidrag och bränslebidrag	3·65	1·7	2·4	3·25	4·5	6·0	7·0	8·5	37·0
Bidrag till inrättande av pensionärs-hem	Framgår av anslags-titeln	—	1·0	0·5	3·0	3·0	6·0	9·0	10·0	32·5

<sup>1</sup> Fonden inrättad med ingången av budgetåret 1935/36.  
<sup>2</sup> Utgingo under budgetåren 1937/38—1939/40 blott för hyreshus (dock ej i Stockholm, Göteborg och Malmö) men från och med budgetåret 1940/41 för bostadshus i allmänhet oavsett belägenheten (jfr SFS 658/1937, 669/1940 och 636/1941).

ifrågavarande statliga stödverksamheten erhållit en acceptabel familjebostad till överkomlig kostnad.

Pensionärshemsverksamheten har inneburit, att cirka 11 000 lägenheter tillkommit, varigenom cirka 17 000 äldre fått sin bostadsfråga löst.

De här lämnade uppgifterna rörande lägenhetstillskott m. m. vila på det antagandet, att de för respektive ändamål anslagna medlen komma att helt eller till allra största delen bli tagna i anspråk under loppet av löpande budgetår; all sannolikhet talar för riktigheten av ett sådant antagande.

#### Egnahemsorganisationens verksamhetsområde.

Egnahemsorganisationen sorterar som bekant icke under social- utan under jordbruksdepartementet, medan frågorna om anslag till organisationens verksamhet anmälas dels av mig dels av chefen för jordbruksdepartementet. I

årets statsverksproposition har sålunda Kungl. Maj:t på hemställen av chefen för jordbruksdepartementet framlagt förslag rörande egnahemslåneverksamheten m. m. under nästa budgetår (kapitalbudgeten: bil. 8, punkterna 24 och 27). Ehuru redan i samband härmed en redogörelse lämnats rörande sagda verksamhet, har jag ansett mig böra för fullständighetens skull i detta sammanhang ånyo erinra om de egnahemsorganisationens bostadspolitiska uppgifter för vilkas fullgörande anslag åskas på föredragning av jordbruksministern.

*Egnahemslån och därtill knutna tilläggs-lån.*

På förevarande område gäller kungörelsen den 7 juni 1940 (nr 589) angående den statliga egnahemsverksamheten (ändrad genom SFS nr 578/1942).

Egnahemslån kan utgå till såväl förvärv av jordbruksfastighet som anskaffande av bostadsegnahem. Jag redogör i detta sammanhang endast för de bestämmelser, som gälla lån till bostadsegnahem, s. k. *bostadslån*.

Dylikt lån beviljas svensk medborgare, som fyllt 21 år, är känd för skötsamhet och ekonomisk förtänksamhet samt äger goda personliga förutsättningar att genomföra det åsyftade företaget. Vidare förutsättes, att sökanden icke saknar medel att i någon mån bidraga till företaget men är i behov av kraftigt bistånd härtill.

Bostadslån beviljas företrädesvis för nybyggnad av egnahem. I vissa fall kan emellertid lån beviljas jämväl för inlösen av jord till byggnad på ofri grund eller till inköp av fastighet, som sökanden innehar under nyttjanderätt.

Bostadslån beviljas för anskaffande av fastighet vars värde ej överstiger 15 000 kronor och får uppgå till högst 75 % av fastighetsvärdet. Lånet uppdelas i en stående del och en amorteringsdel. Den stående delen utgör 50 % av fastighetsvärdet, amorteringsdelen återstoden. På bostadslån utgår ränta med 3,6 %. Den stående delen av lånet är icke föremål för amortering förrän amorteringsdelen återbetalats. Sistnämnda lånedel är under de tre första åren efter lånets beviljande amorteringsfri, varefter amorteringen sker genom återbetalning med lika annuiteter, innefattande amortering och ränta, till belopp, motsvarande 7 % av amorteringsdelens ursprungliga belopp. Amorteringstiden kommer härvid att utgöra 21 år utöver de amorteringsfria åren.

Jag tillåter mig i detta sammanhang erinra om att Kungl. Maj:t i årets statsverksproposition (kapitalbudgeten: bil. 8, punkten 24) föreslagit riksdagen att medgiva, att lån får beviljas för anskaffande av fastighet, vars värde uppgår till högst 18 000 kronor; riksdagen har emellertid ännu icke tagit ställning till sagda förslag.

Till täckande av s. k. överkostnad, d. v. s. belopp varmed anskaffningskostnad för bostadsegnahem överstiger fastighetens »varaktiga värde» kan sedan 1942 beviljas *tilläggs-lån* med högst 10 % av anskaffningskostnaden. I fråga om tilläggs-lån av här avsedda art gälla samma bestämmelser, som beträffande övriga tilläggs-lån, d. v. s. lånen äro ränte- och amorteringsfria samt avsedda att avskrivas efter 10 år.

Bostadslån och tilläggs-lån beviljas av vederbörande egnahemsnämnd.

Under hela den tid lån till bostadsegnahem förekommit — d. v. s. från och med ingången av år 1905 — ha beviljats inemot 45 000 lån till ett sammanlagt belopp av omkring 185 miljoner kronor; av dessa lån ha omkring 14 000, representerande en summa av mer än 75 miljoner kronor, beviljats under tiden från och med 1935. Låneverksamheten, som under mitten av 1930-talet hade en ganska betydande omfattning, har sedermera gått avsevärt tillbaka. Under de senaste åren har antalet beviljade bostadslån legat omkring 1 000 per år och någon ökningstendens har enligt vad jag erfarit icke kunnat förmärkas. Summan av de belopp, som för närvarande utestå såsom bostadslån, uppgår till cirka 89 miljoner kronor.

Jag får i detta sammanhang erinra om att Kungl. Maj:t i årets statsverksproposition (kapitalbudgeten: bil. 8, punkten 24) föreslagit riksdagen bland annat att medgiva, att för budgetåret 1946/47 må beviljas lån från egnahems-lånefonden intill ett belopp av 12 miljoner kronor för bostadsfastigheter. Riksdagen har emellertid ännu icke tagit ställning till detta förslag.

#### *Arbetarsmåbrukslån.*

Låneverksamheten regleras av kungörelsen den 7 juni 1940 (nr 590) angående statsunderstödd arbetarsmåbruksverksamhet (ändrad genom SFS nr 220/1945).

Arbetarsmåbrukslån kan beviljas åt skogsarbetare eller därmed likställd arbetare för att giva honom tillfälle att förvärva mindre lägenhet, ägnad att bereda innehavaren utkomst genom jordbruk drivet vid sidan av annan verksamhet. Lånets belopp får icke överstiga vare sig summan av kostnaderna för lägenhetens förvärv och iordningställande eller 10 000 kronor. Lån uppdelas i en stående del — som skall motsvara kostnaden för jordförvärvet jämte 60 % av beräknad kostnad för erforderliga jordförbättringsåtgärder — samt en amorteringsdel, vilken från och med sjätte kalenderåret efter lånets beviljande skall återbetalas med en tretiondel årligen. Amorteringsdelen förräntas icke. På den stående delen av lån skall, sedan amorteringsdelen guldits, betalas ränta enligt bestämmelser, som Kungl. Maj:t framdeles meddelar.

Arbetarsmåbrukslån beviljas av vederbörande kommun, vars beslut dock skall underställas egnahemsnämnden för godkännande.

Om den som söker arbetarsmåbrukslån har tre eller flera barn under 16 år och med hänsyn härtill gör bostaden något större än som eljest varit behöfligt, kan han utöver lånet erhålla ett särskilt statsbidrag på högst 1 000 kronor. Sådant bidrag beviljas av egnahemsstyrelsen.

På förslag av Kungl. Maj:t medgav 1945 års riksdag, att arbetarsmåbrukslån, som beviljats under åren 1935—1944, under vissa omständigheter kan höjas; bestämmelserna härom ha tillkommit för att vissa låntagare, som icke kunnat färdigställa sina bostäder med tidigare beviljat lån, skola erhålla möjlighet härtill.

Beträffande den i avseende å arbetarsmåbruk bedrivna stödverksamheten har densamma numera så gott som fullständigt upphört. Under åren 1943—1945 beviljades således blott respektive 25, 19 och cirka 25 nya lån. Samman-

lagt ha sedan verksamhetens början beviljats något mer än 7 000 arbetarsmåbrukslån å tillhopa omkring 42 miljoner kronor; av dessa utestå för närvarande cirka 6 600, avseende sammanlagt ungefär 36 miljoner kronor.

Intill utgången av år 1945 hade egnahemsstyrelsen vidare beviljat inemot 500 arbetarsmåbruksbidrag å sammanlagt mer än 400 000 kronor.

*Bostadsförbättringsverksamhet på  
landsbygden (inkl. lantarbetarbo-  
stadslån och -bidrag).*

Beträffande bostadsförbättringsverksamheten på landsbygden gäller kungörelsen den 22 juni 1939 (nr 464) om förbättringsbidrag samt nybyggnads- och förbättringslån för bostadsbyggnadsföretag på landsbygden (ändrad genom SFS nr 673/1939, 670/1940, 1003/1940, 632/1941, 860/1941 och 596/1943).

Bidrag och lån som nyss sagts utgå för bostadsbyggnadsföretag inom områden där bebyggelsen har landsbygdskaraktär; efter medgivande av Kungl. Maj:t kan emellertid stödverksamhet förekomma jämväl inom sådana samhällen — städer och köpingar m. fl. — eller delar av samhällen, där hälso- och vårdstadsstadsbestämmelser tillämpas.

*Förbättringsbidrag* beviljas för reparation eller förbättringsarbete å bostadslägenhet, däri inbegripet anordnande av ledningar för vatten och avlopp samt av elektriska installationer, så ock för uppförande av ny bostadslägenhet i stället för förut befintlig samt för förbättring av vattentäkt. Bidrag utgår efter behovsprövning och fastställs till ett belopp motsvarande viss del av företagskostnaden, i allmänhet högst 80 % av sagda kostnad. Förbättringsbidrag uppgår för varje särskild bostadslägenhet till högst 3 500 kronor då fråga är om förbättringsarbete å bostaden eller uppförande av ny lägenhet i kombination med anordnande av vatten- och avloppsledning eller förbättring av vattentäkt, med högst 2 500 kronor om byggnadsföretaget avser enbart förbättringsarbete å bostadslägenhet eller uppförande av ny lägenhet samt med högst 1 000 kronor om företaget avser allenast vatten- och avloppsledning eller förbättring av vattentäkt.

I fråga om vissa kronolägenheter m. m. i de nordliga länen kan förbättringsbidrag uppgå till högst 4 000 kronor (3 000 kronor för förbättringsarbete å lägenheter eller nybyggnad samt 1 000 kronor till vatten och avlopp).

*Nybyggnadslån* beviljas för samma ändamål som förbättringsbidrag och utgår ofta i kombination med dylikt bidrag. Beviljande av nybyggnadslån förutsätter icke behovsprövning. Dylikt lån jämte eventuellt förbättringsbidrag får icke överstiga 80 % av kostnaden för företaget. Å lån gäldas ränta med 3,25 % och amorteringstiden är bestämd till 20 år.

*Förbättringslån*, som icke kan utgå i kombination med bostadsförbättringsbidrag eller nybyggnadslån, beviljas i sådana fall där sökandens ekonomiska ställning icke är så svag, att förbättringsbidrag erfordras för företagets finansiering. Förbättringslån är räntefritt under 10 år, men förräntas därefter med 3,25 %; amorteringstiden är liksom för nybyggnadslån bestämd till 20 år.

Ansökningar om bidrag eller lån som nyss sagts inlämnas till vederbörande

hälsovårdsnämnd, som med eget yttrande överlämnar ansökningen till egna-  
hemsnämnden, vilken därefter meddelar beslut i ärendet.

Enligt en särskild kungörelse om *statsbidrag till fiskarbostäder* (SFS nr 472/1939, ändrad genom SFS nr 893/1940, 1/1941, 558/1941 och 614/1942) kunna, i sådana fall då vanligt förbättringsbidrag ej kan beviljas, särskilda bidrag inom de norrländska kustlänen samt Uppland utgå för iordningställande av fiskares bostäder, sjöbodas och båthus. Sådant särskilt bidrag utgår med i regel högst 80 % av företagskostnaden och beviljas den som äger eller är underhållsskyldig för byggnaden eller eljest disponerar densamma. Högsta bidragsbelopp utgör för varje bostadslägenhet (med eller utan sjöbod och båthus) 2 500 kronor, för enbart sjöbod och båthus, 600 kronor, för enbart sjöbod, 500 kronor samt för enbart båthus, 400 kronor.

Bidrag som nyss sagts beviljas av vederbörande egna-hemsnämnd.

I fråga om *stödverksamheten till förmån för lantarbetare* gäller kungörelsen den 22 juni 1939 (nr 465) om lantarbetarbostadslån och lantarbetarbostadsbidrag (ändrad genom SFS nr 674/1939, 671/1940, 633/1941 och 632/1943).

Lån och bidrag av förevarande art beviljas ägare eller brukare av jordbruksfastighet för att bereda denne tillfälle att åt fastighetens lantarbetare anordna moderna bostäder, antingen genom nybyggnad eller genom ombyggnad av eller annat mera omfattande förbättringsarbete å äldre bostäder. Lägenhet för vars anordnande lån beviljas skall innehålla minst två rum och kök samt utrustas med vatten, avlopp och centraluppvärmning där så är möjligt till rimliga kostnader. Lånevillkoren överensstämman i stort sett med villkoren för förbättringslån.

Jämte lån kan beviljas lantarbetarbostadsbidrag. Dylikt bidrag utgår med 300 kronor för varje lägenhet, som förses med vatten- och avloppsledningar och centralvärme eller enbart vatten och avlopp eller innehåller minst tre rum och kök. Om samtliga dessa krav uppfyllas utgår bidrag med 600 kronor.

Ansökan om lån och bidrag ingives till vederbörande egna-hemsnämnd, vars beslut i ärendet underställes egna-hemsstyrelsen för godkännande.

För fullständighetens skull vill jag slutligen erinra om att från anslaget till bostadsförbättringsbidrag under de senaste budgetåren bestritts vissa utgifter för inköp av brunnsborrningsattiraljer och för anordnande av utbildningskurser för brunnsborrhare.

Beträffande de anslag, som beviljats för den av egna-hemsorganisationen bedrivna stödverksamheten — fränsett egna-hems- och arbetarsmåbrukslånen — torde jag få hänvisa till följande sammanställning (Tabell 2).

Beträffande omfattningen av bostadsförbättringsverksamheten på landsbygden kunna följande siffror tjäna till belysning. Intill utgången av budgetåret 1944/45 hade beviljats i runt tal 120 000 förbättringsbidrag å sammanlagt något över 90 miljoner kronor, mer än 27 000 nybyggnadslån — av vilka vid utgången av sagda budgetår cirka 26 400, representerande en total lånesumma av inemot 37 miljoner kronor, voro utestående — samt över 6 400 förbättrings-

Tabell 2. Anslag beviljade för den av egnahemsorganisationen bedrivna verksamheten (frånsett egnahemslånen och arbetarsmäbrukslånen).

Anslagstitel	Stödform och ändamål	Budgetår samt belopp i mkr								Summa mkr
		1933/34 - 1938/39	1939/40	1940/41	1941/42	1942/43	1943/44	1944/45	1945/46	
Bidrag till främjande av bostadsbyggnad på landsbygden	Bostadsförbättringsbidrag, lantarbetarbostadsbidrag samt bidrag till vissa fiskarbostäder m. m.	146·0	475	375	20·0	5·0	10·0	7·5	20·0	117·0
Lånefonden för främjande av bostadsbyggnad på landsbygden	Nybyggnadslån	10·0	1·0	3·5	11·0	—	—	2·7	12·0	40·2
Lån till bostadsförbättringsverksamhet	Förbättringslån	—	2·0	2·5	11·0	—	—	2·7	8·0	26·2
<sup>2</sup> Lån till uppförande och förbättring av lantarbetarbostäder	Lantarbetarbostadslån	<sup>2</sup> 1·45	3·0	—	3·0	—	—	1·0	7·0	15·45

<sup>1</sup> Av de anslagna medlen utlämnades under budgetåren 1933/34 och 1934/35 jämväl nybyggnadslån; vidare bör framhållas att av de för budgetåren 1934/35—1936/37 anvisade anslagen sammanlagt 3·5 miljoner kronor voro företrädesvis avsedda för lantarbetarbostäder.

<sup>2</sup> Medlen anvisades under budgetåren 1935/36—1938/39 till en fond benämnd lånefonden för lantarbetarbostäder, vars tillgångar från och med budgetåret 1939/40 överfördes till anslaget Lån till uppförande och förbättring av lantarbetarbostäder.

lån — av vilka den 30 juni 1945 nära 6 200 lån, avseende ett belopp av mer än 14,5 miljoner kronor, utestodo. Vidare hade egnahemsstyrelsen vid nyssangivna tidpunkt beviljat lantarbetarbostadslån till ett antal av omkring 950, representerande en summa av i runt tal tillhoppa 14 miljoner kronor, ävensom cirka 980 lantarbetarbostadsbidrag med inalles ungefär 850 000 kronor.

Sammanlagt har genom den av egnahemsorganisationen bedrivna bostadsförbättringsverksamheten på landsbygden cirka 15 % av det totala antalet bostäder på den egentliga landsbygden blivit föremål för förbättring eller ombyggnad; i åtskilliga fall är dock den upprustning, som kommit till stånd, av skäligen ytlig karaktär.

## Bostadssociala utredningens betänkande.

### Remissförfarandet.

Såsom jag tidigare nämnt överlämnade bostadssociala utredningen<sup>1</sup> den 28 december 1945 till mig första delen av sitt slutbetänkande (SOU 1945: 63) innefattande allmänna riktlinjer för den framtida bostadspolitiken samt förslag till låne- och bidragsformer.

<sup>1</sup> Bostadssociala utredningen, som tillsattes 1933, består av följande ledamöter, nämligen byråchefen Bertil Nyström (ordförande), byggmästaren Olle Engkvist, arkitekten Sven Wallander, f. d. stadsarkitekten Sigurd Westholm samt arkitekten Uno Ahrén. Såsom utredningens huvudsekreterare fungerar byråchefen Alf Johansson.

Statsrådet G. Myrdal har intill den 9 november 1945 varit ledamot i utredningen.

Betänkandet har i vanlig ordning remitterats för yttrande till ett antal statsmyndigheter och organisationer varjämte genom byggnadslånebyråns försorg sammanlagt 172 kommuner beretts tillfälle yttra sig. I syfte att för remissinstanserna och allmänheten underlätta studiet av det omfattande betänkandet har Kungl. Maj:t föranstaltat om utarbetande och tryckning av en sammanfattning av betänkandet, vilken dels tillställts samtliga remissinstanser dels försålts till allmänheten. Över 20 000 exemplar av sammanfattningen ha på dylikt sätt distribuerats.

Följande myndigheter m. fl. ha anbefallts respektive erhållit tillfälle att avgiva utlåtande över betänkandet (för ernående av bättre överskådlighet har jag ansett det lämpligt att indela remissinstanserna i följande 9 grupper):

*Grupp 1.* Statens byggnadslånebyrå, egnahemsstyrelsen jämte egnahemsnämnderna samt försvarets bostadsanskaffningsnämnd.

*Grupp 2.* Svenska stadsförbundet, landskommunernas förbund samt följande kommuner (remissvaren ha avgivits av stadsfullmäktige respektive kommunalfullmäktige i följande kommuner, nämligen Lidingö, Solna, Uppsala, Eskilstuna, Nässjö, Mölndal, Göteborg, Sandviken, Skurup, Ekeby, Norra Råda, Sunne, Fellingsbro, Alnö, Åsele, Västra Tunhem, Urshult, Fårö, Torp och Pajala; beträffande Stockholm har stadskollegiet avgivit remissvar och i övriga fall har drätselkammaren eller kommunalnämnden fungerat som remissinstans).

#### I. Städer med mera än 10 000 invånare.

Stockholm, Lidingö, Solna, Sundbyberg, Södertälje, Uppsala, Eskilstuna, Katrineholm, Nyköping, Linköping, Norrköping, Huskvarna, Jönköping, Nässjö, Växjö, Kalmar, Västervik, Visby, Karlshamn, Karlskrona, Kristianstad, Hälsingborg, Landskrona, Malmö, Lund, Trelleborg, Ystad, Halmstad, Varberg, Mölndal, Göteborg, Uddevalla, Alingsås, Borås, Trollhättan, Vänersborg, Lidköping, Skövde, Arvika, Karlstad, Kristinehamn, Karlskoga, Örebro, Fagersta, Köping, Västerås, Borlänge, Falun, Gävle, Sandviken, Härnösand, Sundsvall, Östersund, Skellefteå, Umeå, Boden och Luleå.

Följande städer ha hittills ej medhunnit eller av annan anledning avstått från att yttra sig över betänkandet, nämligen Katrineholm, Västervik, Karlshamn, Karlskrona, Lund, Varberg, Kristinehamn, Fagersta och Umeå.

II. Övriga s. k. kvotorter, d. v. s. sådana kommuner för vilka i samband med den allmänna byggnadsregleringen fastställts bostadsbyggnadskvoter.

Enköping, Nynäshamn, Finspång, Mjölby, Motala, Åtvid, Tranås, Vetlanda, Alvesta, Ljungby, Oskarshamn, Ronneby, Hässleholm, Perstorp, Ängelholm, Eslöv, Höganäs, Kävlinge, Skurup, Lysekil, Åmål, Falköping, Filipstad, Kumla, Arboga, Hallstahammar, Sala, Avesta, Ludvika, Bollnäs, Hudiksvall, Söderhamn, Sollefteå, Örnsköldsvik, Frösö, Degerfors.

Remissvar ha avgivits av samtliga förenämnda kvotorter utom Enköping, Vetlanda, Oskarshamn, Perstorp, Lysekil, Åmål, Filipstad, Sala, Avesta och Örnsköldsvik.

III. Landskommuner med municipalsamhällen och landskommuner, som äro s. k. D-kommuner (med D-kommun förstås kommun vars befolkning är till minst  $\frac{2}{3}$  agglomererad, d. v. s. boende i tätort).

Salem, Älvkarleby, Nikolai, Edeby, Månsarp, Slite, Glimåkra, Smedstorp, Ekeby, Kville, Partille, Kyrkefalla, Norra Råda, Sunne, Fellingsbro, Norberg, Västerlövsta, Grangårde, Orsa, Hofors, Alnö, Ström, Holmsund, Jörn, Vilhelmina, Åsele, Arvidsjaur, Jukkasjärvi, Nederkalix, Ekeby.

Salem, Älvkarleby, Månsarp, Smedstorp, Partille, Grangårde, Holmsund, Jörn, Vilhelmina och Nederkalix ha hittills icke besvarat remissen.

IV. C-kommuner (= kommuner med mindre än 50 % av befolkningen tillhörande jordbruk med binäringar; ej agglomererad befolkning).

Algutsboda, Målilla, Bunge, Asarum, Foss, Västra Tunhem, Hällefors, Stora Kopparberg, Valbo och Själevad.

Samtliga förenämnda kommuner ha avgivit remissvar.

V. B-kommuner (= kommuner med 50—75 % av befolkningen tillhörande jordbruk med binäringar).

Värmdö, Bälinge, Vaksala, Björnlunda, Ringarum, Skärstad, Urshult, Misterhult, Fårö, Mjällby, Torhamn, Stehag, Tvååker, Färgelanda, Hova, Västerfärnebo, Torp och Överluleå.

Bälinge, Björnlunda, Ringarum, Skärstad, Torhamn, Färgelanda, Hova och Överluleå ha underlåtit besvara remissen.

VI. A-kommuner (= kommuner med minst 75 % av befolkningen tillhörande jordbruk med binäringar).

Husby Långhundra, Skånela, Överselö, Stora Åby, Höreda, Slätthög, Locknevi, Vallby, Torrlösa, Morup, Naverstad, Frändefors, Främmestad, Sillerud, Stora Mellösa, Sollerön, Färila-Kärböle, Junsele, Lit, Sveg, Arjeplog och Pajala.

Av A-kommunerna ha endast Skånela, Vallby, Frändefors, Stora Mellösa, Lit, Arjeplog och Pajala avgivit remissvar.

*Grupp 3.* Overståthållarämbetet och länsstyrelserna jämte länsarkitekterna.

*Grupp 4.* Socialstyrelsen, statens hyresråd, medicinalstyrelsen, statens arbetsmarknadskommission, statskontoret, konjunkturinstitutet, byggnadsstyrelsen, statens nämnd för samlingslokaler.

*Grupp 5.* Fullmäktige i riksbanken, fullmäktige i riksgäldskontoret, 1945 års bankkommitté, stadshypotekskassan, bostadskreditkassan, svenska sparbanksföreningen.

*Grupp 6.* Svenska bankföreningen, Sveriges industriförbund, Sveriges fastighetsägareförbund och svenska arbetsgivareföreningen (förstnämnda tre remissinstanser ha jämte svenska försäkringsbolags riksförbund tillsatt en särskild kommitté, kallad *näringslivets bostadsbyggnadsdelegation*, vars yttrande åberopas såsom remissvar; härutöver har fastighetsägareförbundet avgivit ett eget yttrande).



*Grupp 7.* Landsorganisationen i Sverige (LO), tjänstemännens centralorganisation (TCO), hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. (HSB), svenska riksbyggen — som avstått från att besvara remissen — samt hyresgästernas riksförbund.

*Grupp 8.* 1942 års jordbrukskommitté, Sveriges lantbruksförbund och riksförbundet landsbygdens folk (RLF).

*Grupp 9.* Svenska fattigvårds- och barnavårdsförbundet, svenska arkitekters riksförbund (SAR), industriens bostadsförening och Sveriges husmodersförbund.

### Utredningens förslag.

Av skäl som jag i det följande kommer att närmare angiva anser jag det icke vara för närvarande möjligt att taga ställning till samtliga de förslag, som bostadssociala utredningen nu framlagt. Emellertid torde det vara av ett betydande allmänt intresse att jag, sedan remissförfarandet nu avslutats, för Kungl. Maj:t redovisar huvuddragen av innehållet i betänkandet och remissvaren samt i anslutning härtill klarlägger min egen inställning till utredningens allmänna riktlinjer för den framtida bostadspolitiken. Vid denna uppläggnings av föredragningen anser jag böra lämna endast en ytterst kortfattad redogörelse för betänkandets innehåll.

Den bostadspolitiska målsättningen.

Utredningen anför i huvudsak följande.

Den nu rådande bostadsbristen i stadssamhällena, vilken inklusive erforderlig lägenhetsreserv uppskattas till cirka 50 000 lägenheter, bör enligt utredningens mening kunna avvecklas under en period av 3—5 år; härvid förutsättes att materialtillgången skall medgiva en årsproduktion av 40 000 à 50 000 bostadslägenheter.

Ett bostadspolitiskt program bör emellertid enligt utredningens mening utformas ur betydligt vidare synpunkter än de som motiveras av intresset att avveckla bostadsbristen. Hänsyn böra sålunda tagas till det bostadssociala intresset: att befordra bostadsstandardens höjande; till arbetsmarknadspolitiska strävanden: att bidra till sysselsättningens stabilisering; till den befolkningspolitiska synpunkten: att skapa bättre villkor för familjebildning och familjeutveckling samt åstadkomma utjämning av barnförsörjningskostnaderna m. m.

Från bostadssociala utgångspunkter har utredningen ansett sig böra föreslå åtgärder syftande till en allmän höjning av utrymmesstandarden samt en förbättring av bostädernas utrustningsstandard, särskilt på landsbygden, till en nivå, som motsvarar den som gäller för stadssamhällets nyare bostadsbestånd. För utrymmesstandarden har utredningen uppställt tvenne alternativa normer. Enligt den första räknas med högst två boende per boningsrum (köket oräknat). Detta alternativ innebär att bostaden för ett- och tvåbarnsfamiljer skall ha två rum och kök. Enligt det andra alternativet räknas med högst 1½ boende per boningsrum för hushåll om minst 4 personer och med högst två boende per boningsrum för mindre hushåll. Det senare alternativet innebär alltså att bostaden för tvåbarnsfamiljer skall ha minst 3 rum och kök. Den förra normen har ansetts omödelbart tillämplig och därför lagts till grund för kalkyler rörande produktionsbehov, hyresbetalningsförmåga och

subventionsbehov; den senare har ansetts möjlig att nå inom relativt snar framtid.

Utredningen lämnar härefter i följande tablå uppgifter rörande det totala lägenhetsbeståndet m. m. vid utgången av 1940 och 1945 (de i betänkandet angivna, såsom starkt approximativa betecknade siffrorna ha av utredningen korrigerats; resultaten härav ha underhand delgivits mig).

F o l k m ä n g d m. m.	Uppskattade siffror i 1000-tal		
	Tätorter	Egentlig landsbygd	Hela riket
Folkmängd 1940 .....	3 581	2 790	6 371
Antal bostadslägenheter 1940.....	1 160	800	1 960
” ” ” 1945.....	1 295	830	2 125
Därav antal lägenheter			
med mer än 2 boende per boningsrum .....	275 å 300	190 å 215	465 å 515
utan centralvärme .....	450 å 500	—	—
sakna vatten och avlopp .....	200 å 225	550 å 600	750 å 825

Utredningen finner att ett genomförande av den föreslagna standardhöjningen innebär en strukturförändring i bostadsbeståndets sammansättning. Denna torde icke kunna genomföras inom loppet av några få år. Utredningen anför att en bostadspolitisk målsättning aldrig finge vara definitiv i den meningen, att den skulle för all framtid kunna läggas till grund för bostadspolitiska åtgärder. Ett bostadspolitiskt program borde bygga på en rörlig långtidsplan.

Ett realiserande av det första standardalternativet, nämligen högst två boende per boningsrum, ställde kravet på en produktionsvolym fram till år 1960 på bortåt 160 000 rumsenheter per år, om man räknade med »högkonjunkturförhållanden» under denna tidsperiod, d. v. s. med ett relativt högt inflyttningsöverskott till tätorterna, en relativt hög hushållsfrekvens och relativt hög fruktsamhet. Genomsnittlig lägenhetsstorlek i den löpande produktionen skulle härvid vara 3,5 rumsenheter, en storlek, som ligger ungefär lika mycket över nuvarande nivå, som denna ligger över förkrignivån. Denna produktionsnivå och därtill svarande standardalternativ syntes utredningen bäst lämpa sig som *omedelbar* målsättning. Vid en dylik allmän standardhöjning bleve utrymningen av ettrumslägenheterna av sådan omfattning, att ett överskott av dylika måste uppstå. Detta innebure för det första, att allt byggande av lägenheter om 1 rum och kök vore en felinvestering i så måtto, att det ökade behovet av borttrivning i framtiden. För det andra betydde det här diskuterade förhållandet, att en omfattande saneringsverksamhet bleve icke bara möjlig utan också behövlig för att icke fastighetsmarknaden skulle råka ur balans.

För att belysa den möjliga utvecklingen av det inbördes samspelet mellan de olika faktorerna: hushållstillväxten, bristavvecklingen, standardhöjningsprocessen och avgången ur bostadsbeståndet har utredningen sammanställt följande tablå.

Å r	Hushålls- tillväxt	Brist	Utdöm- ning <sup>1</sup> och självs- sanering	Dirigerad sanering	Produk- tion lägen- heter	Per år genom- snitt	Rums- enheter per lägenhet	Produk- tion rums- enheter per år
1946—50	130 000	50 000	25 000	20 000	225 000	45 000	3·5	157 500
1951—55	105 000	—	25 000	70 000	200 000	40 000	4·0	160 000
1956—60	95 000	—	25 000	70 000	190 000	38 000	4·0	152 000

<sup>1</sup> Under rubriken utdömning och »självsanering» ha upptagits lägenheter till antal, som givetvis innebära en summarisk uppskattning. Jämföras dessa med den under förkrigstiden normala avgångsfrekvensen, ungefär 10 procent av bruttoproduktionen, framstå de som något höjda, vilket torde vara väl motiverat med hänsyn till den mera energiskt bedrivna verksamheten från hälsovårdsmyndigheternas sida, varmed rimligen bör kunna räknas, när bostadsbristen undanröjts. Det säger sig självt att gränsen mellan utdömning och »självsanering» samt »dirigerad» sanering icke är skarp; tillsammanlagda utgöra de den totala avgången inom det äldre bostadsbeståndet.

Efter granskning av ett dylikt program ur sysselsättningspolitisk synpunkt anför utredningen bland annat följande.

Det är givet, att en bedömning av vad som ur ren arbetsmarknadssynpunkt kan vara *på längre sikt* lämpligt i fråga om utvecklingen av sysselsättningen inom bostadsbyggandet ställer sig svår eller omöjlig. Plötsligheten och styrkan i den produktionssammandragning, som kan befaras inträda vid övergången från produktion för bristavveckling och de närmaste årens ännu relativt höga hushållstillväxt till produktion för enbart den därefter följande väsentligt lägre hushållstillväxten är sådan, att krisartade rubbningar med största sannolikhet kunna bli följden. Av stor betydelse för bedömningen av här ifrågakarande spörsmål är vidare det förhållandet, att bostadsbyggandets sammankrympning efter bristavvecklingen troligen inträffar vid en tid, då det allmänna ekonomiska läget sannolikt kommer att utmärkas av stor labilitet. Mot bakgrunden av dessa förhållanden synes det uppenbart, att *bostadsproduktionens stabilisering är ett intresse inte endast ur bostadsförsörjningens synpunkt utan även med hänsyn till den allmänna konjunkturutvecklingen och arbetsmarknaden.*

Såsom ytterligare skäl för ett kontinuerligt bostadsbyggande under en följd av år tillägger utredningen.

Inte endast ur säsongutjämningsynpunkt utan även med hänsyn till teknisk rationalisering, utnyttjandet av maskinella hjälpmedel, tillförsel och lagring av byggnadsmaterial, sysselsättning av en fast arbetarstam, utbyggandet av kollektiva anordningar o. s. v. är det av vikt, att en flerårig produktionsplan kan fullföljas någorlunda ostörd av oberäknliga växlingar i det allmänna konjunkturläget.

Beträffande de bostadspolitiska åtgärderna i avseende å landsbygden anför utredningen vidare.

Vad gäller landsbygden framstår som första angelägenhet att där rådande faktiska bostadsförhållanden bättre klarläggas samt att underlag skapas för åtgärder för en ur jordbrukspolitisk och samhällsbildningsynpunkt rationell lokalisering av bebyggelsen. På grundval av tillgängligt, bristfälligt material kan uppskattas, att omkring 25 000 lägenheter per år behöva nybyggas eller ombyggas i sådan grad, att resultatet blir likvärdigt med nybyggnad, för att inom en period av 15 år landsbygdens bostadsstandard skall bli i stort sett

jämförlig med städernas. Härvid förutsättes, att vid nybyggnad eller mera grundlig ombyggnad bostäderna utrustas med vatten- och avloppsledning samt centralvärmeanläggning.

Utredningen har på grundval av ett omfattande material studerat *relationen mellan inkomster och bostadskostnader*. Beträffande de ökade bostadskostnader som föranledas av det bostadssociala programmets genomförande konstaterar utredningen följande.

Den genomsnittliga hyran per lägenhet har beräknats till 713 kronor år 1939 och 1 121 kronor år 1960, vilket innebär en ökning med 57 % mellan dessa år. Om de anförda siffrorna vore representativa även för bostadskostnaderna vid övriga upplåtelseformer, skulle de årliga utgifterna för bostäderna i tätorterna år 1960 uppgå till omkring 1,9 miljarder vid en kostnad per lägenhet av 1 121 kronor och till 1,2 miljarder vid en kostnad av 713 kronor. Standardhöjningen skulle alltså innebära en årlig kostnadsökning, som vid detta lägenhetsbestånd uppgår till i runt tal 700 miljoner kronor.

I fråga om möjligheterna för de bostadsbehövande att bestrida de ökade kostnader som äro förenade med bostadsstandardens höjande i enlighet med den uppställda målsättningen anföres sammanfattningsvis följande.

Genom de förskjutningar, som inträtt under krigsåren och särskilt de senaste åren, har förhållandet mellan bostadskostnader vid given standard och betalningsförmåga hos de stora grupperna av bostadsbehövande hushåll i hög grad förbättrats. Samtidigt har bostadsmarknadsutvecklingen ställt krav på att en växande del av bostadshushållen bebo nybyggda, dyrare lägenheter; under följande år måste denna utveckling ofrånkomligen fullföljas och skärpas i och med att saneringen av det äldre, delvis undermåliga bostadsbeståndet ökar i omfattning. Genomförandet av ett bostadspolitiskt produktions- och standardhöjningsprogram förutsätter en ytterligare väsentlig förskjutning i förhållandet mellan inkomster och bostadskostnader. Nu bestående proportioner i förhållandet inkomster/bostadskostnader äro väsentligt större på landsbygden och mindre orter än i de större och medelstora städerna. Det relativa stödbehovet är därför störst på landsbygden och i småorter med enfamiljshuset som dominerande bostadsform.

En analys av de senaste årens utveckling ger vid handen, att en fortsatt utveckling efter samma linjer, eventuellt påskyndad i och med de ekonomiska verkningarna av avspärrningens brytande, ger utsikter till en fortsatt gynnsam förskjutning av förhållandet mellan inkomster och bostadskostnader, som berör de stora inkomsttagargrupperna och starkt ökar det relativa antalet av hushåll, som äro betalningskraftiga i förhållande till en fullvärdig familjebostad. *En tillräcklig förskjutning av förhållandet mellan betalningsförmåga, beräknad till högst 20 % av hushållsinkomsten, och kostnaden för en bostad, som uppfyller standardkraven, förutsätter dock att den statliga långivningen för bostadsbyggandet bibehålles i den generella omfattning, den fått under krigsåren, samt att det ytterligare ekonomiska stöd, som utgöres av subventioner till förbättring av bostadsförsörjningen för vissa grupper, ytterligare utbygges.*

Sedan utredningen sålunda klarlagt sin inställning till bostadspolitikens målsättning samt de ekonomiska konsekvenserna härav, redovisar utredningen

Metoderna för programmets realiserande.

Utredningen framlägger förslag angående dels löpande *bidrag* till sänkande av hyrorna (familjebidrag samt s. k. odifferentierat hyresbidrag) dels engångsbidrag för reduktion av bostadskostnaderna i fråga om egna hem (byggnads- och förbättringsbidrag). Kostnaderna för dessa subventioner — som avses skola helt bestridas av statsmedel — uppskattar utredningen till följande belopp.

*Familjebidrag* med 120 kronor per barn (under 16 år) i två- och flerbarnsfamiljer beräknas, *fullt utbyggt*, kosta *cirka 120 miljoner kronor per år*. Reducerat inom ramen för tillgängligt bostadsbestånd uppskattas *behovet av familjebidrag* under *ett första budgetår till 25 à 30 miljoner kronor* (mot 10 miljoner kronor enligt nu gällande bidragsbestämmelser). Den årliga behovsökningen beräknas till 10 miljoner kronor.

*Det odifferentierade hyresbidraget antages första året draga en kostnad av 1,5 miljoner kronor*, stigande med 1,5 miljoner kronor för varje följande år.

Till *byggnads- och förbättringsbidrag* beräknas *under ett första år* krävas ett belopp av *50 miljoner kronor*, vilket vid full utbyggnad kan förväntas stiga till 100 miljoner kronor per år, därest icke sådan rationalisering av småhusbyggandet eller överhuvud sådan förbättring av relationen mellan inkomster och bostadskostnader på landsbygden inträder, att subventionsgraden kan begränsas utan uppgivande av de bostadspolitiska mål, som uppställts.

Utredningen förutsätter vidare, att *offentlig finansiering av hela det ordinarie bostadsbyggandet bibehålles* i framtiden, eftersom detta betraktas såsom en nödvändig grundval för en effektivt standardhöjande bostadspolitik.

I fråga om *ansvarsfördelningen mellan stat och kommun* förordar utredningen, att den ekonomiska bördan av subventioner och risktagande i huvudsak bäres av staten och för kommunens del begränsas till det minimum, som är nödvändigt för att säkra god förvaltning samt till frivillig komplettering av det statliga stödet, medan de organisatoriska, planläggande och initiativtagande insatserna till väsentlig del måste ankomma på kommunen; överhuvud räknar utredningen en decentralisering av de bostadspolitiska strävandena som nödvändig. För detta senare ändamål skulle kommunal förmedling av statliga lån och bidrag vara obligatorisk, varjämte kommunernas skyldighet att sörja för bostadsförhållandenas förbättring på orten samt rättighet att för detta ändamål vidtaga ekonomiska åtgärder skulle fastslås genom lagstiftning. Större kommuner skulle vidare vara skyldiga att uppgöra en plan för bostadsförsörjningen.

I fråga om företagsformer för byggande och förvaltning av bostäder syftar utredningens förslag till att förhindra, att den spekulativa urartning av bostadsmarknaden, som tidigare förekommit, upprepas i den följande utvecklingen. Nödvändigheten att hålla borta spekulativa vinstintressen från bostadsbyggande och bostadsförvaltning med offentligt stöd, beredskapen mot krisrisker i samband med bostadsbristens avveckling, rationalisering av byggande och drift och andra omständigheter tala enligt utredningens mening

för att bostadsförvaltningen, i vad gäller flerfamiljshus, till en huvudpart överföres till företag, som arbeta utan enskilda vinstsyften och under samverkan med och tillsyn av kommunen. Detta behöver — säger utredningen — ej betyda, att kommunen bygger bostäder i egen regi; i fråga om själva byggnadsföretagandet böra olika företagsformer få fritt konkurrera.

För att befordra det sålunda angivna syftet har utredningen framlagt vissa förslag avseende finansieringsvillkoren för bostadsbyggandet; till dessa förslag torde jag få återkomma i det följande.

### Remissyttrandena.

Då jag i det följande redovisar remissvarens innehåll begränsar jag framställningen till vad remissinstanserna anfört rörande dels den bostadspolitiska målsättningen dels de av utredningen skisserade metoderna för programmets realiserande. Jag kommer härvid att genomgå yttrandena enligt den gruppindelning som jag i det föregående angivit (s. 15—17).

Den bostadspolitiska målsättningen.

Beträffande remissinstanserna under grupp 1 är först att märka vad *statens byggnadslånebyrå* anfört. Ur byråns utlåtande må följande citeras.

Byggnadslånebyrån vill sammanfatta sina allmänna synpunkter på de av utredningen i betänkandet redovisade premisserna sålunda, att byrån finner den hittillsvarande utvecklingen och det nu rådande läget motivera en till kommunalisering av hyreshusproduktionen och fastighetsförvaltningen sikande, av det allmänna understödd bostadspolitisk aktivitet med syfte att så snart de ekonomiska, materiella och tekniska resurserna det medgiva höja bostadsstandarden för folkets flertal och samtidigt åstadkomma en rimlig relation mellan boendekostnader och inkomster.

Det synes byggnadslånebyrån uppenbart, att även om arbetsmarknads- och befolkningspolitiska strävanden helt överensstämmer med de bostadssociala målsättningarna, detta i och för sig ej kan övervinna betänkligheter, som ur statsfinansiell synpunkt kunna resas mot ett program sådant som det av utredningen skisserade. Byrån hesiterar härvid ingalunda inför den ändrade inkomstfördelning, som genom sättet för bostadssubventionernas finansiering otvivelaktigt framtvingas; en dylik process står enligt byråns uppfattning väl i överensstämmelse med den samhälleliga utvecklingen. Men byrån måste som sin mening framhålla, att bostadsproduktionen och standardhöjningsprocessen icke kan tillåtas ske i sådan takt, att välståndsökningen på andra lika viktiga områden stagnerar eller förbytes i sin motsats. Avvägningar härutinnan falla dock ej inom byråns kompetensområde.

Förhållanden, vilka med samma styrka som statsfinansiella svårigheter kunna förhindra genomförandet av ett stort bostadspolitiskt program, äro svagheter på det administrativa planet. Det är oundgängligen nödvändigt, att en kraftig organisatorisk upprustning äger rum, särskilt bland kommunerna. Vad utredningen härutinnan anfört vill byggnadslånebyrån således kraftigt understryka.

Bostadssociala utredningen har förklarat sig anse, att ett bostadspolitiskt reformprogram bör bygga på en rörlig långtidsplan; för egen del har utredningen kalkylerat med en tidrymd av 15 år såsom en ram, inom vilken vissa bostadspolitiska mål — variabla inom vissa gränser — böra kunna uppnås.

Under sagda femtonårsperiod beräknas avvecklingen av bostadsbristen komma att kräva en tid av ungefär 4 år, varefter, i samband med den dämpera allt starkare nedgången i hushållstillväxten, den egentliga standardhöjningsprocessen skulle genomföras, underbyggd av en kraftig sanering inom det äldre bostadsbeståndet.

Byggnadslånebyrån kan såsom en arbetshypotes godtaga denna utredningens programuppläggning.

Det synes emellertid byggnadslånebyrån antagligt, att bostadssociala åtgärder under bristavvecklingsperioden eller således fram till omkring 1950 icke kunna, såvitt angår tätorterna, åstadkomma någon mera betydande effekt utöver återställandet av en normal lägenhetsreserv.

Byrån är av den uppfattningen, att kännedom om utvecklingen under de närmaste fem åren i avseende å bland annat lönerna och byggnadskostnaderna samt kunskap om utformningen av saneringsbestämmelserna och om den blivande organisationsapparatus uppbyggnad och kapacitet äro nödvändiga för att ett tillförlitligt bedömande av bostadsprogrammets genomförbarhet skall kunna göras.

Frågan om den blivande bostadsproduktionens inriktning i avseende å lägenheternas utrymmes- och utrustningsstandard kan icke särskiljas från problemet angående bostadskostnader och inkomster. Ställningstagandet till dessa spörsmål innebär i själva verket accepterandet av en hypotes rörande den kommande ekonomiska utvecklingen eller, för att uttrycka saken mera konkret: om man vågar förutsätta, att relationen mellan inkomster och bostadskostnader skall fortsätta att förskjutas i gynnsam riktning är det uppenbart, att produktionen bör omedelbart och målmedvetet inriktas på större och bättre lägenhetstyper; om man åter intager en mera reserverad eller pessimistisk hållning till inkomst- och byggnadskostnadsutvecklingen och samtidigt hyser tvekan rörande det allmännas förmåga att helt eller i allt väsentligt överbygga klyftan mellan boendekostnader och hyresbetalningsförmåga, bli slutsatserna i fråga om produktionsinriktningen annorlunda.

Det dilemma som sålunda konstaterats föreligga gäller främst tätorterna; för landsbygden är bostadsförsörjningsproblemet i flertalet fall reducerat till att åstadkomma en ersättningsproduktion och en upprustningsverksamhet, varvid dock krav föreligger på att samtidigt åstadkomma en rimligare relation mellan bostadskostnader och inkomster.

Vidkommande tätorterna måste först framhållas att desamma icke kunna »skäras öven en kam». På många håll föreligger det otvivelaktigt ett stort akut behov av småbostäder — enrums- och kokvrälägenheter — och det måste antagas, att detta behov, åtminstone inom vissa orter, delvis kommer att vara permanent. Det sålunda anförda motiverar, att i fråga om varje ort, där behov av smålägenheter föreligger, en undersökning verkställs, huruvida detta behov är att anse såsom blott temporärt och följaktligen kan förväntas upphöra, så snart bostadsmarknaden åter bragts att fungera, eller om sagda efterfrågan betingas av ändringar i fråga om ortens hushållsstruktur, sammanhängande exempelvis därmed att en industri anlagts, vars arbetare rekryteras ur de yngre, ännu ej gifta åldrarna. Därest det senare alternativet konstateras föreligga, kan det givetvis icke vara försvarligt att helt undertrycka produktionen av smålägenheter till förmån för större, såsom familjebostäder godtagbara lägenhetstyper; en avvägning måste i stället ske allt efter resultatet av den lokala behovsundersökningen. Skulle åter undersökningen giva vid handen, att efterfrågan på smålägenheter blott är att anse som en krisföreteelse, betingad av de med bostadsbristen sammanhängande omflyttningshindren, synas ansträngningarna i första hand böra inriktas på att avlägsna dessa. Byggnadslånebyrån anser det ingalunda uteslutet, att en kom-

munal bostadsförmedling — särskilt om till dess förfogande ställas alla eller flertalet hyreslägenheter, som nyproduceras med stöd av statslån — skall kunna, trots bostadsbristen, åstadkomma en sådan begränsad uppflyttningsprocess, varigenom ett antal smålägenheter frigöres. Det är emellertid tydligt, att en bostadsförmedling bedriven under nuvarande bostadsmarknadsförhållanden kan inregistrera framgångar endast under förutsättning att det förmedlande organet förvärvar hyresparternas förtroende — vilket allt innebär, att ytterligare anspråk skulle komma att ställas på kommunernas initiativkraft och skicklighet.

Om det visar sig, att en, såsom akut bedömd, efterfrågan på icke-familjelägenheter ej kan tillgodoses genom bostadsförmedlingsåtgärder, anser byggnadslånebyrån sig svårligen kunna taga ansvaret för att mot vederbörande kommuns bestämda vilja och med dess vetskap om riskerna för en felinvestering helt undertrycka produktionen av lägenheter, som nyss sagts.

Med ovan angivna reservationer är byggnadslånebyrån beredd att instämma med utredningen i fråga om angelägenheten av att bostadsproduktionen omedelbart koncentreras till familjebostäder.

Vad utredningen anfört och föreslagit i fråga om den lämpliga utrustningsstandarden hos de med stöd av statslån nyproducerade lägenheterna kan byggnadslånebyrån i allt väsentligt ansluta sig till.

I fråga om åtskilliga standarddetaljer — däribland utrustandet av varje lägenhet med badrum — anser dock byrån det vara naturligt, att hänsyn främst tages till vederbörande kommuns uppfattning rörande vad som i det enskilda fallet är lämpligast.

Utredningen har såsom en arbetshypotes vid utformningen av subventionsförslagen antagit 20 % av familjeinkomsten utgöra den del därav, som genomsnittligt bör kunna avsättas till täckande av familjens bostadskostnad; härvid har emellertid utredningen icke underlåtit framhålla, att den angivna relationen i många fall, bland annat vid låga inkomster, är missvisande. Denna utredningens reservation vill byggnadslånebyrån understryka och i anslutning härtill ytterligare anföra följande.

Det torde, såsom utredningen själv i viss mån erkänt, icke vara möjligt att generellt laborera med något bestämt procenttal såsom angivande den lämpliga relationen mellan bostadskostnader och inkomster. Det må ock framhållas, att begreppet »lämplig relation» innebär en presumtion rörande hyresbetalningsvilligheten, vilken måhända får modifieras; med hänsyn till den nu rådande bristen på alla slags bostadslägenheter samt avsaknaden av statistiskt material ägnat att belysa förevarande problem synes en diskussion rörande angivna spörsmål för närvarande varken vara oundgänglig eller ens möjlig att fullfölja. Vidare bör erinras, att begreppet »bostadskostnad» är långt ifrån entydigt. Med hänsyn härtill synas de »tumregler» som utredningen föreslagit skola tillämpas vid beviljande av vissa subventioner (byggnadsbidraget och det odifferentierade hyresbidraget) böra övergivias.

*Egnahemsstyrelsen* säger sig ha med tillfredsställelse konstaterat, att målsättningen för bostadspolitiken bland annat bör innebära att förhjälpa bostadsstandarden på landsbygden upp till samma nivå som i städer och samhällen. Ytterligare anför styrelsen bland annat.

Självfallet biträder egnahemsstyrelsen utredningens inställning att takten för åstadkommande av en utjämning av disproportionen i bostadsstandard mellan stad och landsbygd bör påskyndas. Utredningen förmenar, att en femtonårsperiod för bostadsbeståndets på landsbygden omvandling till önskvärd standard synes kunna anses ur viktiga synpunkter acceptabel. *Egnahems-*



styrelsen skulle också för sin del önska, att omvandlingen kunde ske inom så kort tidrymd. Då proceduren emellertid helt bygger på frivillighetens grund, varvid de förbättrade och utökade statliga stödåtgärder, som utredningen i det följande föreslår, avses skola utgöra vägande incitament till initiativ till i standardhänseende fullgoda nybyggnads- och ombyggnadsarbeten, och då enligt erfarenheten trögheten i fråga om en ändring av bostadsvanorna bland annat på grund av de ofta svaga ekonomiska förutsättningarna är avsevärt större på landsbygden än i städerna, vågar styrelsen för sin del ej räkna med att den åsyftade uppräckningen av bostadsstandarden på landsbygden skall hinna genomföras inom nyss angivna tidrymd; ihågkommas bör därvid tillika att under de närmaste åren knappheten på vissa byggnadsmaterialier och på arbetskraft torde komma att fördröja byggnadsprogrammets utvecklande till avsedd omfattning.

Vad utredningen i fortsättningen anført rörande behovet av statligt stöd för uppnående av ett förverkligande av den av utredningen angivna bostadspolitiska målsättningen kan egnahemsstyrelsen i stort sett ansluta sig till. De konstateranden och slutledningar, som utredningen därvid funnit sig kunna utgå ifrån beträffande bostadskostnader och inkomstförhållanden, synas styrelsen bärande. Styrelsen vill understryka vad utredningen framhåller rörande behovet av en forcering av rationaliseringsarbeten beträffande byggandet av bostadsegnahem i och för nedbringande av byggnadskostnaderna. För en stor del av landsbygdens befolkning är inkomstnivån så låg, att den icke medger ett bindande för en årsutgift av den storlek, som följer med uppförandet av ett nytt eget hem av den minimistandard som numera skäligen bör fordras. Såsom utredningen anført måste emellertid uppnäendet av fullvärdiga bostadsförhållanden på landsbygden och i småorterna i stor utsträckning komma till stånd genom ombyggnad och upprustning av förut befintliga bostäder. Även grundlig om- eller tillbyggnad ställer sig dock numera så kostsam — i många fall blir kostnaden för ombyggnad endast obetydligt lägre än för nybyggnad — att bostadsägaren för dess genomförande ofta är beroende av kraftigt stöd från det allmännas sida.

*Egnahemsnämnderna* ha i allmänhet begränsat sina yttranden till att avse landsbygdens bostadsfrågor, därvid nämnderna merendels starkt understryka vikten av att *dels* dessa frågor skänkas tillräcklig uppmärksamhet *dels* stödåtgärderna givas största möjliga enhetlighet.

Vissa nämnder ha avgivit mera allmänt hållna omdömen rörande utredningens förslag till målsättning för bostadspolitiken. *Egnahemsnämnderna* i följande områden, nämligen *Kronobergs län*, *Skaraborgs län*, *Älvsborgs läns södra område*, *Värmlands*, *Kopparbergs* och *Norrbottens län* intaga sålunda en positiv hållning till nyssnämnda förslag. Två egnahemsnämnder — i *Kalmar läns södra område* samt i *Blekinge län* — anse, att de bostadspolitiska och jordbrukspolitiska programmen böra ses mot varandra i ett sammanhang, varför sagda nämnder anse, att det principiella ståndpunktstagandet till landsbygdens byggnadsfrågor bör få anstå till dess 1942 års jordbrukskommitté avslutat sitt utredningsuppdrag.

Några egnahemsnämnder diskutera den av utredningen uppställda normen i avseende å bostadsstandarden. Sålunda uttala sig *egnahemsnämnderna* i *Uppsala län* och *Kalmar läns södra område* för en friare prövning av standarden vid bedömning av bostadsbyggandet å landsbygden; den förra nämnden anser,

att en egnahemslägenhet om ett rum och kök i vissa fall kan försvaras som övergångsform under förutsättning att huset planeras för framtida utvidgning genom inredning av ett eller två vindsrum. Sagda egnahemsnämnd framhåller vidare, att för landsbygdens vidkommande en kopiering av stadslägenheterna i avseende å t. ex. w. c. och badrumsutrustning ej är att förorda. I motsats härtill uttalar *egnahemsnämnden i Gävleborgs län*, att eftergivande av kravet på badrumsutrustning i landsbygdens bostäder icke kan godtagas.

Beträffande bostadskostnaderna framhålla *egnahemsnämnderna i Västmanlands och Västernorrlands län*, att stora delar av landsbygdens befolkning icke kunna avstå så stor del av sin inkomst som 20 % till ifrågavarande ändamål; den förra nämnden tillägger, att den konservatism som i vida kretsar på landsbygden råder i avseende å bostadsvanor med en viss sannolikhet kommer att fördröja standardhöjningen.

Slutligen må nämnas att *egnahemsnämnderna i Södermanlands och Kronobergs län* anmärkt, att landskommunernas inställning till bostadsfrågan flerstädes präglas av brist på förståelse härför eller av alltför långt driven ekonomisk försiktighet; den senare nämnden ifrågasätter, om tiden verkligen är inne att lägga ansvaret för landsbygdens bostadspolitik direkt på landskommunerna.

*Försvarets bostadsanskaffningsnämnd* har icke gjort något direkt uttalande rörande den bostadspolitiska målsättningen.

Ur de yttranden som avgivits av remissinstanserna under grupp 2 torde jag först få citera följande ur stadsförbundets respektive landskommunernas förbunds remissvar.

*Styrelsen för svenska stadsförbundet* (majoriteten): De i betänkandet framlagda utredningarna och synpunkterna rörande bostadspolitikens målsättning måste anses på ett ytterst förtjänstfullt sätt klarlägga bostadsfrågans invecklade mekanism och bilda en värdefull grundval för den framtida bostadspolitik. Såsom utredningen själv i olika sammanhang understryker, måste emellertid alla prognoser bygga på förutsättningar om vilka man intet säkert vet. Det är sålunda t. ex. ingalunda säkert, att man kommer att behöva hålla bostadsproduktionen uppe för att säkra sysselsättning åt arbetskraften. Det kan även tänkas att den sjunkande tillgången på arbetskraft till och med kommer att nödvändiggöra omskolning av byggnadsarbetare till andra yrken, som i ännu högre grad behöva arbetskraften. Beslut angående produktionens storlek och fördelning på bostadstyper torde därför även i fortsättningen få fattas på kort sikt. Den bakomliggande målsättningen synes emellertid böra vara den av utredningen angivna. Det måste anses vara lyckligt, om våra resurser skulle räcka till att förverkliga en sådan bostadsstandard.

*Två reservanter i stadsförbundets styrelse* ha avgivit ett yttrande, vilket i allt väsentligt ansluter sig till vad Sveriges industriförbund m. fl. anfört. Härtill återkommer jag i det följande.

*Styrelsen för svenska landskommunernas förbund*: Enligt styrelsens mening har genom det nu framlagda betänkandet ett utomordentligt värdefullt underlag skapats för det fortsatta arbetet på lösandet av bostadsfrågorna i vårt land. Styrelsen har icke heller någon invändning att resa mot de mål för den kommande bostadspolitik, som utredningen uppställt och kan i

allt väsentligt biträda de reformförslag rörande bostadshjälpen, som utredningen framlagt. Vad landsbygden angår vill styrelsen emellertid framhålla nödvändigheten av att det statliga stödet till bostadsförsörjningen på ett effektivt sätt samordnas med det stöd, som lämnas eller är avsett att lämnas för åstadkommande av vatten- och avloppsledningar.

Av de städer med mer än 10 000 invånare, vilka besvarat remissen, ha samtliga utom Linköping, antingen uttalat sin förbehållslösa anslutning till utredningens allmänna målsättningar för bostadspolitiken eller förklarat sig kunna i huvudsak godtaga desamma eller ock lämnat desamma utan erinran (det må framhållas att vissa städer förbigått sagda fråga; av skrivsättet i remissvaren vill det dock synas som om målsättningen accepterats). — *Linköping* anser däremot att det uppställda byggnadsprogrammet bör bli föremål för en grundlig överarbetning innan statsmakterna taga ställning till de olika huvudfrågorna.

Övriga kvotorter som avgivit yttrande över betänkandet ha likaledes intagit en klart positiv hållning till utredningens programförslag; i ett par fall har dock vederbörande kommun yttrat sig endast beträffande detaljförslagen i betänkandet.

De 20 *D-kommuner*, som begagnat tillfället att avgiva remissvar, äro samtliga ense med eller i huvudsak på samma linje som utredningen i här förevarande ämne. Enahanda gäller i fråga om de 10 *C-kommunernas* remissvar. Av de 10 *B-kommuner*, som besvarat remissen, finnes ingen som motsätter sig utredningens allmänna programuppläggning; dock har en sådan kommun (*Tvååker* i Hallands län) ansett ytterligare utredning rörande landsbygdens förhållanden erforderlig. Slutligen är att omnämna, att två av de 7 *A-kommuner*, som yttrat sig i förevarande ämne, ställt sig reserverade gentemot utredningen, nämligen *Lits kommun* i Jämtlands län (som anser att utredningen behandlat landsbygdens bostadsproblem alltför schematiskt) samt *Arjeplogs kommun* i Norrbottens län (som ifrågasätter huruvida till följd av de höga kostnaderna programmet överhuvudtaget kan realiseras).

Övriga hörda *A-kommuner* intaga däremot en positiv hållning till betänkandet.

Av remissinstanserna under grupp 3 ha elva länsstyrelser klart uttalat sig för en bostadspolitisk målsättning i enlighet med utredningens riktlinjer, nämligen *länsstyrelserna i Stockholms, Kalmar, Blekinge, Malmöhus, Hallands, Göteborgs och Bohus, Älvsborgs, Skaraborgs, Värmlands, Västmanlands och Gävleborgs län*.

I vissa av ifrågavarande elva utlåtanden ha dock en del reservationer eller erinringar gjorts. Sälunda framhåller *länsstyrelsen i Blekinge län* att det med hänsyn icke minst till de beräknade kostnaderna för genomförande av det skisserade programmet knappast låter sig göra att ingå på ett närmare bedömande av detsamma. — *Länsstyrelsen i Hallands län* framhåller, att vid uppdragande av riktlinjerna för bostadspolitiken de bostadssociala och befolkningspolitiska synpunkterna böra vara avgörande medan den arbetsmarknadspolitiska synpunkten bör betraktas mera som ett sekundärt intresse; liknande

synpunkter framföras av *länsstyrelsen i Västmanlands län*, som vidare understryker vikten av att landsbygdens bostadsförhållanden kraftigt förbättras. Ytterligare må nämnas, att *länsstyrelsen i Älvsborgs län* anser, att den av utredningen förordade dirigerade saneringen under nuvarande förhållanden bör kunna något anstå, varigenom möjlighet uppstår att hastigare avveckla bostadsbristen. Å andra sidan framhåller *länsstyrelsen i Skaraborgs län*, att bostads-saneringen för landsbygdens del bör ske i raskare takt än vad i betänkandet föreslås. — Slutligen må omnämnas att *länsstyrelsen i Värmlands län* anser det vara önskvärt att den av utredningen angivna högre utrymmesnormen, eller 1½ boende per boningsrum, kommer till användning samt att *länsstyrelsen i Gävleborgs län* understrukt, att det enligt länsstyrelsens mening i och för sig icke önskvärda subventionssystemet avvecklas så snart den eftersträvide relationen mellan inkomster och hyror uppnåtts.

*Länsstyrelserna i Jämtlands och Kristianstads län* anse sig likaledes kunna godtaga utredningens förevarande förslag men betona båda, att programmet bör genomföras endast »steg för steg».

*Överståthållarämbetet* samt *länsstyrelserna i Uppsala, Östergötlands, Jönköpings, Kronobergs, Gotlands, Kopparbergs, Västerbottens och Norrbottens län* intaga en tveksam eller reserverad hållning i avseende å den bostadssociala målsättningen.

Sälunda framhålla *länsstyrelserna i Östergötlands, Jönköpings och Gotlands län* de mycket betydande kostnader, som äro förenade med programmets realiserande, och föreslå i anslutning härtill att den dirigerade saneringen fördröjes eller att de föreslagna ytterligare stödåtgärderna få anstå eller avsevärt begränsas, åtminstone för de närmaste åren. — *Länsstyrelsen i Jönköpings län* anser vidare, i likhet med *överståthållarämbetet*, att premisserna för utredningens slutsatser och förslag i åtskilliga viktiga avseenden äro mindre sannolika eller osäkra; *överståthållarämbetet* finner det för den skull angeläget, att man ej slår sig till ro med ett godtagande i huvudsak av utredningens konkreta förslag. — *Länsstyrelsen i Uppsala län* anser de föreslagna åtgärderna ur finansiell synpunkt svåröverskådliga. — *Länsstyrelsen i Kronobergs län* anser, att standardhöjningen är ett högre mål, som man bör sträva efter först sedan den akuta bostadsbristen avhjälpes och att de bostadssökande torde vara tacksamma om de överhuvud taget kunna komma över en lägenhet även om denna ingalunda fyller utredningens krav på viss standard; *länsstyrelsen* anser det vara direkt förkastligt att av arbetsmarknadspolitiska skäl avsiktligt fördröja bostadsbristens avveckling. — *Länsstyrelsen i Kopparbergs län* finner det vara principiellt oriktigt att bibehålla ett system för subvention av byggnadsverksamheten, vilket i mycket påverkats av de särskilda förhållandena under kriget; det mål som enligt sagda länsstyrelse bör eftersträvas är i stället en sådan balans mellan byggnadskostnader och betalningsförmåga att hyressubvention blir överflödig. — Slutligen må nämnas att *länsstyrelserna i Västerbottens och Norrbottens län* framhållit, att befolkningsutvecklingen i sagda län präglas av en folkökning på landsbygden samt att utredningens demografiska prognoser följaktligen icke synas äga tillämpning på de båda nordligaste länen. I anslutning härtill anse

länsstyrelserna, att den egentliga landsbygdens bostadsproblem böra bli föremål för ytterligare och mera differentierade undersökningar.

*Länsstyrelserna i Södermanlands, Örebro och Västernorrlands län* ha av skilda anledningar avstått från att yttra sig i förevarande ämne, länsstyrelsen i Örebro län under framhållande särskilt av att det synes närmast ogörligt att bedöma förslagen innan utredningen slutgiltigt tagit ställning till saneringsfrågorna.

Rörande *länsarkitekternas* yttranden må omnämnas, att i sex av dem (från Blekinge, Hallands, Göteborgs och Bohus, Värmlands, Gävleborgs och Jämtlands län) uttalas anslutning till utredningens program, medan två länsarkitekter (i Stockholms och Kalmar län) anse, att standardfordringarna i vissa hänseenden borde höjas samt tre (i Jönköpings, Kronobergs och Skaraborgs län) intaga en reserverad hållning till den föreslagna målsättningen. Åtskilliga av länsarkitekterna understryka vikten av att kommunerna vid uppgörandet av bostadsförsörjningsplanerna erhålla tillgång till kompetenta stadsplanerare.

Av remissinstanserna under grupp 4 har *byggnadsstyrelsen* uttalat sin anslutning till den av utredningen föreslagna målsättningen samt funnit de föreslagna åtgärderna väl ägnade att leda utvecklingen på bostadsmarknaden i önskad riktning.

*Socialstyrelsen* och *statskontoret* finna båda, att utredningens betänkande på ett värdefullt sätt belyst förevarande ämne. *Socialstyrelsen* tillägger bland annat följande.

Styrelsen finner det rimligt och naturligt, att en efter hand uppkommande överskottskapacitet inom byggnadsverksamheten utnyttjas för en höjning av den allmänna bostadsstandarden. Kravet på »full sysselsättning» inom byggnadsindustrien kan dock icke rätteligen motivera en saneringsverksamhet utöver den gräns, som sättes av förhandenvarande rimliga behov.

I detta sammanhang må även erinras om att angelägna uppgifter för byggnadsverksamheten redan nu föreligga vid sidan av bostadsförsörjningen. Det må erinras om behovet av ekonomibyggnader inom jordbruket och fabriksbyggnader inom industrien samt av skolbyggnader. För sjukvårds- och socialvårdsändamål krävas vidare ombyggnads- och nybyggnadsarbeten av betydande omfattning.

De av utredningen uppställda standardkraven i fråga om bostädernas utrymme respektive utrustning i städerna och på landsbygden för en kommande produktionsperiod synas motsvara vad som bör sättas som mål. Intet synes heller i och för sig vara att erinra mot att programmet i viss mån innefattar en uppfostran av de bostadssökande till större anspråk i fråga om bostäder. Det bör emellertid finnas utrymme för individuella behov och önsknings i fråga om bostadens beskaffenhet i skilda hänseenden; dessa behov och önsknings må motiveras av en personlig smakriktning eller av särskilda förhållanden.

*Statskontoret* understryker vad de sakkunniga anfört därom, att det program för åtgärder från det allmänna sida, som nu kan diskuteras, under alla omständigheter måste betraktas som ett »rörligt» program samt framhåller betydelsen av att fortsatt sträng kontroll övas över de faktorer, som i främsta rummet bestämma kostnaderna för husbyggen, nämligen tomtpriser, byggnadsämnesindustriens prissättningar, entreprenadvillkor och arbetslöner.

*Medicinalstyrelsen* har ur de synpunkter ämbetsverket företräder, funnit sig kunna godtaga de normer som utredningen föreslagit i avseende å utrymmes- och utrustningsstandarden för bostäder. I anslutning härtill framhåller styrelsen, att den nuvarande bostadsinspektionen i varje fall icke är vuxen de uppgifter som sammanhånga med lägenhetssanereringen och påyrkar fördenskull en snabb intensifiering av sagda inspektion.

*Statens hyresråd* finner det synnerligen angeläget att åtgärder vidtagas, som äro ägnade att möjliggöra och stimulera en bostadsproduktion, inriktad på att icke blott avhjälpa den nu rådande bostadsbristen utan även på längre sikt tillskapa och underhålla ett bostadsbestånd av beskaffenhet att tillfredsställa rimliga krav på utrymme och standard i övrigt, och till vilket tillträde kan beredas på villkor i ekonomiskt hänseende, som icke äro alltför betungande. Hyresrådet tillägger bland annat.

Beträffande hävandet av den nu rådande bostadsbristen har utredningen av skilda anledningar, däribland betydelsen av att standardhöjande åtgärder kunde påbörjas på ett tidigt stadium, ansett sig böra förorda en något långsammare avveckling än som i och för sig vore möjlig. Hyresrådet inser väl betydelsen av de omständigheter, som åberopats härför. Emellertid anser sig hyresrådet beträffande den del av den uppskattade bristen, som är en verklig brist, d. v. s. representerar ett underskott i det antal lägenheter, som är erforderligt för att bereda alla bostadssökande nödig bostad, böra framhålla, att avvecklandet av denna del av bristen av hänsyn till de bostadssökande synes böra försiggå i så snabb takt som är möjligt utan att övriga uppställda målsättningar i väsentlig mån åsidosättas.

*Statens arbetsmarknadskommission* och *konjunkturinstitutet* — vilka begränsat sina yttranden till de delar av betänkandet, som beröra remissinstansernas verksamhet — ha båda uttalat sin anslutning i huvudsak till vad utredningen härutinnan anfört och föreslagit. I utlåtandena anföres ytterligare bland annat.

*Arbetsmarknadskommissionen*: Bostadsproduktionen måste ses i sammanhang med övrig byggnads- och anläggningsverksamhet.

Det kan komma att visa sig nödvändigt med förändringar i byggnadsarbetarkårens numerär. En större ökning under de närmaste åren av byggnadsarbetarkåren vore dock olycklig med hänsyn till bostadsbyggandets utveckling på längre sikt. Kommissionen vill understryka vikten av att den av statsmakterna antagna målsättningen om en hög och jämn sysselsättning icke uppfattas så, att sysselsättning under alla förhållanden skall beredas i den vanliga verksamheten på bostadsorten. Vikten av rörlighet på arbetsmarknaden måste sålunda framhållas.

Efter att vidare ha dryftat industriens hittillsvarande och planerade investeringar i avseende å byggnads- och omlägningsverksamhet tillägger kommissionen bland annat.

Enär tillgången på bostäder och industriens möjligheter att erhålla arbetskraft intimt sammanhånga, är icke minst ur ifrågasvarande synpunkt den nuvarande omfattande bostadsproduktionen i tätorterna nödvändig, så länge därstädes föreligger stark bostadsbrist. Det bör framhållas, att den interlokala förmedlingen av arbetskraft för närvarande avsevärt försvåras till följd av bostadsbristen. Att industrien själv uppmärksammat det sammanhang, som

föreligger mellan tillgång på bostäder och på arbetskraft, framgår därav, att enligt en av kommerskollegium verkställd undersökning industriens planer på nybyggnad av bostäder för arbetare och tjänstemän äro omfattande i de flesta industrigrenar och belöpa sig på omkring 50 miljoner kronor för år 1946 mot årligen omkring 15 miljoner kronor i nuvarande penningvärde närmast före kriget.

*Konjunkturinstitutet:* Ur konjunkturpolitisk synpunkt skulle det uppenbarligen innebära ett betydande framsteg, om man i enlighet med utredningens förslag lyckades genomföra en stabilisering av bostadsproduktionen. Denna svarar för närvarande för cirka 40 % av den totala investeringsverksamhet, som bedrivs i privat regi. Mest eftersträvansvärt vore emellertid, om bostadsproduktionen under en lågkonjunktur icke endast stabiliserades utan även skulle kunna utvidgas utöver den av utredningen föreslagna i och för sig höga normalnivån. Härigenom torde den eftersträvade utjämningen av byggnadsverksamhetens konjunkturfluktuationer lättare kunna uppnås än om man, som utredningen förordar, enbart utnyttjar uppförandet av offentliga byggnader samt underhålls- och reparationsverksamheten såsom aktiva balansfaktorer. En måttlig motkonjunktur inom bostadsproduktionen torde kunna åstadkommas i samband med en forcering av den saneringsverksamhet, som ingår som ett led i det framlagda bostadsprogrammet. Det måste ju dessutom i och för sig betecknas som ett önskemål, att det uppställda saneringsprogrammet genomföres så snabbt som möjligt.

Konjunkturinstitutet får för sin del understryka behovet av en viss smidighet i den bostadspolitiska målsättningen även på längre sikt. Vilken omfattning den framtida bostadsproduktionen bör erhålla blir förutom av sysselsättningspolitiska överväganden också i hög grad beroende av hur våra totala produktiva resurser komma att utvecklas samt av den angelägenhetsgrad, som kommer att tillmätas bostadsbehoven i förhållande till övriga behov.

Remissinstanserna under grupp 5 ha avstått från att taga ställning till de bostadspolitiska målsättningarna.

*Fullmäktige i riksbanken* ha dock i viss mån berört sagda ämne. Ur yttrandet må sålunda följande anföras.

För den framtida prisutvecklingen är det av väsentlig betydelse, att knappheten på bostäder minskas, så att det ständiga tryck uppåt på hyresnivån med åtföljande tvång till regleringsåtgärder, som man har att räkna med vid bostadsbrist, såvitt möjligt elimineras. Av vikt för skyddet av penningvärdet vore det även, om hyresnivån kunde bringas i en rimlig relation till inkomsterna, eftersom en alltför hög relativ hyresnivå utövar en ständig dragning uppåt på inkomstkraven med åtföljande tendenser i allmänt prisstegrande riktning. Fullmäktige dela utredningens uppfattning, att den centrala frågan för bostadspolitiken är hur hyresnivån skall kunna anpassas efter inkomsterna, så att på längre sikt den för en tillfredsställande bostadsproduktion nödvändiga efterfrågan skall kunna upprätthållas.

Det är dock givet, att man vid denna prövning måste skänka stor uppmärksamhet åt de återverkningar, som de vidtagna åtgärderna kunna få i sådana riktningar, att de omedelbara fördelarna ur penningpolitisk synpunkt helt eller delvis neutraliseras eller eventuellt vändas i sin motsats.

Remissinstanserna under grupp 6 (*näringslivets bostadsbyggnadsdelegation*) intaga en starkt reserverad hållning till de av utredningen uppställda bostadspolitiska målsättningarna. Ur det återopade yttrandet må citeras följande.

Utan att överdriva vidden och karaktären av bostadsbristen i vårt land, vilken är ett faktum, vilja vi understryka angelägenheten av att rådande bristförhållanden på detta område avvecklas. I vilken takt detta skall kunna ske, blir emellertid beroende på landets reala och finansiella resurser samt på de investerings- och utgiftsändamål, som jämte bostadsbyggandet konkurrera om dessa resurser. Hur betydelsefullt det än må vara, att bostadsbristen snabbt avvecklas, skulle det icke vara försvarligt att för uppnåendet av detta mål tillgripa åtgärder, som skulle i väsentlig mån stäcka eller försena utvidgningen och moderniseringen av den industriella produktionsapparaten. Om man icke vill betrakta industrialiseringen och överhuvudtaget urbaniseringen av näringslivet för Sveriges del som avslutad — och några reella skäl för en så pessimistisk uppfattning föreligga icke — kommer industrien med all sannolikhet att under det närmaste decenniet få vidkännas en besvärande brist på arbetskraft. Om man — såsom Bostadssociala utredningen åtminstone diskussionsvis dryftat — skulle upprätthålla en konstant bostadsproduktion även sedan bostadsbristen med ingången av 1950-talet avvecklats, skulle detta enligt vår mening vara ägnat att på ett icke önskvärt sätt binda arbetskraft och hindra den att övergå till yrken, där brist på arbetare kan förväntas komma att råda. Redan nu anförda skäl tala starkt emot det av utredningen för 10-årsperioden 1951—1960 skisserade saneringsprogrammet. Att en »dirigerad» sanering skulle ifrågakomma i nuvarande situation av knapphet på arbetskraft och byggnadsmaterial och innan bostadsbristen till huvudparten avvecklats, finna vi i varje fall uteslutet.

Enligt vår mening förefinnas goda utsikter för att den betydande, relativa hyressänkning, som skedde under senare delen av 1930-talet skall komma att få en motsvarighet även under kommande år. Det synes därför långt ifrån osannolikt, att den av utredningen eftersträfvade balansen mellan industriarbetarlön och hyreskostnader vid relationstalet 4:1 skall kunna uppnås utan en ytterligare utbyggnad av den statliga och kommunala stödpolitiken, ja till och med vid en successiv avveckling av denna.

Om utredningens program för bostadsstandardens höjande genomföres, kommer det emellertid för det övervägande antalet hyresgäster icke att medföra en sänkning utan tvärtom en avsevärd höjning av bostadsutgifterna.

Vi biträda visserligen den grunduppfattning, som kommer till uttryck i betänkandet, nämligen att den genomsnittliga bostadsstandarderna i Sverige framstår som förhållandevis låg i betraktande av konsumtionen i övrigt, men vi betvivla starkt möjligheten att på kort tid åstadkomma en allmän ändring i de subjektiva värderingar från de enskildas sida, vilka ligga till grund för den rådande fördelningen av utgifterna — allt under förutsättning att man ej vill tillgripa mycket omfattande subventionsåtgärder till stöd för speciella konsumtionsändamål, i detta fall bostadsutgifterna. Såvitt vi kunna förstå, utgör nu påpekade förhållande ännu ett argument emot den av utredningen diskuterade »dirigerade» saneringen av det äldre bostadsbeståndet. Med hänsyn till det anförda kunna vi ej finna den linje vara acceptabel, som utredningen företräder och som innebär, att en forcering av de standardhöjande åtgärderna skall tillåtas fördröja bostadsbristens avveckling. I stället anse vi, att standardhöjningen bör hålla jämna steg med ökningen av inkomstnivån och anpassas efter allmänhetens faktiska konsumtionsinriktning. Denna ståndpunkt utesluter givetvis icke, att intresset för bättre bostadsvanor bör stimuleras genom lämplig upplysning, exempelvis åtgärder av den art, som tillkommit på initiativ av industriens bostadsutredning.

*Sveriges fastighetsägareförbund*, för egen del, synes ha uppfattat utredningens förslag rörande den dirigerade saneringsverksamheten såsom främst



betingad av den arbetslöshet inom byggnadsfacket, vilken kan befaras inträda såsom en följd av en eventuell produktionskris i början av 1950-talet. I anslutning härtill motsätter sig förbundet förslagen rörande sanering av det äldre bostadsbeståndet. Mot utredningens bedömning av bostadsmarknadsutvecklingen under 1920- och 1930-talen riktar förbundet en bestämd gensaga.

Av remissinstanserna under grupp 7 förklara sig *LO*, *HSB* och *hyresgästernas riksförbund* dela utredningens uppfattning rörande den bostadspolitiska målsättningen, förbundet med det tillägget att man i det fortsatta reformarbetet icke bör tappa bort det högre standardalternativet. Såväl *LO* som förbundet anse vidare, att 20 % av inkomsten är väl högt såsom mått på hyresbetalningsförmågan för vissa arbetare. Förbundet reagerar vidare mot att utredningen vid diskussionen rörande hyror och inkomster konsekvent räknat hyrorna netto, d. v. s. utan bränsletillägg.

*TCO* framhåller *dels* att den del av byggnadsverksamheten, som avser annat ändamål än bostäder, synes böra samordnas med bostadsbyggandet samt att denna samlade byggnadsverksamhet i sin tur bör samordnas med industriens investeringsverksamhet *dels ock* att en lösning av bostadsfrågan på landsbygden ej torde kunna ske på ett tillfredsställande sätt annat än genom att inkomstläget för löntagarna på de lägre dyrorterna väsentligt förbättras.

Av de under grupp 8 redovisade remissinstanserna har 1942 års jordbrukskommitté förklarat sig icke vara beredd att avgiva något definitivt yttrande över utredningens förslag, förrän kommittén framlagt sina förslag rörande riktlinjerna för den framtida jordbrukspolitiken, vilket beräknas ske i vår. Kommittén har dock uttalat sin anslutning till utredningens uppfattning om att frågan om bostadspolitiken, såvitt angår bostäderna å jordbruksfastigheter, måste ses i samband med det program för rationalisering av jordbruket, som kan komma att uppdragas.

*Sveriges lantbruksförbund* och *RLF* anmärka båda — utan att fördensskull vilja kritisera betänkandet — att landsbygden bort ha en representant i utredningen. *Lantbruksförbundet* anför vidare bland annat.

Den av utredningen påtalade bristen på statistiskt material beträffande landsbygdens bostadsbestånd och bostadsvanor har icke blivit avhjälpt i sådan tid, att detta material kunnat utnyttjas av utredningen. Det nuvarande sakförhållandet, att förslaget till riktlinjer för landets bostadspolitik fram till år 1960, för landsbygdens del grundat på ett material, som av förslagsställarna själva betecknas som föråldrat och mycket knapphändigt, framlägges samtidigt med att 1945 års allmänna bostadsräkning pågår, torde icke kunna betecknas som tillfredsställande. Utan att på minsta sätt vilja ifrågasätta utredningsmännens goda vilja och förmåga, måste förbundet som sin mening framhålla, att de påtalade förhållandena ge vid handen, att utredningens huvudintresse varit knutet till den stadsmässiga bebyggelsen och att landsortsfrågorna kommit att stå tillbaka för tätorternas problem.

Utredningen konstaterar på flera ställen i betänkandet, att landsbygdens bostadsförhållanden, trots de statliga stödåtgärder, som under de sista decennierna vidtagits, genomgående äro sämre än tätorternas. Detta förhållande föranleder dock icke något förslag om nya eller mera genomgripande åtgärder, om en mera bestämd inriktning av de bostadspolitiska åtgärderna, åtminstone

under en första tidsperiod, för att främja landsbygdens bostadsförhållanden i syfte att snabbare genomföra en förbättring. I stället finns det anledning att befara, att de nu föreslagna subventionsåtgärderna genom sin ungefärligen jämna fördelning mellan tätorter och landsbygd skola få ett konserverande inflytande på den föreliggande skillnaden i bostadsvillkor.

När utredningen framhåller den stora betydelse för bostadsförbättrings-verksamheten på landsbygden, som måste tillmätas forsknings- och försöks-verksamheten beträffande rationalisering och förbilligande av ny- och om-byggnad av enfamiljshus, vill förbundet livligt instämma häri. Det synes ange-läget, att denna försöks- och forskningsverksamhet stimuleras och intensifieras.

I anslutning till det anförda föreslår förbundet

att det slutliga utformandet av riktlinjerna för den framtida bostadspoli-tiken för landsbygdens del uppskjutes till tidpunkt, då dels resultatet av 1945 års allmänna bostadsräkning föreligger, dels 1942 års jordbrukskommitté av-slutat sitt arbete och ett jordbrukspolitiskt program föreligger,

att bostadsförbättringsverksamheten på landsbygden snarast forceras samt att forsknings- och försöksverksamheten beträffande rationalisering och förbilligande av ny- och ombyggnad av bostäder genom statliga åtgärder stimu-leras, samordnas och inriktas mot bestämda mål.

*RLF* anför i huvudsak följande.

Målet för bostadsförbättringar på landsbygden anges i huvudsak vara om- och ersättningsbyggnad med standardhöjande syfte samt omlokalisering av bebyggelsen i samband med näringsstrukturella förändringar. Denna målsätt-ning förefaller riktig om man ser den ur de sakkunnigas utgångsläge. För-bundet vill emellertid för sin del starkt framhålla att nuvarande jordbruks-politiska uppfattning inte säkert är lika om några år och att frågan om ratio-nalisering icke får förhindra förbättring av lägenheter, som kunna ha möjlighet att utgöra självständiga enheter, även om de i en rationaliseringsplan generellt sett anses böra försvinna.

Med tillfredsställelse kan konstateras att de sakkunniga anse det som själv-klart att landsbygden i fråga om bostadsutrustning och kvalitet icke sättes lägre än stadssamhällena. Det måste helt naturligt då också vara klart att all bedömning sker efter lika grunder. De sakkunnigas uppfattning att ett stort antal byggnader på landsbygden med långt under fullvärdig standard komma att bebos avsevärd tid framåt kan knappast jävas. Förbundet vill här som sin mening uttala att förhållandet bör kunna anses vara lika i städerna och att därför en bidragsverksamhet syftande till begränsad förbättring bör kunna tillämpas för såväl landsbygd som stad i de fall detta kan anses motiverat.

Av remissinstanserna under grupp 9 intaga *svenska fattigvårds- och barnavårdsförbundet*, *SAR* och *Sveriges husmodersföreningars riksför-bund* en klart positiv hållning till utredningens allmänna riktlinjer för bostads-politiken, medan *industriens bostadsutredning* avstår från att yttra sig i ämnet.

Metoderna för programmets reali-serande.

Då det icke är min avsikt att i förevarande sammanhang taga ställning till utredningens detaljförslag i avseende å bidragsverksamheten (familjebidrag, odifferentierade bostadsbidrag samt byggnadsbidrag och förbättringsbidrag), kommer jag endast att i förbigående lämna några uppgifter ur remissvaren

i sagda ämne. Däremot ämnar jag något mera utförligt redovisa innehållet i yttrandena beträffande förslagen om bibehållande av den offentliga finansieringen av bostadsproduktionen samt om fördelningen mellan stat och kommun av ansvaret för bostadsförsörjningen.

Till en början vill jag då nämna, att det av utredningen föreslagna systemet för subventioner till nedbringande av bostadskostnaderna hos flertalet remissinstanser fått ett i stort sett gott mottagande. Från åtskilliga håll har man emellertid uttryckt starka farhågor för de ekonomiska konsekvenserna av den föreslagna stödverksamheten och vidare har i många remissvar framförts sinsemellan olika förslag till modifikationer härutinnan. Jag anser mig sålunda böra särskilt omnämna, att ett stort antal remissinstanser motsatt sig utredningens förslag därom att familjebidrag skola kunna utgå utan behovsprövning i avseende å familjeinkomsten. Bland sagda remissinstanser — vilka förorda behovsprövning enligt delvis olikartade grunder — märkas statens byggnadslånebyrå, städerna Stockholm, Solna, Uppsala, Linköping, Norrköping, Halmstad, Falun, Nynäshamn, Falköping och Sollefteå, länsstyrelserna i Östergötlands, Jönköpings, Kronobergs, Älvsborgs och Örebro län samt LO. Vidare må nämnas, att näringslivets bostadsbyggnadsdelegation ansett att frågan om familjebidrag bör ytterligare utredas.

I detta sammanhang anser jag mig vidare böra omförmäla, att såväl statens byggnadslånebyrå som egnahemsstyrelsen förordat, att en översyn verkställes i avseende å utredningens förslag rörande stödverksamhet till förmån för egnahemsproduktionen.

Vad härefter angår den offentliga finansieringen av bostadsproduktionen samt frågan om ansvaret för bostadsförsörjningens tryggnad får jag anföra följande.

Av remissmyndigheterna under grupp 1 har *statens byggnadslånebyrå* uttalat sig i förevarande ämne. Följande må anföras ur byråns utlåtande.

De av utredningen anförda skälen för ett bibehållande av nuvarande system med offentlig långivning för bostadsproduktionen finner byggnadslånebyrån bärande. Byrån anser således, att det allmänna — såsom fallet varit under kriget — bör fortsätta att tillhandahålla toppkrediter för så stor del av den löpande bostadsproduktionen som är erforderlig med hänsyn till intresset att trygga bostadsförsörjningen, i görligaste mån undvika hyreshöjningar och förhindra uppkomsten av produktionskriser.

Vad utredningen anført rörande ansvarsfördelningen mellan stat och kommuner kan byggnadslånebyrån i allt väsentligt ansluta sig till. Byrån delar alltså utredningens mening, att kommunerna böra genom lagstiftning åläggas skyldighet att vidtaga erforderliga åtgärder för tryggnad av bostadsförsörjningen inom sina områden m. m., att toppkrediter och subventioner för ändamålet böra bestridas av statsmedel, att kommunerna böra tillförsäkras rätt att anslå egna medel till utbyggnad och komplettering av de statliga stödåtgärderna samt att detaljprövningen av låneärendena i största möjliga utsträckning överflyttas till de kommunala organen.

Byggnadslånebyrån är ense med utredningen därom, att huvuddelen av bostadsproduktionen och förvaltningen bör efter hand överflyttas å s. k. all-

männlyttiga bostadsföretag. Att en dylik förskjutning endast kan ske successivt ligger i sakens natur.

Beträffande remissvaren under grupp 2 må först framhållas, att såväl *styrelsen för svenska stadsförbundet* (majoriteten; två ledamöter ha reserverat sig) som *styrelsen för landskommunernas förbund* i huvudsak anslutit sig till vad utredningen i förevarande hänseende anfört och föreslagit. Härom anföres i respektive yttranden bland annat följande.

*Stadsförbundet*: Styrelsen finner det uppenbart, att bostadsförsörjningen är så betydelsefull och att bostadsproduktionen tar i anspråk så stor del av folkhushållets produktionskrafter, att det icke bör överlämnas åt byggnadsföretagarna att på egen hand tillse att bostadsmarknaden förses med tillräckligt antal bostäder av lämplig storlek och typ. Bostadsproduktionen bör därför planläggas och dirigeras i samhällelig regi. Det synes ändamålsenligt att detta sker genom lokala kommunala organ under ledning av ett centralt statligt organ.

För att säkerställa en tillräcklig bostadsproduktion bör den övervägande delen därav omhänderhas av företag, som i en eller annan form dirigeras av det allmänna, eller därmed likställda företag. Det måste emellertid på ett eller annat sätt tillses att även övrig produktion anpassas efter uppgjorda planer. Det är att hoppas att den nu tillämpade metoden, den på materialknapphet byggande tillståndsgivningen, något så när snart skall kunna försvinna. I så fall synes det lämpligt att ersätta denna metod med en offentlig finansiering av bostadsproduktionen på så förmånliga villkor, att på annat sätt finansierad produktion icke är tänkbar i nämnvärd omfattning. Till den offentliga finansieringen böra kunna knytas villkor avseende t. ex. lägenhetstyper, byggnadstid och hyressättning. På så sätt torde bland annat frågan om säsongutjämning möjligen kunna lösas utan att kommunerna, såsom utredningen synes ha tänkt sig, behöva vidtaga några särskilda åtgärder härför.

Ehuru bostadsproduktionen bör planeras och dirigeras av det allmänna och ehuru av det allmänna dirigerade eller därmed likställda bostadsföretag böra omhänderha den större delen av produktionen, anser styrelsen liksom utredningen att sådana företag icke böra få monopol på produktionen. De »allmännyttiga» företagen äro intet självändamål, utan målet är att åstadkomma så goda och billiga bostäder som möjligt. Kan detta mål nås bättre av en »spekulativ» företagare, finnes intet skäl att utestänga honom bara därför att han samtidigt kan ha gjort sig en god förtjänst.

Vad beträffar ansvaret för bostadspolitikens föreslås ett lagfästade av kommuns skyldighet att vidtaga åtgärder för att förbättra en otillfredsställande bostadsförsörjning. Härigenom skulle definitivt fastslås att bostadsförsörjningen hör till kommuns gemensamma hushållningsangelägenheter. För den händelse lagen icke skulle innebära annat än en sådan auktoritativ deklARATION, är därom intet annat än gott att säga. Skulle meningens däremot vara att ge statliga organ maktmedel att med tvång diktera en kommun dess bostadspolitik, måste styrelsen reagera. Den vaga bestämningen »tillfredsställande bostadsförsörjning» lämpar sig icke som grund för statliga ingripanden mot kommunerna.

Det är icke fullt klart vad utredningen avser med sitt förslag att kommunerna skola vara skyldiga att förmedla lån och subventioner för bostadsändamål utan kostnad för statsverket. Styrelsen utgår från att avsikten är att ta all skäligen hänsyn till kommunernas önskemål med beaktande av lånesökandens intresse att ej av ovidkommande skäl hindras att få sitt statslån.

Även förslaget att i lag ålägga vissa större stadssamhällen skyldighet att uppgöra och inom viss tid till centralt organ ingiva plan för åtgärder med avseende på bostadsförsörjningen lider av en viss oklarhet.

Utredningens förslag att kommunernas rätt att utge bidrag till bostadsförsörjningsändamål skall fastslås i lag på liknande sätt som skett beträffande de kommunala pensionstillskotten vill styrelsen tillstyrka.

Utredningens deklaration att man bör decentralisera de »bostadspolitiska funktioner, som kunna decentraliseras» finner styrelsen förträfflig som ledstjärna för kommande åtgärder.

*Landskommunernas förbund:* Det är enligt styrelsens mening motiverat att göra förmedlingsverksamheten obligatorisk för kommunerna redan av den anledningen att i annat fall grupper av medborgare utestängas från bostadshjälpen. Att därutöver införa tvång för kommun att vidtaga åtgärder för den lokala bostadsfrågans avhjälpande anser styrelsen dock vara att gå för långt. Åtminstone tills vidare bör enligt styrelsens mening tvånget för kommunerna kunna stanna vid en obligatorisk förmedlingsuppgift. Däremot vill styrelsen icke motsätta sig förslaget att kommuns rätt att lämna bostadshjälp till behövande fastslås i lag i analogi med vad som skett beträffande de kommunala pensionstillskotten. Dock förefaller det styrelsen som om underställningsvägen vore allt för omständig för att passa varje kommunalt initiativ på området.

Ingen av de *kommuner*, som yttrat sig över förslaget om en fortsatt offentlig finansiering av bostadsbyggandet har motsatt sig förslaget; däremot ha flera städer uttryckligen tillstyrkt detsamma eller förklarat, att ett sådant system tills vidare ej kan undvaras, däribland Lidingö, Göteborg, Gävle, Karlstad, Halmstad, Vänersborg och Sundsvall. Det må framhållas att det övervägande flertalet av kommunerna ha förklarat sig kunna »i allt väsentligt» eller »i huvudsak» godtaga utredningens principförslag; det torde fördenskull kunna påstås att de flesta kommunerna accepterat utredningens nyssnämnda förslag.

I fråga om ansvaret för bostadsförsörjningens ordnande ha kommunerna allmänt uttalat sin anslutning till utredningens principer. I åtskilliga yttranden framhålles emellertid uttryckligen — och av andra remissvar framgår indirekt — att kommunerna därmed icke avse att i egen regi utföra samtliga eller ens huvuddelen av de byggnadsföretag som erfordras för att bostadsbehovet skall kunna tillgodoses; tvärtom framhålles på flera håll (t. ex. från Lidingö, Uppsala, Nässjö, Trelleborg) att produktionsinitiativ från såväl kommunala som enskilda företagare erfordras för bostadsförsörjningens trygghet. Å andra sidan uttala alla de kommuner som gått in på denna fråga, att spekulationstendenserna på det privata bostadsbyggandets område måste med styrka bekämpas.

Av de kommuner, som direkt uttalat sig rörande den av utredningen föreslagna lagstiftningen om skyldighet för kommunerna att vidtaga åtgärder till förbättrande av bostadsförsörjningen m. m., ha de allra flesta intagit en positiv hållning till förslaget; några anmäla däremot avvikande mening såsom Kristianstad, Falun, Ätvid och Ronneby. Det bör vidare framhållas, att det övervägande flertalet kommuner uttryckt sin tillfredsställelse över förslaget, att kommunal subventionering av bostadsproduktionen gives karaktär

av gemensam hushållningsangelägenhet. Endast en stad intager härutinnan en bestämt avvisande hållning, nämligen Falköping.

Den föreslagna decentraliseringen av stödverksamheten har väckt ett starkt intresse bland kommunerna, och flera av dem finna en dylik åtgärd synnerligen önskvärd eller rent av nödvändig, såsom Göteborg, Linköping och Halmstad. I samband härmed erinras merendels i remissvaren om de ökade arbetsuppgifter och kostnader, som måste uppstå för kommunerna, av vilka några (Uddevalla, Falun, Luleå) föreslå, att statsbidrag för ändamålet skall kunna utgå.

Endast vissa av de till grupp 3 hörande remissinstanserna, d. v. s. länsstyrelserna göra några direkta uttalanden angående lämpligheten av fortsatt offentlig finansiering av bostadsbyggandet. Sin principiella anslutning till utredningens förslag härutinnan uttala *länsstyrelserna i Gotlands, Hallands, Värmlands och Norrbottens län*, medan däremot *länsstyrelsen i Kopparbergs län* direkt motsätter sig detsamma. *Länsstyrelsen i Stockholms län* framhåller, att de missförhållanden, som konstaterats föreligga inom bostadsförsörjningens område, icke kunna elimineras utan speciella och kraftiga stödåtgärder från det allmännas sida, medan *länsstyrelsen i Östergötlands län* befarar, att anskaffningen av de kapitalbelopp, som krävas för den statliga låneverksamheten kunna medföra rubbningar på den allmänna kreditmarknaden; *länsstyrelsen i Älvsborgs län* framhåller för sin del, att det statliga ingripandet i bostadspolitiken ej bör gå över det nödvändiga.

I fråga om den föreslagna ansvarsuppdelningen mellan staten och kommunerna äro *länsstyrelserna i Blekinge och Malmöhus län* ense med utredningen, därvid dock förstnämnda länsstyrelse framhåller att en lagstiftning rörande kommuns skyldighet att vidtaga åtgärder för bostadsförsörjningens tryggande knappast synes erforderlig. För införande av en dylik lag äro *länsstyrelserna i Kristianstads och Värmlands län*, medan *länsstyrelsen i Jönköpings län* motsätter sig en sådan åtgärd. *Länsstyrelsen i Jämtlands län* anser det vara tillfyllest med en lagstiftning av innebörd att kommunerna böra verka för bostadsförsörjningens tryggande, och samma länsstyrelse motsätter sig vidare bestämt en lag om rättighet för kommun att genom egen understödsverksamhet komplettera den statliga stödgifvningen. Även *länsstyrelsen i Hallands län* gör sig till tolk för sistnämnda mening, medan *länsstyrelsen i Malmöhus län* företräder den motsatta uppfattningen.

Bland remissinstanserna under grupp 4 ha endast byggnadsstyrelsen och socialstyrelsen gjort några direkta uttalanden i här ifrågasvarande spörsmål. *Byggnadsstyrelsen* är för sin del helt ense med utredningen i fråga om behovet av den statliga stödverksamheten och finner den angivna fördelningen på stat och kommun av ansvaret för bostadsförsörjningen ändamålsenlig. *Socialstyrelsen* företräder däremot en avvikande mening härutinnan, därom jag tillåter mig citera följande ur utlåtandet.

En allmänt genomförd finansiering torde på bostadsområdet som annorstädes rymma faror för byråkratisering, föreskriftspedanteri och oekonomisk

organisation. Ett statligt risktagande i den betydande utsträckning, bostads-sociala utredningen har tänkt sig, kan också ingiva betänkligheter. Det torde icke vara alldeles givet, att en överflyttning av risker från det enskilda kapitalet till allmänna organ i denna omfattning enbart skulle få de ur bostads-social synpunkt förmånliga verkningar, som i betänkandet ställas i utsikt. Lägen kunde också tänkas, där det allmänna med tanke på avkastningen från sina redan gjorda investeringar avhölle sig från bostadsförbilligande rationaliseringsåtgärder.

Tillräckliga skäl synas ej ha förebragts för en så långt gående åtgärd som att ställa offentlig kredit på billiga villkor till förfogande för hela den ordinarie bostadsproduktionen, där låntagaren blott uppfyllde kraven på ett allmännyttigt bostadsföretag. Det synes vara mera rimligt, att dylik offentlig kreditgivning på speciellt förmånliga villkor, såsom tidigare har varit fallet, begränsades till att avse vissa mera specifikt bostadssociala ändamål; egnahemsbildning, bostadsförbättringsverksamhet på landsbygden, bostadsförsörjning för barnrika familjer.

Det är av vikt, att i den framtida bostadspolitiken kommunala bostadssubventioner och andra åtgöranden för att främja bostadsförsörjningen komplettera de statliga stödåtgärderna. Den i betänkandet berörda frågan om en ändring av gällande författningar med syfte att tillförsäkra kommunerna rätt att utgiva bidrag för bostadsförsörjningsändamål bör enligt socialstyrelsens mening skyndsamt utredas.

Förslaget om en lagstiftning, som fastställer kommuns skyldighet att i händelse av otillfredsställande bostadsförsörjning vidtaga åtgärder för dess förbättring, är enligt socialstyrelsens mening både välgrundat och betydelsefullt, och styrelsen tillstyrker dess förverkligande.

Av remissinstanserna under grupp 5 ha endast *stadshypoteks- och bostadskreditkassorna* uttalat sig angående lämpligheten av fortsatt offentlig finansiering av bostadsbyggandet.

Från deras sida förordas sålunda i princip att nuvarande finansierings-system för tertiärbelåningen bibehålles och ytterligare utbygges. Vidare framhålles emellertid bland annat följande.

Oavsett den nya gestaltning, som organisationen av fastighetskrediten med avseende å nyproduktionen av fastigheter må komma att erhålla, uppställer sig frågan, huru ett genomförande av det program, som framlagts av utredningen, kan komma att återverka i fråga om äldre, redan belånade fastigheter, och vilka risker, som kunna uppstå för långivare beträffande dessa. Kassorna anse sig för närvarande icke ha anledning att närmare ingå på denna fråga, utan vilja endast understryka vikten av att, i den mån det föreslagna programmet kommer till genomförande, detta sker under beaktande av konsekvenserna för fastighetsmarknaden. Särskilt stora riskmoment för kreditgivningen å äldre fastigheter kan den sanering av fastighetsbeståndet innebära, som ingår i programmet och som avsetts bland annat såsom en regulator däremot, att för stora bostadsreserver uppkomma genom den tillämnade nyproduktionen av bostäder.

Av de till grupp 6 hörande remissinstanserna har *näringslivets bostadsbyggnadsdelegation* anfört bland annat följande.

Vi vilja icke förneka, att motiv förelegat för ett statligt stödprogram under krigsåren, framför allt önskvärdheten att hindra en såsom tillfällig uppfattad byggnadskostnadsstegring att påverka den allmänna hyresnivån. Men då det

är fråga om att överföra detta, för ett uppenbart nödläge avsedda stödprogram till normala fredsförhållanden och infoga det såsom en del av statens långsiktiga ekonomiska politik, måste på olika grunder allvarliga betänkligheter häremot göra sig gällande.

Delegationen upptager här efter till diskussion frågan om under vilka företagsformer bostadsproduktionen framdeles bör drivas — det är min avsikt att behandla denna fråga i det följande — därvid delegationen ytterligare anför bland annat.

Det är naturligtvis teoretiskt möjligt, att de risker, som vidlåda toppkapitalet, kunna försvinna. Men för att så skall bli fallet, måste man förutsätta ett samhälle, som är praktiskt taget fritt från konjunkturväxlingar, och där man ej heller har att räkna med perioder av sjunkande befolkning eller förskjutning av konsumtionsinriktningen från bostäder till andra förnödenheter. Vi hålla ej för troligt, att en sådan ekonomisk samhällsordning någonsin skall bli verklighet. Föränderligheten i det ekonomiska livet ger upphov till risker och dessa risker komma även att beröra fastighetskapitalet. Frågan blir då vem som skall bära risken och i vilken form detta skall ske: hyresgästerna i form av ett risktillägg på hyran eller skattebetalarna i form av ökad uttaxering. Valet blir en smaksak: i ett samhälle med en så långt driven inkomstutjämning som den, vilken råder i vårt land, blir personkretsen nog i stort sett densamma, vilketdera alternativet man väljer. Skall man få en riktig bild av bostadskostnadernas verkliga storlek, måste emellertid hänsyn tagas också till de kostnader, som — därest valet utfaller till förmån för det senare alternativet — falla på skattebetalarna.

*Fastighetsägareförbundet* andrager, att bygnadsverksamheten i vårt land med vissa kortare avbrott i huvudsak finansierats utan statliga stödåtgärder fram till andra världskrigets utbrott samt tillägger bland annat.

Förbundet vill från början klart deklarerat sin uppfattning, att den privata företagsamheten i dag står fullt beredd och bättre rustad än någonsin tidigare att fullfölja sin insats på bostadsförsörjningens område, som fram till år 1939 ledde till att Sverige hade en bostadsstandard, som i tekniskt avseende översteg de flesta andra europeiska länders.

Remissinstanserna under grupp 7 företräda en helt annan uppfattning. Ur deras yttranden må följande anföras.

*TCO*: Utredningens förslag beträffande bostadsbyggandets finansiering och ansvarsfördelning mellan stat och kommun finner *TCO* för närvarande vara väl avvägt.

*LO*: Landsorganisationen instämmer med grundsatsen, att risktagandet i fråga om fastighetskrediter bör läggas på samhället med hänsyn till att denna risk — som tidigare delvis motiverat en hög riskränta på toppkapitalet och hyror i proportion därtill — i väsentlig grad är betingad av samhällets egen ekonomiska politik. Någon risk för förlust av toppkapitalet behöver man inte räkna med om icke samhället genomför en så omfattande bostadsanskaffning att hyresnivån sjunker. Det är under sådana förhållanden rimligt att samhället står för denna »risk» i nybyggda fastigheter, där hyressättningen står under samhällets kontroll, och därmed direkt möjliggör lägre hyror i dessa.

Utredningen har med rätta framhållit de stora krav, som genomförandet



av dess bostadsprogram ställer på samhällets organ. Landsorganisationen understryker här vikten av att den föreslagna lagstiftning, som skulle ge kommunerna rätt och skyldighet att svara för tillfredsställande bostadsförhållanden, snarast möjligt kommer till stånd. Landsorganisationen vill ifrågasätta, om icke längre gående bestämmelser än de av utredningen föreslagna skola anses påkallade. Trots den nu föreliggande bostadsbristen ha många kommuner ännu icke ens åtagit sig den förmedling av lån och statsbidrag, vilken nu föreslås bli obligatorisk. När om några år den akuta bostadsbristen övervunnits och det komplicerade saneringsproblemet i stället skall aktualiseras, komma svårigheterna att överallt få till stånd tillräckliga kommunala insatser att bli ännu större. Utredningen synes lita till att de föreslagna subventionerna skola skapa en sådan »kö» av sökande till subventionerade lägenheter, att de kommunala myndigheterna överallt skola arbeta under tillräckligt stark påtryckning; många familjer komma att vara missnöjda över att de ännu icke fått del av bostadssubventionerna och komma därför att kräva energiska kommunala insatser. Detta är säkerligen riktigt. Ej heller förbises att utredningens förslag innefattar avlyftande från kommunerna av vissa krav på ekonomisk medverkan i det sociala bostadsbyggandet, krav som förut utgjort ett hämmande moment då det gällt att vinna kommunernas anslagsbeviljande myndigheter för bostadspolitiska insatser. Men å andra sidan kommer det också att finnas många familjer, med så låg inkomst eller så svagt intresse för förbättrad bostadsstandard, att de inte hysa någon önskan om uppflyttning i de, trots subventionen, dyra moderna lägenheterna, utan föredra att bo kvar i bostäder av lägre standard. Man kan befara att från sådant håll direkt ovilja skall hysas mot ett subventionssystem, som man av antydda skäl inte anser sig kunna ha någon fördel av. Dessutom måste man givetvis räkna med den brist på intresse för samhälleliga utgifter och insatser för bostadssociala ändamål, vilken kan föreligga hos de på många håll inflytelserika grupper, som ha ett omedelbart ekonomiskt intresse av att motarbeta hyressänkning. Landsorganisationen vill därför uttala farhågor för att de av bostadssociala utredningen föreslagna lagstiftningsåtgärderna kunna bli otillräckliga då det gäller att framkalla erforderliga insatser från kommunernas sida. Man kan åtminstone ifrågasätta om icke, i samband med den föreslagna lagstiftningen om kommunernas bostadspolitiska skyldigheter, en minoritet i en kommun uttryckligen bör tillerkännas rätt att hos de centrala bostadspolitiska organen påyrka undersökning och auktoritativt utlåtande huruvida kommunens bostadspolitik fyller de med lagstiftningen åsyftade kraven eller ej.

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

Förbundet vill vidare ansluta sig till det i betänkandet gjorda uttalandet, att administrationen av bostadsärendena i största möjliga mån bör decentraliseras.

Ytterligare anser förbundet att det ej vore ur vägen, om jämväl företagare, som icke anlitar statliga eller kommunala lån, finge underkasta sig en granskning från det allmännas sida i fråga om behovet av sådana lägenhetstyper, som de ämna tillföra bostadsmarknaden. Ehuru denna kontroll icke är av byggnadsteknisk natur utan fastmer avser fördelningen av nyproduktionen

på olika lägenhetskategorier, så anser förbundet att prövningen kunde anförtros åt vederbörande byggnadsnämnd.

Av övriga remissinstanser — grupperna 8 och 9 — har blott en uttalat sig i här förevarande ämne, nämligen *SAR*, som anför:

Den av utredningen förordade fördelningen av ansvaret för bostadsbyggandet på stat och kommun på sådant sätt att staten skulle svara för finansieringen och huvudparten av kreditrisken men kommunerna för de initiativtagande, planläggande och organisatoriska insatserna, är säkerligen väl avvägd. En förutsättning för att de mindre och medelstora kommunernas insats skall bli tillfredsställande, är givetvis, att den i betänkandet antydda länsorganisationen kommer till stånd och får en lämplig utformning och att det centrala organet för handhavandet av den statliga bostadspolitiken utbygges så, att det kan bistå kommunerna med utredningsarbete och rådgivning. Dock är det enligt förbundets mening önskvärt att även de mindre kommunerna åläggas att, i likhet med de större, planlägga sin bostadsförsörjning.

#### Departementschefen.

Den statliga stödpolitiken till förmån för bostadsförsörjningen omfattar ett antal verksamhetsgrenar, som tillkommit successivt och under olika förutsättningar. En samordning av de olika stödformerna samt mellan dessa och socialpolitiken i övrigt måste eftersträvas. Härför är emellertid ett klarläggande av den allmänna bostadspolitiska målsättningen erforderligt.

Den nu rådande situationen på bostadsmarknaden karakteriseras av en betydande bostadsbrist i tätorterna. Denna brist har sitt ursprung i den våldsamma nedgång i bostadsproduktionen, som blev en följd av kreditkrisen i början av kriget. De kreditpolitiska stödåtgärder, som med anledning härav vidtogos från statens sida, blevo visserligen ganska snabbt effektiva såtillvida, att bostadsbyggnadet åter kom i gång i betydande omfattning. Verkningarna av bostadsreservens förbrukning under de första krigsåren ha emellertid icke kunnat övervinnas. Detta förhållande beror främst på att materialknappheten under krigets senare år omöjliggjort en bostadsproduktion tillräckligt stor för att såväl återställa bostadsreserven som tillgodose den till följd av krigshögkonjunkturen starkt ökade bostadsefterfrågan i stads-samhällena. Mätt i siffror utgör den nuvarande bostadsbristen, inklusive uppbyggande av en bostadsreserv, cirka 50 000 lägenheter.

Det material som utredningen framlagt till belysande av vår bostadsstandard utvisar, att utrustningsstandarden är låg i det äldre bostadsbeståndet och att utrymmesstandarden i allmänhet är otillfredsställande. Uppskattningsvis saknade mera än en tredjedel av samtliga bostadslägenheter år 1945 vatten och avlopp. Sannolikt nära en fjärdedel voro överbefolkade i den meningen, att de beboddes av mer än två personer per boningsrum.

Bostadssociala utredningen har uppställt följande allmänna mål för bostadspolitiken. Den akuta bostadsbristen bör avvecklas. Den allmänna bostadsstandarden bör höjas, dels vad beträffar utrymmet, dels vad beträffar utrustningen. I det förra avseendet har utredningen som allmän norm för

den närmaste framtiden angivit högst två boende per boningsrum. Detta innebär, att produktionen bör inriktas på två- och tretrumslägenheter, medan däremot ettrumslägenheter böra byggas endast under särskilda omständigheter. I det senare avseendet innebär målsättningen, att huvudparten av alla lägenheter bör uppfylla de anspråk, som för närvarande uppställas vid nybyggnad i städerna.

Förverkligandet av detta program förutsätter dels ett utökande av bostadsbeståndet, dels en sanering av stora delar av det redan bestående. Utredningen antager, att det skisserade programmet bör kunna förverkligas under en tidrymd av 15 år. Avvecklingen av bostadsbristen bör kunna genomföras under en tid av 3—5 år. Vad bostadskostnaderna beträffar uppställer utredningen kravet, att de för en rimlig familjebostad böra nedbringas till ett belopp motsvarande i runt tal 20 % av en genomsnittlig industriarbetarinkomst.

Till utredningens målsättning beträffande den närmaste framtiden kan jag ansluta mig. Jag grundar detta mitt ståndpunktstagande icke blott på allmänt sociala och hygieniska skäl utan även på andra motiv. Jag vill sålunda erinra om att största delen av den mycket betydande bostadsproduktion, som med stöd av statsmedel ägt rum under kriget, i enlighet med Kungl. Maj:ts och riksdagens direktiv målmedvetet inriktats på ett höjande av utrymmesstandarden under bevarande tillika av den utrustningsstandard — vatten och avlopp, centralvärme samt badrum i lägenheten eller åtminstone i fastigheten — vilken sedan rätt lång tid tillbaka varit gängse vid nybyggnad av bostadshus. Härtill kommer det självklara kravet på utjämning av de standardskiljaktigheter, som existera *dels* mellan städernas och landsbygdens bostadsbestånd *dels* i avseende å lägenhetsutrustningen inom respektive samhällen.

En lång tid kommer att förflyta innan flertalet familjer hunnit få sin bostadsfråga tillfredsställande löst. Såsom utredningen framhållit innebär emellertid förslagets förverkligande en så genomgripande strukturell förändring av mycket stora delar av vårt bostadsbestånd, att det knappast ter sig realistiskt att redan vid programmets uppgörande räkna med en inknappning av tidsschemat hur önskvärt detta än i och för sig skulle vara. Konjunkturinstitutet har dock framhållit, att den framtida konjunkturutvecklingen kan bli sådan, att det kan te sig befogat att påskynda saneringsverksamheten; om så blir fallet — och även utredningen har antytt möjligheten härav — skulle det uppställda målet kunna uppnås snabbare.

Jag är härmed framme vid ett moment i utredningens programuppläggning, som i remissvaren varit föremål för en livlig diskussion, nämligen den dirigerade saneringsverksamheten. Det kan då vara värt att framhålla, att en dylik verksamhet måste bli en direkt konsekvens av det standardhöjningsprogram som uppställts och icke — såsom man på sina håll synes ha ansett — någonting som betingas av främst arbetsmarknadspolitiska skäl. En fortskridande höjning av utrymmesstandarden i den grad, utredningen förutsätter, kommer nämligen att innebära en sådan förskjutning i bostadsbehovets

inriktning på olika lägenhetskategorier, att ett överskott av ettrumslägenheter uppstår. Endast om den bostadssociala målsättningen avvisas, kan man avstå från samhällsinsparanden i syfte att driva fram saneringsverksamheten.

Med utgångspunkt från sin bostadssociala målsättning har utredningen undersökt, huruvida de arbetsmarknadspolitiska förutsättningarna äro sådana, att programmet bör kunna genomföras; härvid har utredningen kommit till det resultatet, att skäl av sysselsättningspolitisk art under vissa perioder utgöra ytterligare motiv för det bostadssociala programmet. Häremot har nu av näringslivets bostadsbyggnadsdelegation riktats den allmänna invändningen att det sysselsättningspolitiska problemet under de närmaste 10 åren icke kommer att karakteriseras av brist på arbete utan av en arbetskraftsbrist, ägnad att medföra stora olägenheter för industrien.

Utredningen har bestämt avvisat tanken på att öka byggnadsarbetarkärens numerär över det nuvarande antalet, trots att bristen på arbetskraft i förhållande till aktuella byggnadsbehov, vad gäller såväl bostadsbyggande som andra grenar av byggnadsverksamheten, i nu rådande läge är mycket kännbar. Men det torde å andra sidan icke kunna ifrågasättas att i nuvarande situation eller under de närmast följande åren minska arbetsstyrkan inom bostadsbyggnadsverksamheten. Om en sådan minskning skulle bereda verklig lättnad för rekryteringen av arbetskraft till andra arbetsområden, där jämväl arbetskraftsbrist gör sig gällande, måste den göras avsevärd. Men detta skulle i sin tur medföra, att bostadsbristens avveckling uppsköts på obestämd framtid till olägenhet icke minst för expanderande industrier i form av svårigheter att skaffa bostäder åt arbetare och tjänstemän.

Det sysselsättningspolitiska argumentet har i utredningens motivering främst betydelse i samband med den situation som kan uppkomma, då bostadsbristen avvecklats. Den plötsliga sammankrympning av bostadsbyggandet, som därvid riskeras, skulle skapa olägenheter på arbetsmarknaden, åtminstone under en övergångstid. Att så blir fallet även när utpräglad brist på arbetskraft gör sig gällande på andra områden bestyrkes av erfarenheterna från åren 1940 och 1941. Än mer måste skadeverkningar på arbetsmarknaden och för den allmänna ekonomiska utvecklingen befaras, om en sådan sammankrympning inträffar vid en tid, då det allmänna konjunkturläget är mera labilt än för närvarande. Jag delar sålunda utredningens uppfattning att en i huvudsak stabiliserad bostadsproduktion kan visa sig vara ett värdefullt hjälpmedel för en politik, syftande till att avvärja sysselsättningskriser.

På längre sikt, d. v. s. när det gäller utvecklingen under 1950-talet, kan, såsom utredningen understryker, ett försök till bedömning av bostadsbyggandets lämpliga omfattning ur sysselsättningsynpunkt knappast vara fruktbarande. Frågan gäller här en avvägning av det sociala mål som uppställs med avseende på bostadsstandardens utveckling och de produktiva resurser som krävas för att nå målet. Konkret kan detta mål med någon förenkling sägas innebära, att ettrumslägenheten icke godtages som familjebostad. Detta mål måste enligt min mening betraktas som ett oeftergivligt minimum för

bostadspolitiken på längre sikt. Oavsett hur den allmänna konjunkturutvecklingen kommer att gestalta sig under 1950-talet, är det ett faktum att till följd av den minskande hushållsbildningen en betydande överskottskapacitet — i förhållande till nuvarande företagsorganisation och arbetsstyrka — kommer att uppstå inom byggnadsindustrien, så snart den nuvarande bostadsbristen avvecklats. Att på grund av allmänna farhågor rörande arbetskraftsbrist under nästa årtionde avstå från realiserandet av ett byggnadsprogram, som stödjes av mycket starka sociala skäl, kan enligt min uppfattning icke försvaras.

Från skilda håll ha invändningar rests mot den av utredningen uppställda normen rörande hyresbetalningsförmågan; det har framhållits dels att många familjer i de lägre inkomstskikten äro ur stånd att för sin bostadsförsörjning avstå cirka 20 % av inkomsten, dels att hyresbetalningsvilligheten — även om betalningsförmåga i och för sig föreligger — måhända alls icke korresponderar med den av utredningen uppställda nyssangivna arbetshypotesen.

Otvivelaktigt föreligger här ett allvarligt problem, som berör icke blott samhällsekonomiska utan även folkpsykologiska förhållanden. Utredningen har för sin del förutsatt, att de lägsta inkomstskiktens hyresbetalningsförmåga skulle i viss mån underbyggas genom subventioner från kommunalt eller industriellt håll, och det vill av remissvaren synas som om åtminstone flertalet kommuner ej ställde sig avvisande till denna tanke. För egen del är jag icke beredd att nu taga definitiv ställning till problemet, hur de lägsta inkomsttagarnas bostadsförsörjning skall lösas. Frågan härom sammanhänger med utformningen av bestämmelserna rörande de statssubventioner, som tills vidare erfordras för hyresbetalningsförmågans höjande. Starka skäl kunna otvivelaktigt åberopas till förmån för såväl den av utredningen hävdade meningen att familjebidrag skola utgå utan behovsprövning som för den motsatta, nämligen att en dylik prövning skall äga rum. Lämpligast är att ställningstagandet till befolkningsutredningens förslag rörande de allmänna barnbidragen och till bostadssociala utredningens förslag om hyresrabatter fixeras samtidigt; skäl av organisatorisk art tala likaledes för att den senare frågans lösande får anstå något, åtminstone till dess utredningen hunnit framlägga andra delen av sitt slutbetänkande. Jag anser mig emellertid böra framhålla, att stödverksamheten till förmån för de mindre bemedlade barnfamiljerna under alla omständigheter bör fullföljas och i vissa hänseenden utbyggas.

Beträffande hyresbetalningsvilligheten har utredningen betonat vikten av att lokala undersökningar verkställas härutinnan; enligt vad jag erfarit av byggnadslånebyrån pågå för närvarande sådana på åtskilliga orter. Vidare har utredningen understrukt betydelsen av att en upplysnings- och propagandaverksamhet bedrives till förmån för en höjd bostadskultur; näringslivet's bostadsbyggnadsdelegation har jämväl uttalat sig för inledandet av en dylik verksamhet.

Innan jag övergår till att diskutera de frågor, som jag i det föregående redovisat såsom »metoderna för programmets förverkligande», anser jag mig böra beröra ett par spørsmål av ekonomisk art.

Utredningen har ansett sig äga vissa skäl för att förutsätta en fortgående gynnsam förskjutning av relationen mellan bostadskostnader och inkomster; denna mening delas av näringslivets bostadsbyggnadsdelegation, som ansett en dylik utveckling långt ifrån osannolik även vid en successiv avveckling av den statliga stödpolitiken. Till detta vill jag erinra, att utredningen däremot förutsatt såväl ett bevarande och förbilligande av den statliga långivningen som ock en fortskridande rationalisering av bostadsproduktionen.

Att en sådan rationalisering med all makt bör eftersträvas är utan vidare uppenbart. Såsom utredningen framhållit pågå för närvarande en hel rad undersöknings- och forskningsarbeten i detta syfte. Det skulle otvivelaktigt vara önskvärt, om dessa strävanden kunde samordnas mera än som nu är fallet. Det är min avsikt att upptaga förevarande spørsmål till prövning, sedan bostadssociala utredningen framlagt sina förslag rörande den blivande bostadspolitiska organisationsapparaten.

Bevarande — och utbyggande — av den under krigsåren genomförda organisationen för offentlig finansiering av bostadsbyggandet är enligt utredningens mening den självklara grunden för den framtida bostadspolitiken. Denna uppfattning delar jag.

Samhället bör sålunda icke i framtiden utsätta sig för risken av att bostadsproduktionen — såsom skedde åren 1940 och 1941 — katastrofalt nedgår på grund av en plötsligt inträdande försämring av kreditvillkoren. Den drivfjäder till husspekulation, som den tidigare ovissa och irreguljära finansieringen av toppkapitalet i fastigheterna utgjort, måste vidare elimineras. Ytterligare bör erinras, att intresset av att snabbt avveckla den rådande bostadsbristen får anses göra det uteslutet att nu på allvar diskutera en återgång till förkrigstidens osäkra finansieringsmöjligheter. Slutligen skall framhållas, att det med hänsyn till de förutsättningar för en fortsatt bostadsproduktion, vilka komma att föreligga, då bostadsbristen hävts, säkerligen är oundgängligen nödvändigt att jämväl framdeles räkna med en offentlig kreditgivning för bostadsproduktionen; ehuru självklart bör det måhända till sist anmärkas, att den offentliga finansieringen av bostadsbyggandet blott innebär en möjlighet och icke en skyldighet för vederbörande producent att upptaga statskredit.

Om jag således är helt ense med utredningen därom, att grunden för den framtida bostadspolitiken måste vara offentlig finansiering av bostadsbyggandet, måste jag emellertid med utredningen konstatera att de reduktioner av fastighetskostnaderna, som kunna vinnas härigenom, icke äro tillräckliga för att åstadkomma den relation mellan bostadskostnader och inkomster, som måste uppnås, om bostadsprogrammet skall kunna genomföras. Härför krävas subventioner, vilka — om icke en fortsatt gynnsam förskjutning i angivna relation sker — efter hand komma att uppgå till betydande belopp. Dessa konsekvenser av det bostadspolitiska programmet måste samhället enligt min uppfattning acceptera.

Beträffande de olika subventionsförslagen har jag av skäl, som angivits i det föregående, ansett mig icke böra för närvarande taga ställning till frågan

om hur familjebostadsbidragen böra utformas. Då lösandet av detta spörsmål intimt sammanhänger med frågan om de övriga bidragsförslagens utformning, är jag ej heller beredd att till behandling nu upptaga sistnämnda frågor. Med anledning av vad byggnadslånebyrån och egnahemsstyrelsen anfört rörande utredningens förslag i avseende å stödverksamheten till förmån för egnahemsproduktionen torde det för övrigt kunna ifrågasättas, om icke sagda förslag böra göras till föremål för översyn; sedan jag ytterligare övervägt denna fråga, torde jag ånyo få anmäla förevarande spörsmål för Kungl. Maj:t.

En stark aktivisering av kommunernas bostadspolitik är enligt vad utredningen flerstädes i betänkandet framhållit en förutsättning för programmets genomförande. Jag är på denna punkt helt ense med utredningen. Det är med hänsyn härtill tillfredsställande att kunna konstatera, att praktiskt taget samtliga de kommuner, som yttrat sig över betänkandet, anslutit sig till utredningens principer i avseende å fördelningen mellan staten och kommunerna av ansvaret för bostadsförsörjningen — låt vara att vissa konkreta förslag från utredningens sida på vissa håll avvisats. Utan att närmare gå in på detaljerna i den lagstiftning, varigenom kommunernas skyldighet att vidtaga åtgärder till bostadsförsörjningens tryggnad synes böra fastslås — denna frågas lösande torde få anstå, till dess förslag rörande den blivande bostadspolitiska organisationen framläggas — anser jag mig böra understryka vikten av att kommunerna uppgöra långsiktiga bostadsförsörjningsplaner. Det är enligt min uppfattning av största betydelse för rationaliseringen och förbilligandet av bostadsproduktionen, att sådana planer utarbetas, eftersom därigenom möjlighet uppkommer att utnyttja stordriftens fördelar vid husbyggnadet.

## De särskilda anslagsfrågorna.

### 1. Tertiärlåneverksamheten för hyreshus.

Beträffande de nuvarande bestämmelserna på förevarande område torde jag få hänvisa till min i det föregående lämnade redogörelse (s. 3—5).

#### Utredningens förslag.

Såsom jag redan nämnt har utredningen uttalat sig för att huvuddelen av produktionen och förvaltningen av hyreshus lägges i händerna på företag, som arbeta utan enskilda vinstsyften, samt under samverkan med och tillsyn av kommunen.

De avgörande kriterierna på dylika s. k. allmännyttiga bostadsföretag äro enligt utredningen:

1. att företagen arbeta utan enskilda vinstsyften; samt
2. under samverkan med och tillsyn av kommunen.

I denna fråga har utredningen vidare anfört bland annat.

Vad gäller konstruktionen och kontrollen av de allmännyttiga företag, som ombesörja fastighetsförvaltningen, håller utredningen före, att detta bör i huvudsak betraktas som en kommunens angelägenhet. I ett antal städer

ha sedan länge kommunala bolag varit verksamma, icke endast för byggande och förvaltning av bostäder för flerbarnsfamiljer utan även för andra ändamål. På många håll ha under senare år bostadsbyggandet till dominerande del utförts i regi av de stora kooperativa byggnadsorganisationerna, som samarbetat i högre eller lägre grad med vederbörande kommunala organ. I vissa fall ha större enskilda företagare eller konsortier av företagare etablerat ett liknande samarbete med kommunen.

Det finns anledning att räkna med att även i fortsättningen företagsformerna för icke-spekulativ verksamhet på området skola bli varierande. I fråga om *projekteringen* kan tänkas, att kommunen genom anlåtande av egna eller fristående kompetenta krafter ombesörjer denna eller överlåter saken åt byggnadsföretag, som också utför byggandet. I fråga om själva *byggnadsverksamheten* kan tänkas, att kommunen skaffar en egen organisation för ändamålet, eller utlämnar bygget på entreprenad. Uppgiften att *förvalta fastigheterna* kan tänkas omhänderhavas av kommunalt organ, av genom kommunens försorg bildat bolag eller stiftelse, eller av organisation eller byggnadsföretagare bildat företag av icke-spekulativ art, som kontrolleras av kommunen och för vilket kommunen ikläder sig ett visst ansvar.

Avgörande för att icke-spekulativ bostadsförsörjningsverksamhet skall anses föreligga är att anskaffningskostnaderna för bostadsfastigheterna icke överstiga de verkliga produktionskostnaderna (inklusive skälig ersättning för företagarens insats) och att hyressättningen anslutes till den nivå, som bestämes av anskaffningskostnader, förräntade och amorterade enligt gällande villkor, varvid beträffande enskilt toppkapital en skälighetsbedömning måste göras, samt driftskostnader, beräknade på längre sikt.

Med utgångspunkt härifrån anser utredningen, att en effektiv konkurrens mellan byggnadsföretagarna (upprätthållen genom tillräckliga kommunala tomtutbud), sakkunnig granskning av byggnadskostnaderna samt prövning och kontroll av bostadsföretags allmännyttighet enligt den praxis som byggnadslånebyrån för närvarande tillämpar i fråga om kommun-jämställda företag skola förhindra spekulativt missbruk av de statliga lånen. Men, tillägger utredningen, den praktiska tillämpningen måste mera allmänt säkras genom att den kommunala kontrollen — under samverkan med det centrala organet — erhåller fastare former, vilket bäst torde ske genom att kommunen ikläder sig ett partiellt ansvar för lån till allmännyttigt bostadsföretag, vilka överstiga viss övre belåningsgräns.

Kostnaderna för den kommunala kontrollen av allmännyttiga bostadsföretag, i vad gäller teknisk och ekonomisk tillsyn under planerings- och produktionsstadiet samt revision under förvaltningsstadiet föreslås åvila kommunen.

Utredningen övergår härefter till att diskutera frågorna om de villkor för tertiärlån som böra gälla vid den fortsatta statliga stödverksamheten för bostadsproduktionens främjande. Härom anföres i betänkandet bland annat följande.

Nu gällande regler för lån av statsmedel för bostadsändamål utmärkas av stor splittring med avseende på räntesatser, amorteringsvillkor, belåningsgränser och andra villkor.

Ser man till de principer, som legat till grund vid fastställandet av räntevillkoren vid tillkomsten av de olika lånetyperna, skall man dock kunna konstatera, att dessa i huvudsak inneburi, att för lån som utgått för att främja specifika sociala syften fastställts en ränta, motsvarande statens självkostnadsränta, under det att för lån, avseende produktionen för öppna marknaden utan begränsning till viss kategori av bostadsbehövande, gällt en ränta som inkluderat en viss ersättning för risktagandet. För den statliga låneverksamheten ha härvid gällt bestämmelser som i stort sett anslutit



sig till den ordning med på varandra staplade riskklasser efter vilken det allmänna fastighetskreditväsendet är uppbyggt.

Beträffande särskilt tertiärlåneräntans höjd anför utredningen vidare bland annat.

Vid den definitiva utformningen av krisåtgärderna år 1942 kan man säga, att tertiärlåneräntans höjd icke spelade någon roll för stödeffekten, i det att — då hyresavkastningen var primärt given enligt särskilda bestämningsgrunder — en lägre ränta endast skulle i motsvarande grad ha sänkt tilläggs-lånet. Under de år då tilläggslånesystemet fungerat har därför frågan om räntans höjd på statens lån icke haft principiell vikt med hänsyn till problemet om ersättning för risktagande vid lån av statsmedel till bostadsbyggande i öppna marknaden. Långivningen i Stockholm har härvidlag dock hela tiden utgjort ett undantag och i och med den allmänna räntesänkningen i år, vilken följdes av motsvarande sänkning även av tertiärlåneräntan, har till följd av tilläggslånebehovets bortfallande problemet på nytt krävt beaktande.

Genom utvecklingen under krigsåren har den offentliga bostadskreditgivningen kommit att omfatta nästan hela bostadsbyggnadsverksamheten för ordinära ändamål och detta förhållande måste bli bestående i den fortsatta utvecklingen, om ett allmänt standardhöjningsprogram skall kunna genomföras. Den statliga långivningens villkor kunna då icke på ett relativt passivt sätt anknytas till bestående organisation av underliggande kredit utan måste utformas med hänsyn till den allmänna bostadspolitiska målsättningen och under strävan att påverka utvecklingen av produktion och hyror på sådant sätt att dennas förverkligande befordras.

Utredningen anser en allmän räntesubvention vara ett ur redovisnings-synpunkt otillfredsställande och relativt osmidigt medel för förbilligande av årskostnaderna. När det gäller risksäkring utöver den egentliga räntan ställer sig frågan annorlunda: det gäller härvidlag att väga en till beloppet fixerad kostnad för subvention mot en helt obestämmd framtida förlustrisk. Denna förlustrisk är därtill av den beskaffenhet att den till stor del är beroende av statens egna åtgöranden i form av allmän penning- och finanspolitik (särskilt räntepolitik) samt bostadspolitik.

Hade förlustriskerna endast utgjorts av dessa allmänna risker, som hänföra sig till prisnivåns, räntenivåns och byggnadskostnadernas utveckling samt till det allmänna bostadsmarknadsläget förändringar, hade det enligt utredningens mening varit ett naturligt led i en till allmän standardhöjning syftande bostadspolitik, att staten burit den med låneverksamhet förbundna risken helt utan risksäkring och att alltså räntan på de statliga bostadslånen bestämts efter statens självkostnadsränta, såsom i princip varit fallet med t. ex. »barnrikelånen». Förlustriskerna äro emellertid icke enbart av denna art: de hänföra sig också till de ekonomiska och personliga kvalifikationerna hos låntagaren, till den omsorg och skicklighet, varmed fastigheten uppföres och skötes. Den otillräcklighet hos realsäkerheten, som belåning upp till en mycket hög belåningsgräns alltid innebär ur fastighetskreditsynpunkt, bör därför kompletteras med vederhäftighetsbedömning av låntagaren och med tillsyn, förbunden med ett visst ekonomiskt ansvar, av organ som ha näraliggande möjligheter att utöva sådan, d. v. s. kommunala organ.

Hithörande frågor måste givetvis bedömas i sammanhang med frågan om den övre belåningsgräns, som sättes att gälla för lånen.

I fråga om allmännyttiga företag, så förvaltade och så kontrollerade av offentliga (främst kommunala) organ, att säkerhet finnes för att det bostads-

politiska syftet med statens lånegivning helt tillgodoses, kunna inom affärs-  
mässig fastighetskreditverksamhet sedvanliga säkerhetssynpunkter tillmätas  
en mera underordnad vikt och frågan ställas som en fråga om riskfördel-  
ningen mellan stat, kommun, allmännyttigt företag och de bostadsbehövande  
hushållen.

Under den förflutna krigs- och bostadskrisperioden har som en av de all-  
varligaste olägenheterna på bostadsmarknaden framträtt det förhållandet,  
att marknaden övermättats med bostadsrättslägenheter, som krävt kapital-  
insats, under det att tillgången på hyreslägenheter varit ytterligt knapp.  
Detta har sammanhängt därmed, att de under kommunal kontroll ställda  
och med kommun i lånehänseende jämställda företagen huvudsakligen varit  
bostadsrättsföreningar. Den starka tillväxten av utbudet på bostadsrätts-  
lägenheter och den knappa tillgången på hyreslägenheter ha betytt en sned-  
vridning av bostadsefterfrågan och har i många fall tvingat bostadssökande,  
som egentligen ej varit lämpliga som bostadsrättsinnehavare, att binda sig  
för en lägenhet. Bostadsbristen har för dessa medfört ett tvång till en ka-  
pitalinsats, som framstått som en extra belastning av hyreskontot. Många  
ha av försiktighetsskäl bundit sig för mindre lägenhet än inkomsten skulle  
tillåtit. Överhuvud framstår det som föga tilltalande att i ett sådant tvångs-  
läge, som bostadsbristen skapat, topprisen lägges på den bostadsbehövande  
allmänheten.

Det är därför en angelägenhet av stor vikt, att ändring kommer till  
stånd i de finansieringsbetingelser, som varit upphovet till bostadsrätts-  
hypertrofin, och att bostadsrättsföreningsbildningen begränsas till sin na-  
turliga volym.

När det gäller allmännyttiga bostadsföretag av den konstruktion, som  
diskuterats i föregående avsnitt är det självklart, att enskilt kapital icke  
kan påräknas för finansiering av toppkapitalet och bärandet av de därmed  
förbundna riskerna. Det ligger i sakens egen natur att detta måste presteras  
av det allmänna, stat och kommun.

Med utgångspunkt från det anförda föreslår härefter utredningen  
*dels* att övre gränsen för statslån till allmännyttiga bostadsföretag sättes  
till 100 % av fastighetsvärdet;

*dels* att räntan å dylika lån bestämmes till 3 %;

*dels* att vid fastighetsförvaltningen uppkommande förluster skola bäras  
till en femtedel av kommunerna, medan staten svarar för de återstående  
fyra femtedelarna; dock att kommunen förutsattes ensam svara för förluster  
till följd av försummad hyresbetalning.

Utredningen anför härefter beträffande sekundärlåneräntan bland  
annat följande.

Då primärlån kunna erhållas till 3 % och enligt utredningens förslag  
statliga lån skola kunna beviljas allmännyttiga bostadsföretag till samma  
räntesats, vore det en uppenbar orimlighet om någon del av fastighetskapi-  
talet skulle belastas med högre ränta. Den traditionella uppdelningen i pri-  
märlån och sekundärlån i olika riskklasser med olika räntesatser har såvitt  
utredningen förstår redan nu i huvudsak mist sin mening och kan överhuvud  
icke motiveras i samband med offentligt finansierade bostadsföretag, för  
vilka stat och kommun åtagit sig ansvar. *Man kan sålunda utgå från som  
självklart att för allmännyttiga bostadsföretag, som åtnjuta statliga lån,  
räntan för hela det lånade kapitalet skall utgöra 3 %.*

Det förefaller utredningen värt att överväga, om icke fastighetsbelåningen  
överhuvud kunde organiseras på ett mera enhetligt sätt än som nu vanligen

är fallet. Splittringen på detta område består icke endast i den nuvarande olikformigheten mellan olika statliga lånetyper, särskilt när det gäller egna hem, utan också i olikhet i lånevillkor beträffande underliggande krediter med avseende på räntor, amorteringsvillkor, belåningsgränser o. s. v. Man kan vidare ifrågasätta om icke administrationskostnaderna för fastighetsbelåningen överhuvud skulle kunna nedbringas genom en enhetligare ordning. Då bankkommittén torde komma att beakta här berörda förhållanden begränsar utredningen sig till att framhålla vikten av att en översyn göres icke endast av de statliga bostadslåneformerna utan även av fastighetskreditorganisationen i dess helhet.

I anslutning till vad utredningen sålunda föreslagit respektive ansett sig kunna förutsätta beträffande räntan å lån till allmännyttiga bostadsföretag, konstaterar utredningen, att om amorteringstiden på det statliga lånet sättes till 30 år erhålles — därest de av statens byggnadslånebyrå och statens hyresråd nu tillämpade avskrivningsreglerna få fortsatt giltighet — en annuitet å hela fastighetskapitalet av 3,75 %, vilket innebär, att detsamma kan helt avskrivas på cirka 55 år. Annuiteten för statslånet föreslås emellertid kunna jämkas i riktning mot längre amorteringstid i händelse villkoren för underliggande krediter äro sådana, att vid 30 års amorteringstid för statslånet totalannuiteten skulle komma att överstiga 3,75 %.

Beträffande flerfamiljshus av trä under förvaltning av allmännyttigt bostadsföretag förordar utredningen, med hänsyn till hyresläget på de orter, där trähusbebyggelsen dominerar, att amorteringsvillkoren göras lika med stenhusens — trots de skäl som, enligt vad utredningen framhåller, obestriddligen tala för en kortare amorteringstid.

Beträffande villkoren för lån till icke allmännyttiga bostadsföretag föreslår utredningen, att de nuvarande för tertiärlån gällande bestämmelserna fortsättningsvis tillämpas. Utredningen anser således, att den övre belåningsgränsen liksom nu bör utgöra 90 % av fastighetsvärdet (det framhålles dock att en jämkning nedåt av denna gräns skulle vara önskvärd) samt att räntan bestämmes till 4 % och amorteringstiden till 30 år med jämn annuitet å statslånet (5,75 %).

Den sedan 1941 gällande räntegarantin för underliggande krediter bör enligt utredningens mening tills vidare behållas och i fråga om lån till allmännyttiga företag utsträckas till att gälla under det statliga lånets hela löptid.

Till utveckling av sina synpunkter i denna fråga har utredningen anfört bland annat följande.

Stabila ränteförhållanden äro en fundamental förutsättning för en bostadsmarknadsutveckling, genom vilken en allmän standardhöjning skall kunna planmässigt realiseras och kriser i bostadsproduktionens utveckling förhindras. Bostadsbyggnadsutvecklingen måste i fortsättningen skyddas från sådana irrationella inflytanden från den allmänna kapitalmarknaden, som 1939/40 utgjorde den dominerande krisimpulsen. Räntevariationer såsom regulator för bostadsbyggnadsverksamhetens omfattning ha i nuvarande ekonomiska och penningpolitiska situation överhuvudtaget ingen förnuftig mening men skapa förvirring i produktionsutvecklingen. Om det i en viss situation skulle vara nödvändigt eller lämpligt med hänsyn till det allmänna ekonomiska läget, sysselsättningsläget, investeringsvolymen, penningpolitiska förhållanden o. s. v. att bostadsbyggandet inskränktes, skulle detta kunna

ske enklare och mera effektivt genom andra åtgärder än genom ränteförändring. En sådan inverkar på förhållandena mellan förut byggda och i fortsättningen nybyggda fastigheter och stör därigenom produktionsutvecklingen.

Om det allmänna ekonomiska läget i en framtida situation — och härvid kommer väl främst i åtanke en situation av förstärkta inflationsrisker under de närmaste åren — skulle anses nödvändiggöra ränteförhöjningar från nuvarande läge, böra enligt utredningens mening sådana icke gå ut över bostadsbyggandet. Detta bör garanteras stabila räntevillkor, som kunna bilda en fast bas för kalkylerna. Den allmänna plan för bostadsproduktion, förskjutning av förhållandet mellan inkomster och hyror och standardhöjning, som utredningen i det föregående sökt skissera, har som en väsentlig förutsättning att bostadsbyggandet i framtiden icke belastas av högre räntekostnader. Härvid är i främsta rummet angeläget, att mera tillfälliga räntefluktuationer avskärmats. Såvitt utredningen förstår, talar all sannolikhet för att en ränteförhöjning, som till äventyrs kan komma till stånd inom de närmaste åren, blir av mera övergående art. En sådan torde för bostadsbyggandets del kunna mötas genom att nuvarande räntegaranti under någon tid övergår i tillfällig räntesubvention eller på annat sätt för den händelse nuvarande stabiliseringsteknik i samband med en omorganisation av fastighetskreditväsendet ersättes med en annan. Om en mera definitiv förskjutning av räntenivån skulle komma till stånd, gives anledning att taga hela finansierings- och subventionssystemet för bostadsförsörjningen under omprövning. Detta gäller såväl i händelse av en förblivande höjning av räntenivån, då vid given bostadspolitisk målsättning subventionerna kunna behöva ökas, som i händelse av sänkning av räntenivån — vilket på längre sikt synes mera sannolikt — då antingen den bostadspolitiska målsättningen kan förskjutas framåt eller subventionerna kunna minskas. Här har, som i tidigare sammanhang nämnts, utredningen utgått från att nuvarande allmänna ränteläge förblir konstant tills vidare.

Utredningen förutsätter vidare, att statsbelånade hyreshus jämväl i fortsättningen skola vara underkastade hyreskontroll. — I detta sammanhang har utredningen till diskussion upptagit frågan om hyressättningen för den blivande lägenhetsproduktionen, därom utredningen anfört bland annat.

I det stora hela kan man säga, att hyressättningen i nybyggda hus kommit att anpassas efter inkomstvariationer olika orter och ortsgrupper emellan. Man torde kunna se detta som ett uttryck därför, att förhållandena på bostadsmarknadernas efterfrågesida ha spelat en väsentlig roll för bildandet av de lokala hyresnivåerna för moderna lägenheter: hög inkomstnivå på en ort har möjliggjort spekulativ uppdrivning av hyror, låg inkomstnivå har, där den inte helt förhindrat tillkomsten av helmoderna lägenheter överhuvud, gett utrymme endast åt sådana lägenheter, som tack vare speciella förhållanden kunnat tillföras marknaden till låga hyror. Häri ligger den större svårighet, som består på mindre orter för uppflyttning till helmodern bostadsstandard. Det måste understrykas, att grunden härför icke är att hyran för en helmodern lägenhet på de mindre orterna kräver en större del av inkomsten än på de större utan den starka reallönedifferensen till följd av bristande anpassning mellan penninginkomster och övriga levnadskostnader. De mindre orternas hyresproblem är sekundärt i förhållande till det allmänna dyrortsproblemet.

Man torde kunna utgå från att inom de närmaste åren frågan om dyrortsgrupperingen kommer att underkastas en grundlig revision i utjämnande

riktning. Härtill kommer att pågående eller förestående förskjutningar i befolkningsrörelsen sannolikt komma att inverka i enahanda riktning.

Från här anlagda synpunkter framstå orstdifferentierade bostadssubventioner (d. v. s. tillägglån som nu utgå) som medel att konservera en i längden ohållbar inkomststruktur. Den aktuella situationen innebär emellertid i viss mån ett tvångsläge. Förändringen i lönestrukturen måste ta tid. Enligt utredningens mening motiverar detta, att tillägglånesystemet tills vidare bibehålles som ett förlängt provisorium.

Den regel för hyresbestämningen, som gällt under krigsåren (från år 1941), har haft karaktären av en krismässig prisstoppregel, fixerad ort för ort. För de orter, där ännu tillägglån äro behöfliga, torde tills vidare denna norm för hyressättningen böra tillämpas, dock med vissa modifikationer. För orter, där tillägglånebehovet fallit bort tack vare räntesänkningen under 1945, är det meningslöst att i fortsättningen operera med nuvarande hyressättningsregel. Där så skett, böra hyrorna sättas icke efter någon primärt given norm utan så att de — bortsett från direkta subventioner — kunna beräknas täcka fastighetens förvaltningskostnader på längre sikt med rimlig marginal för normala hyresförluster. Det förutsättes att hyreshöjning endast i undantagsfall skall kunna ske samt att frågor rörande hyressättningen skola kunna bringas under Kungl. Maj:ts prövning.

Med utgångspunkt från vad sålunda anförts föreslår utredningen

*dels* att hyrorna i statsbelånade hyreshus framdeles bestämmas enligt självkostnadsprincipen på alla sådana orter, där det nuvarande normala tillägglånebehovet icke överstiger 3 % (av den verkliga godtagbara anskaffningskostnaden för fastigheten);

*dels* att på övriga orter tillägglån i enlighet med nu gällande bestämmelser skall kunna utgå; dock att dylikt lån skall kunna utgå med högst 5 % inom sådana kommuner, där tillägglånebehovet för närvarande icke överstiger 8 %, samt inom återstående kommuner — där tillägglånebehovet nu är än högre — med allra högst 10 %, allt räknat i förhållande till anskaffningskostnaden.

Utredningen håller för sannolikt, att tillägglånebehovet under 1946 skall kunna praktiskt taget helt försvinna. Om så ej blir fallet, anses frågan om ytterligare åtgärder för avvecklingen böra upptagas till förnyad prövning.

#### Remissyttrandena.

Såsom torde framgå av vad jag tidigare anført har ett antal remissinstanser motsatt sig en kommunalisering av hyreshusproduktionen och förvaltningen. I flertalet dylika remissvar har emellertid angivna spörsmål sammankopplats med frågan om lånevillkoren i avseende å de olika läntagarkategorierna, varför det synes mig lämpligare att redovisa dessa frågor i ett sammanhang i det följande. I enlighet härmed upptager jag först till behandling frågan om kriterierna på allmännyttiga bostadsföretag. Endast några remissinstanser ha upptagit detta spörsmål till diskussion.

*Statens byggnadslånebyrå* anför följande.

Beträffande kriterierna på allmännyttiga bostadsföretag har utredningen anført, att desamma böra arbeta utan enskilda vinstsyften samt under samverkan med och tillsyn av vederbörande kommun; denna definition ansluter sig nära till bestämmelsen i 3 § gällande tertiärlånekungörelse rörande företagens jämställande med kommun i avseende å lån enligt kungörelsen. Ut-

redningen har vidare föreslagit, att allmännyttiga bostadsföretag skola kunna erhålla statslån mot säkerhet av in-teckning inom 100 % av fastighetsbelåningsvärde och löpande med en ränta av 3 %; för övriga producenter av hyreshus förutsätts nu gällande bestämmelser om tertiärlån komma att fort-sättningsvis tillämpas.

Byggnadslånebyrån anser sig inledningsvis böra framhålla, att statskrediter på så förmånliga villkor som föreslagits skola gälla i fråga om allmännyttiga företag böra utlämnas endast i sådana fall, där det allmänna har fullgoda garantier för att investeringarna tjäna endast samhällliga intressen och för att det bästa utbytet för medlen erhålles. Med hänsyn härtill anser sig byrån böra i första hand förutsätta, att det allmänna — i förevarande fall vederbörande kommun — får ett avgörande inflytande över det allmännyttiga företagets drift och förvaltning. Det är således enligt byråns förmenande icke tillfyllest, att kommunens intressen tillvaratagas av allenast en enstaka ledamot i företagets styrelse eller av en revisor.

För det andra anser byrån det böra föreskrivas, att egenskapen av allmännyttighet icke får tillerkännas något företag med mindre den eller de husbyggnader, som utföras av företaget, i fråga om planläggning, utformning och kostnader äro föredömliga eller i vart fall uppfylla minst de anspråk som enligt allmänna erfarenheter böra kunna uppställas i nyssangivna hän-seenden. Av det anförda framgår, att byrån icke anser det förhållandet, att ett rent kommunalt företag bildas, i och för sig berättiga företaget att för ett blivande byggnadsprojekt erhålla ett treprocentigt lån intill fulla fastig-hetsvärdet; byrån vill därjämte kräva, att det speciella husbyggnadsföretag, till vars utförande statslån skall utgå, prövas utgöra ett, objektivt sett, för-månligt projekt.

I realiteten torde med de av byggnadslånebyrån föreslagna bestämmelserna egenskapen av allmännyttighet komma att föreligga endast under förutsättning att vederbörande företag till sig knyter eller anlitar de erkänt skickligaste bygg-nadsföretagarna — vilket måhända ibland kan stöta på svårigheter. Men byrån anser, att om »allmännyttigheten» verkligen skall få någon reell innebörd, är det nödvändigt att redan från början uppställa stränga krav; att bevilja lån intill 100 % av den verkliga anskaffningskostnaden för ett hyreshus endast av det skälet, att detsamma uppföres av ett företag, som har en hel- eller trekvartskommunal styrelse skulle kunna leda till resultat, som direkt mot-verkade syftet att kommunalisera produktionen av hyresbostäder.

Därest byggnadslånebyråns nyss angivna synpunkter accepteras, synes det uppenbart, att hyreshusproduktionen under en ganska lång övergångstid delvis kommer att bero av enskilda producenters initiativ; med hänsyn här-till anser byggnadslånebyrån *den bestämmelsen böra övergångsvis tillämpas, att kommunala företag skola kunna erhålla 100-procentiga statskrediter för inköp av sådana utav enskilda företagare nyuppförda hyreshus, som helt till-godöse de ovan angivna kraven i avseende å planläggning, utformning och kostnader.*

*Styrelsen för svenska stadsförbundet* (majoriteten) framhåller de kontroll-svårigheter som måste uppstå i avseende å allmännyttiga bostadsföretag samt tillägger.

Det måste vara en hart när olöslig uppgift för en kommunal kontrollant att kunna följa ett bygge eller en fastighetsförvaltning så i detalj som upp-giften strängt taget fordrar. Frågan om de former i vilka kontrollen lämpligen bör bedrivas torde därför böra ägnas fortsatt ingående uppmärksamhet. Skola kommunerna ikläda sig ekonomiskt ansvar för hithörande företags drift

och för hyresbetalningen, torde de för övrigt bli nödsakade att förbehålla sig ej blott kontrollerande utan avgörande inflytande på förvaltningen, t. ex. på urval och uppsägning av hyresgäster. I så fall synes kommunen emellertid nästan lika gärna kunna kommunalisera företaget. I vart fall torde anförda synpunkter komma att framtvunga en mycket restriktiv tillämpning av reglerna om »allmännyttiga» företag, så att kretsen av dessa företag väsentligt begränsas.

Städerna *Stockholm*, *Uppsala* och *Lidingö* framhålla likaledes de kontrollsvårigheter, som måste uppstå för kommunerna på förevarande område. I det av särskilda kommitterade avgivna yttrande, vilket åberopas såsom remissvar av staden *Uppsala*, anföres vidare bland annat.

Kommitterade ha ingående övervägt möjligheterna att i lånehänseende med kommun jämställa företag, som uppföra flerfamiljshus överhuvudtaget, alltså oavsett om de kunde hänföras till s. k. allmännyttiga företag eller ej. En förutsättning härför skulle emellertid enligt utredningen vara en kontrollverksamhet från kommunens sida av sådan omfattning, att den skulle vara praktiskt ogenomförbar: kontrollen skulle för att bli fullt effektiv behöva sättas in redan på projekterings- och planeringsstadiet och därefter förlöpa till dess byggnadsföretaget avslutades, varvid bland annat alla materialinköp och andra kostnadsposter skulle granskas. Det säger sig självt, att kommunen icke kan påtaga sig en så ingående kontrollverksamhet utan en väsentlig ansvällning av förvaltningsapparaten med därav föranledda betydande kostnader. Det finns så mycket mindre anledning härtill, som kommunen ändock icke kommer att få absoluta garantier för att det offentliga stödet helt kommer de boende tillgodo.

Med den erfarenhet, som under de gångna årens förmedlingsverksamhet vunnits, anse sig kommitterade icke kunna förorda, att allmännyttiga bostadsföretag efter godkännande av kommunen skola i lånehänseende jämställas med de företag, vilka bedrivs av kommunen själv eller av kommunen bildade bostadsföretag.

I anslutning härtill framlägges förslag om införande av särskilda lånebestämmelser för en modifierad typ av »allmännyttiga bostadsföretag»; härtill återkommer jag i det följande.

Städerna *Västerås* och *Borlänge* anse det vara angeläget, att det blir tydligare klarlagt, vilka krav ett allmännyttigt bostadsföretag skall uppfylla. Sistnämnda stad anser det icke böra förutsättas som självklart, att de stora riksorganisationerna i sin nuvarande utformning skola betraktas som allmännyttiga.

Staden *Malmö* har ingenting att erinra mot de av utredningen angivna kriterierna för att icke-spekulativ bostadsförsörjningsverksamhet skall anses föreliggande. I detta sammanhang framhålles med skärpa den ena av utredningen angivna förutsättningen, nämligen att anskaffningskostnaderna för bostadsfastigheterna icke överstiga de verkliga produktionskostnaderna (inklusive skälig ersättning för företagarens insats). Här är det — tillägges i yttrandet — betydelsefullt att endast räkna med produktionskostnader, framkomna i verklig konkurrens mellan olika företagare.

*Sveriges fastighetsägareförbund* har anfört bland annat följande.

Kriteriet för de s. k. allmännyttiga byggnadsföretagens berättigande måste vara att de på affärsmässig basis kunna konkurrera på lika villkor med den

privata byggnadsföretagsamheten. Så snart de för sin existens i konkurrensen bli beroende av bättre villkor genom statliga subventioner ha de dokumenterat sin underlägsenhet. De allmännyttiga företagen ha haft sin största utvecklingsperiod under en tid, som ur uthyrningssynpunkt måste betecknas såsom utomordentligt gynnsam. Några som helst ekonomiska påfrestningar har denna verksamhet hittintills icke varit utsatt för, och det måste därför betraktas såsom obestyrkt att denna verksamhet under de få år den verkat skulle ha visat sig så utomordentligt gynnsam, som utredningen velat göra gällande.

Enligt förbundets mening är varje företag, som genom rationell och affärsnämsig drift strävar efter att till konsumenternas förfogande ställa så goda varor som möjligt till lägsta möjliga pris, allmännyttigt i den mening, som begreppet i detta sammanhang bör innebära.

Följande remissinstanser, nämligen städerna *Norrköping, Hälsingborg, Örebro, Borås, Eskilstuna, Gävle, Jönköping, Sundbyberg, Nyköping, Växjö, Kalmar, Visby, Mölndal, Alingsås, Trollhättan, Vänersborg, Arvika, Borlänge, Sandviken, Sundsvall, Härnösand* och *Boden* ävensom ett antal mindre stads- och landskommuner samt länsstyrelserna i *Kalmar, Skaraborgs, Jämtlands* och *Västerbottens län, L. O., hyresgästernas riksförbund* och *H. S. B.* ha funnit utredningens förslag rörande villkoren för den fortsatta statliga långivningen ägnade att läggas till grund för bestämmelser i ämnet eller i liknande ordalag givit uttryck åt sin anslutning till vad utredningen härutinnan förordat; dock ha städerna *Nyköping, Kalmar, Vänersborg, Borlänge, Sundsvall* och *Härnösand* (jänte några mindre kommuner) samt *Hyresgästernas riksförbund* och *H. S. B.* föreslagit eller ifrågasatt vissa smärre modifikationer i förslagen, till vilka jag torde få återkomma.

Övriga remissinstanser ha antingen avstått från att göra några mera bestämda uttalanden i ämnet eller ock på anförda skäl motsatt sig förslagets realiserande, helt eller delvis, eller förordat sådana ändringar i desamma, som äro av större vikt.

Vidkommande först frågan om sänkning i vissa fall av räntan å tertiärlån och/eller sekundärlån ha ett antal remissinstanser ställt sig avisande eller förklarat sig hysa betänkligheter inför konsekvenserna härav, nämligen länsstyrelserna i *Östergötlands, Kronobergs, Gotlands, Malmöhus, Hallands, Göteborgs och Bohus* och *Värmlands län, statskontoret, fullmäktige i riksbanken* (såväl majoriteten som vissa reservanter), *1945 års bankkommitté, svenska sparbanksföreningen* samt *näringslivets bostadsbyggnadsdelegation*. Sagda remissinstanser grunda sina betänkligheter gentemot berörda förslag på enahanda eller liknande grunder som anföras i det av *bankofullmäktiges majoritet* avgivna yttrandet, varur följande må citeras.

För s. k. allmännyttiga bostadsföretag har utredningen förordat, att all kredit upp till fulla anskaffningskostnaderna lämnas till en ränta av 3 %, vilket anses motsvara statens självkostnad. Det må till en början framhållas, att om hänsyn toges till upplånings- och förvaltningskostnader treprocentsnivån icke kan anses motsvara statens självkostnad för kreditgivningen, även om denna vore riskfri och hänsyn därför ej toges till den del av marknadsvärdet, som utgöres av riskpremie. I så måtto måste det framlagda ränteförslaget anses innefatta ett subventionsmoment. Häremot kan visserligen in-



vändas, att subventionen omfattar endast vissa kostnadstillägg till den egentliga ränta, vilken lämnas oberörd. Därvid förbises emellertid, att ifrågavarande kostnadstillägg under rådande förhållanden alltid ingå som en integrerande del i marknadsräntan. Oavsett om man anser, att räntan fixeras på ett sätt som inrymmer ett subventionsmoment eller ej, så måste man likväl hävda, att den föreslagna räntesättningen avviker från det marknadsläge, som fixerats på basis av de i riksbanken etablerade räntesatserna. Och när denna avvikelse motiveras av önskemålet att nå en viss eftersträvad hyresnivå, så innebär räntejusteringen i varje fall en med en subventionering jämförlig åtgärd, bestämd av skäl, som icke kunna vara ensamt avgörande för räntepolitikens utformning. Utredningens uppläggnings av problemet ränta — hyra inbjuder därför lätt till att betrakta räntan för krediter på fastighetsmarknaden primärt såsom en kostnadsfaktor, vilken bör regleras företrädesvis med hänsyn till hyrespolitiska krav. Om en eftersträvad hyresnivå skulle omöjliggöras genom en ogynnsam utveckling av tomt- och materielpriser samt löner, kan detta betraktelsesätt betyda, att dörren öppnas för krav på ytterligare justeringar av räntorna för att kompensera pris- och löneutvecklingen. Den uppfattning om räntan, som kan baseras på utredningens ståndpunkt i frågan, kan även föranleda krav på att vid en eventuell framtida räntesänkning räntesatserna justeras jämväl för andra bundna fastighetslån. Slutligen kan befaras, att om en räntehöjning skulle genomföras, fastighetskrediterna finge undantagas från räntehöjningen, för den händelse denna skulle kunna visas påverka hyresnivån.

Även om en utveckling i här antydd riktning säkerligen varit helt främmande för bostadssociala utredningens intentioner, finnes dock anledning att befara att om utredningens förslag genomfördes i oförändrat skick, det skulle visa sig leda utvecklingen i den här angivna riktningen. Om så bleve fallet, skulle räntan på fastighetsmarknaden förvandlas till ett instrument för hyrespolitiken och bli nära bunden vid en enda av de många olika faktorer, som vid en rationell räntepolitik böra beaktas. Betydelsen härav vore icke så stor, om fastighetsmarknaden kunde isoleras från övriga delar av kapitalmarknaden. Detta är emellertid endast på kort sikt och i begränsad utsträckning möjligt. Man måste därför konstatera, att en subordination av räntesättningen under hyrespolitiska krav skulle medföra, att räntepolitiken över marknaden i dess helhet bleve bunden vid hyrespolitiken. En konsekvens härav bleve sannolikt, att marknaden skulle upphöra att räkna med möjligheten av en senare räntestegring och att förväntningarna om framtida räntereduktioner sålunda skulle komma att helt dominera. Härmed skulle erfarenhetsmässigt följa en svårbehärskad tendens till fortsatt allmänt räntefall.

Mot vad här uttalats kan den invändningen tänkas riktad, att om en ytterligare räntesänkning skulle bli konsekvensen av att de nu aktuella förslagen genomfördes, detta dock ur penningpolitisk synpunkt icke skulle vara av större betydelse, med hänsyn till att räntans betydelse som penningpolitiskt instrument under rådande förhållanden är starkt begränsad. Det må vara riktigt, att det, penningpolitiskt sett, icke spelar en avgörande roll vilken räntenivå som under en längre tid upprätthålles, men dels är man icke berättigad att bortse från räntans betydelse för spararna, bland annat om den ses i samband med en prishöjning, dels är en sänkning av räntenivån i regel en förändring med vittgående ekonomiska konsekvenser, i synnerhet i ett i andra hänseenden labilt marknadsläge. Detta betyder, att en räntesänkning icke bör ske annat än efter omsorgsfull prövning av det penningpolitiska läget och under beaktande av spararnas skäligena intressen. I varje fall är det olämpligt att — av för räntepolitiken icke centrala skäl — låta en ränte-

sänkning komma till stånd, som medför en så låg räntenivå, att utrymme kommer att saknas för en senare ekonomiskt eventuellt indicerad räntereduktion.

I anslutning härtill framhålla emellertid fullmäktige, att de icke på grund av de angivna skälen vilja avvisa utredningens förevarande förslag men att de anse ett uppskov med genomförandet av detsamma motiverat i syfte att möjliggöra ytterligare överväganden av möjligheten att nå den avsedda hyres-sänkningen på andra vägar. Ett sådant uppskov — tillägga fullmäktige — vore av värde även ur den synpunkten, att kreditmarknadsfrågorna sannolikt bättre kunde bedömas sedan utredningen framlagt sitt förslag till organisationsåtgärder.

*Tre reservanter i bankofullmäktige* (herrar Björnsson, Hall och Allan Andersson) ha biträtt den del av fullmäktiges yttrande som jag nyss citerat och de ha liksom fullmäktiges majoritet funnit sig böra föreslå ett uppskov med genomförandet av utredningsförslaget i vad avser finansieringsfrågan. Härutöver ha emellertid *reservanterna* anfört bland annat följande.

Av bostadspolitiska skäl torde det vara nödvändigt, att risken för framtida värdefall av allmännyttiga bostadsfastigheter bäres av stat och kommun gemensamt. Vid sådant förhållande bortfaller uppenbarligen varje anledning att vid kreditgivning för sådana fastigheters anskaffande uttaga särskild riskpremie i form av förhöjd ränta, liksom också att i ränteväsende skilja mellan primär, sekundär och tertiär kredit. En sådan förenkling i fråga om fastighetskrediten bör utan tvivel medgiva ett väsentligt förbilligande av den tekniska förvaltningen i fråga om utlämnade lån och således i motsvarande grad minska den nödvändiga marginalen mellan in- och utlåningsränta. Från penningpolitisk synpunkt synes ej heller något vara att invända mot att staten träffar sådana anordningar, att utlåningsräntan vid tiden för länets utlämnande blir densamma som staten själv får betala för långfristig obligationskredit ökad med kostnaden för låns upptagande. Dylika åtgärder torde nämligen principiellt sett vara av väsentligen samma innebörd som de, genom vilka staten möjliggjort utlämnande av primärkredit till en för lång tid bunden ränta, vars storlek bestäms av vid tiden för utlåningen rådande marknads-läge. Den som önskar begagna sådan kredit blir visserligen skyddad mot räntestegringar under lånetiden men får finna sig i att icke kunna utnyttja eventuellt inträdande räntesänkning.

I vad mån genomförandet av en rationalisering i större skala på fastighetskreditens område kan rubba förutsättningarna för redan befintliga kreditinstitutioners verksamhet kan icke med någon grad av säkerhet bedömas, förrän plan för den kommande verksamhetens organisation föreligger.

De skäl, som kunna åberopas för ett omedelbart genomförande av utredningens förslag, synes icke vara av sådan styrka, att de motivera att man i föreliggande mycket betydelsefulla fråga tar risker av för närvarande icke förutsebar omfattning. Byggnadsverksamheten torde — oberoende av de nu föreslagna åtgärderna — under den närmaste tiden komma att uppgå till maximum av vad vi med nuvarande produktiva resurser förmå. Den lättnad på hyresmarknaden för nybyggda fastigheter, som skulle vinnas vid ett omedelbart genomförande av utredningens förslag kan, jämförd med läget vid i huvudsak oförändrad ränte- och subventionspolitik, icke tillmätas avgörande betydelse.

*Svenska sparbanksföreningen* har rörande sekundärlåneräntan erinrat, att densamma icke endast är en ersättning för ökad risk utan även är avsedd att täcka de ökade kostnader, som dessa lån i likhet med andra amorteringslån förorsaka långivaren i jämförelse med bottenlånen, som äro stående. Föreningen understryker vidare starkt risken av att sparbankernas inlåningsräntor måste sänkas, därest möjligheten att erhålla en ränta av  $3\frac{1}{2}$  % å sekundärlånen bortfaller. På grund av dessa och de skäl som utvecklats av fullmäktige i riksbanken har sparbanksföreningen förordat att ränteförhållandet mellan primärlån, sekundärlån och tertiärlån icke ändras på sätt utredningen föreslagit utan bibehålles vid nuvarande normer.

*Statskontoret* anser, att den föreslagna räntan av 3 % vid nuvarande ränteläge är för låg och föreslår att räntan å tertiärlån icke bestämmes lägre än till 3,25 % d. v. s. den för bostadsanskaffningslån nu gällande räntan. Vidkommande sekundärlåneräntan har ämbetsverket ansett, att densamma bör anknytas till räntan å tertiärlån såvida denna ej sättes högre än 3,5 %.

I motsats till förenämnda remissinstanser ha *fullmäktige i riksgäldskontoret* (majoriteten; reservationsvis avgivna yttranden från vissa av fullmäktige beröra icke frågan om räntans höjd i och för sig) icke velat motsätta sig, att en tertiärlåneränta av 3 % tillämpas, oaktat denna ränta icke medger någon marginal för omkostnader. En sålunda nedsatt tertiärlåneränta bör enligt fullmäktiges mening gälla tills vidare och bli föremål för justering endast om den statliga upplåningsräntan varaktigt förändras eller väsentligt ändrade förutsättningar för bostadspolitiken inträda. — Beträffande räntan å sekundärlån finna fullmäktige det icke vara möjligt att för närvarande uttala sig i förevarande spörsmål.

*Byggnadslånebyråns majoritet* (reservation från två ledamöters sida föreligger i avseende å bland annat byråns uttalanden och förslag rörande villkoren för tertiärlån till hyreshus) har anslutit sig till utredningens mening rörande räntefoten för tertiär- och sekundärlån, därom bland annat följande anföres i byråns utlåtande.

Det är enligt byggnadslånebyråns uppfattning tämligen meningslöst att räkna med såväl högre som lägre räntesats än den faktiska, gällande statliga upplåningsräntan (därest denna skulle ändras, synes frågan om tertiärlåneräntans höjd få upptagas till förnyad prövning). Mot bestämmandet av en högre räntesats talar främst det skälet, att icke ens 3-procentsräntan möjliggör en sådan hyressättning för de nyproducerade lägenheterna, att den stora allmänheten har råd att hyra dem; såsom utredningen påvisat krävas omfattande subventionsåtgärder av olika slag för att stärka flertalet bostadsbehövandes hyresbetalningsförmåga. En högre ränta än 3 % på tertiärlånet medför således automatiskt krav på ökade familjebidrag eller andra dylika, till stärkande av hyresbetalningsförmågan avsedda subventioner. Mot den eventuella invändningen att en ränta av 3 % under alla omständigheter är en subvention, eftersom staten har att utöver ränta å upplånade medel bestrida förvaltningskostnader, må erinras, att sagda kostnader för närvarande redovisas öppet under driftbudgeten; enligt byråns förmenande är ett dylikt redovisningssystem att föredraga framför en metod med ett förvaltningsbidrag utöver räntan, vilket av naturliga skäl aldrig kan komma att annat än tillnärmelsevis motsvara de verkliga förvaltningskostnaderna.

Därest det skulle visa sig, att sekundärlån icke kunna erhållas i öppna marknaden till en ränta av 3 % föreslår byrån, att tertiärlånen »fördjupas» i den utsträckning som erfordras för att vid nuvarande räntenivå erhålla en genomgående ränta av 3% å det upplånade kapitalet. Då det enligt vad byrån erfarit kan antagas, att primärlån (stående) kunna påräknas för såväl sten- som trähus intill 60 % av fastighetens belåningsvärde, skulle en dylik »fördjupning» av tertiärlånet — om den överhuvud taget blir erforderlig — medföra endast en måttlig ökning i behovet av tertiärlånemedel.

Det må redan nu framhållas, att byggnadslånebyrån ansett att den lägre räntan å tertiärlån och sekundärlån icke bör förbehållas endast allmännyttiga bostadsföretagare; härtill återkommer jag i det följande.

*Styrelsen för svenska stadsförbundet* (majoriteten) tillstyrker likaledes en nedsättning av tertiärlåneräntan till 3 % samt anmärker beträffande sekundärlåneräntan följande.

Styrelsen vill även understryka vad utredningen yttrat angående angelägenheten av en omorganisation av den fastighetskredit som ligger under statens tertiärlån. De olika priserna på primär- och sekundärlån ha visserligen ur kommunal synpunkt haft det goda med sig, att kommunerna genom borgen på sekundärlånet kunnat helt eller delvis fullgöra sina författningsenliga subventioner. Dessa olikheter och de olika organisationer, som upprätthållas för de båda låneformerna, måste emellertid numera anses ytterst irrationella.

I detta sammanhang torde jag avslutningsvis få anmäla, att *1945 års bankkommitté* i sitt utlåtande anfört bland annat följande.

Bankkommittén tillåter sig först erinra om att statsrådet och chefen för finansdepartementet nyligen tillkallat tre personer att såsom experter biträda kommittén med utredning av frågor rörande fastighetskreditväsendets organisation. Jämte två av kommitténs ledamöter äro nämnda experter för närvarande sysselsatta med att undersöka, huruvida och under vilka förutsättningar ett sammanförande av den kreditverksamhet, som nu bedrivs av statens byggnadslånebyrå samt stadshypoteks- och bostadskreditorganisationerna, skulle vara lämpligt. Ehuru sagda undersökning ännu ej slutförts, anser sig kommittén kunna redan nu uttala, att vissa skäl av organisatorisk art tala för en dylik koncentration av bostadskreditgivningen; vid en sådan sammanslagning skulle de nu existerande stadshypoteks- och bostadskreditföreningarna kunna fungera såsom lokalkontor för här ifrågavarande statliga kreditverksamhet, varigenom en i och för sig önskvärd decentralisering av kreditärendenas behandling kunde ske. Då emellertid förevarande spörsmål är att anse såsom icke blott en organisatorisk angelägenhet utan även ett problem berörande kreditförhållandena i allmänhet, måste kommitténs slutliga ställningstagande till nys angivna och övriga frågor rörande bostadskreditväsendets lämpliga framtida organisation bli beroende av sådana överväganden, som ligga utanför den fungerande expertutredningens uppdrag men som likväl böra anstå till dess denna slutfört sina arbetsuppgifter.

Mot den av utredningen föreslagna skiljaktigheten i avseende å lånevillkor för olika företagarkategorier ha ett flertal remissinstanser mer eller mindre bestämt reserverat sig, nämligen *statens byggnadslånebyrå, styrelsen för svenska stadsförbundet, städerna Stockholm, Malmö, Lidköping, Nässjö, Falun och Skellefteå, överståthållarämbetet, länsstyrelserna i Jönköpings, Malmöhus, Göteborgs och Bohus, Älvsborgs och Kopparbergs län,*

socialstyrelsen, statens hyresråd, två reservanter i riksgäldsfullmäktige — fullmäktiges majoritet förklarar sig icke ha någon bestämd ståndpunkt härutinnan — stadshypoteks- och bostadskreditkassorna, näringslivets bostadsbyggnadsdelegation och Sveriges fastighetsägareförbund. De skäl som anföras mot den ifrågasatta olikheten i belåningsvillkor äro dels av principiell art (den enskilda företagsamheten bör icke försättas i en ogynnsam ställning i förhållande till de allmännyttiga företagen; enskilda och allmännyttiga företagare böra få fritt konkurrera med varandra under lika förutsättningar) dels av ekonomisk och praktisk natur (risk föreligger för att olika hyresnivåer utbildas; man befarar, att den enskilda företagsamheten hämmas och att de allmännyttiga bostadsföretagen icke ensamma kunna svara för en tillräcklig bostadsproduktion). Såsom företrädare för de här nämnda synpunkterna torde jag få utvälja näringslivets bostadsbyggnadsdelegation, reservanterna i riksgäldsfullmäktige, statens hyresråd och staden Skellefteå, ur vilkas remissvar jag ber att få anföra följande.

*Näringslivets bostadsbyggnadsdelegation:*

Vad beträffar de i kooperativ form organiserade s. k. allmännyttiga företagen, kunna de vara berättigade endast i den mån de på affärsnärlig grund kunna tävla på lika villkor med den privata verksamheten. Så snart de för sin existens i konkurrensen bli beroende av bättre villkor genom statliga eller kommunala subventioner, utgör detta ett indicium på deras underlägsenhet.

Det lärer ej kunna bestridas, att det enskilda vinstintresset även inom byggnadsindustrien och fastighetsförvaltningen är den mäktigaste hävstången för att föra utvecklingen framåt, locka fram nya uppslag och genomdriva successiva rationaliseringar och kostnadsbesparingar. En centraliserad och byråkratisk dirigering av bostadsproduktionen måste i längden komma att förkväva nya initiativ och låsa fast såväl den tekniska utvecklingen som kostnadsnivån. Riskerna härför äro särskilt stora i betraktande av att byggnadsverksamheten ju icke är utsatt för utländsk konkurrens.

Avgörande för frågan, huru företagsformerna på bostadsbyggandets och fastighetsförvaltningens områden komma att gestalta sig, är ytterst, om de enskilda företagarna få tillfälle till fri tävlan på jämställd ekonomisk grund med de kommunala eller kommunalt dirigerade företagen. På ett ställe i betänkanudet gör utredningen principuttalandet, att enskilda byggnadsföretagarinitiativ böra inom ramen av en spekulationsfri ordning för bostadsförsörjningen kunna få fritt hävda sig under konkurrens. Mot bakgrunden av detta uttalande hade man haft rätt att vänta, att utredningens förslag till utformningen av de statliga stödåtgärderna skulle inneburi principiell likställighet mellan olika företagarkategorier. Av den lämnade redogörelsen beträffande lånevillkoren framgår emellertid, att detta långt ifrån är fallet, utan att tvärtom de enskilda företagarna skulle diskrimineras i två väsentliga hänseenden, nämligen dels därigenom att topplåneräntan skulle sättas 1 % högre än för de allmänna företagen, dels därigenom att belåningsgränsen för enskilda hyreshus skulle bestämmas till 90 % (i framtiden eventuellt lägre) mot 100 % för motsvarande allmänna företag. Vi finna denna skillnad, som strider mot utredningens egna nyssnämnda uttalanden, fullständigt omotiverad.

*Två reservanter i riksgäldsfullmäktige* (herrar Magnusson och Falla): De enskilda insatserna, som hittills i väsentligaste mån handhaft bostadsförsörjningen, ha förvisso ej gjort sig förtjänta att i mer eller mindre forcerat tempo

avskaffas, varförutom detta otvivelaktigt skulle fördröja en lösning av bostadsproblemet. Man får nämligen icke bortse från att kommunaliseringen av bostadsproduktionen kommer att ställa utomordentliga krav på de kommunala organen. Särskilt de mindre kommunerna och i all synnerhet landsbygdkommunerna sakna möjlighet att tillfredsställande ordna denna angelägenhet. Det synes oss icke riktigt eller rimligt att belasta kommunerna med uppgifter som de icke äro rustade att bära upp, detta så mycket mindre som den enskilda verksamheten visat sig kunna i beaktansvärd mån lösa dessa uppgifter. I ränthänseende bör den enskilda verksamheten därför likställas med den övriga, särskilt som staten har möjlighet att i samband med den statliga låneverksamheten förebygga att oskäliga hyror uttagas.

Ett genomförande av de föreslagna åtgärderna, särskilt eliminerandet av enskilda företagare, skulle mycket ofördelaktigt påverka landsbygden. Landsbygdkommuner, särskilt smärre sådana, sakna förutsättningar och komma att blott undantagsvis gå i författning om kommunala byggen eller kommunalt stöd, däremot komme säkerligen många enskilda, därest villkoren bli lämpliga och gynnsamma, att sörja för viss behövlig byggnadsverksamhet. Det är en angelägenhet av stor vikt, att på rena landsbygden öppnas åtminstone någon hyresmöjlighet, men detta blir fallet i avsevärdare utsträckning endast om för enskilda skapas möjligheter att med hjälp av statskrediten och till den billigare räntan till sin egen bostad foga en eller annan hyreslägenhet.

*Statens hyresråd:* Kommuner och sådana allmännyttiga byggnadsföretag, som enligt utredningens förslag skulle erhålla bättre villkor än andra företagare, kunna säkerligen icke ensamma svara för hela den erforderliga byggnadsverksamheten. Enskilda byggnadsföretag komma sålunda även i fortsättningen att vara behövlige. Det synes vara en angelägenhet av vikt att även hyresgästerna i sådana byggnader kunna komma i åtnjutande av den sänkning av hyresbeloppen, som skulle föranledas därav, att husägaren finge belåna en del av det erforderliga — i låneshänseende relativt högt belåna — kapitalet till så låg ränta som 3 %. En utvidgning till de enskilda företagarna av nämnda lånemöjlighet skulle otvivelaktigt vara ägnad att bidraga till de verkningar på utvecklingen av den allmänna hyresnivån, som man vill ernå genom att tillhandahålla kapital till låg ränta. Genom förmånliga kreditvillkor torde man därjämte i stor utsträckning kunna åstadkomma, att enskilda byggnadsföretagare underkasta sig den med de statliga lånen förbundna kontrollen såväl beträffande hyresvillkoren som i fråga om lägenheternas utformning och fastigheternas standard m. m.

*Skellefteå:* De föreslagna lånevillkoren äro väsentligt mera gynnsamma för kommuner och för företag som jämställts med kommun, än för enskilda bostadsbyggare. Det förefaller som om utredningen vid utformandet av dessa villkor ej tagit tillräcklig hänsyn till förhållandena i mindre städer och samhällen. Där är privatägda bostadshus under tio lägenheter en vanlig bostadsform. De skötas som regel av ägaren själv, som även utför mindre reparationer. Det är troligt, att denna förvaltningsform är fullt jämgod med de av utredningen förordade stora anläggningarna i offentlig regi. För bedömandet av den offentliga bostadsdriftens resultat är det angeläget, att det vid sidan finns en konkurrerande enskild bostadsförvaltning, som arbetar med ungefär samma betingelser.

Med utgångspunkt från synpunkter av den art jag sålunda redovisat ha i vissa yttranden framförts förslag till modifikationer i de av utredningen föreslagna lånevillkoren. Vidare har ett antal remiss-

instanser av andra anledningar förordat jämkningar i sagda villkor. Motförslagen beröra icke blott räntan och belåningsgränsen utan även företagets art, amorteringstiden och räntegarantin.

För full likställighet i avseende å lånevillkoren för de olika företagarkategorierna uttala sig *länsstyrelsen i Kopparbergs län* samt *förenämnda reservanter i riksgäldsfullmäktige*, vilka senare dock anse, att en viss självrisk alltid bör tagas av företagaren, förslagsvis utgörande 5 å 10 % av fastighetskapitalet.

Följande remissinstanser nämligen *statens byggnadslånebyrå* (majoriteten), *styrelsen för svenska stadsförbundet* (majoriteten), städerna *Stockholm*, *Malmö* och *Skellefteå* samt *stadshypoteks- och bostadskreditkassorna* anse, att enskilda företagare böra under vissa förutsättningar (bland annat hyreskontroll) kunna erhålla tertiärlån inom 90 % av fastighetsvärdet till en ränta av 3 %.

*Statens hyresråd* samt staden *Lidingö* äro ense med nyssnämnda remissinstanser utom därutinnan att de anse den övre belåningsgränsen för enskilda företagare böra sättas till 85 % av fastighetsvärdet; i motsats härtill föreslå *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* och staden *Falun*, att sagda gräns bestämmes till 95 respektive 100 %, allt dock under förutsättning av bland annat hyreskontroll och skyldighet för fastighetsägaren att göra vissa vinstavsättningar.

Städerna *Uppsala* och *Skövde*, *statskontoret* samt *länsstyrelserna i Hallands och Gävleborgs län* ha ifrågasatt, om icke de av utredningen föreslagna lånevillkoren för allmännyttiga bostadsföretag borde begränsas till att gälla endast rent kommunala företag. Under framhållande av att bostadsrättslägenheter otvivelaktigt fortfarande komma att efterfrågas, anse sagda städer, liksom ock staden *Stockholm*, att bostadsrättsföreningar av allmännyttig karaktär borde erhålla möjlighet att få tertiärlån inom 95 % av fastighetsvärdet mot en ränta av förslagsvis 3 %; utan att direkt hänsyfta på bostadsrättsföreningar uttala sig nämnda båda länsstyrelser för en liknande differentiering av lånebestämmelserna.

*Styrelsen för svenska stadsförbundet* (majoriteten), staden *Göteborg* samt *HSB* jämte några andra remissinstanser framhålla i likhet med förenämnda båda städer angelägenheten av att bostadsrättsystemet icke försvinner; det framhålles särskilt att detta system otvivelaktigt uppmuntrat lägenhetsshavarna till en bättre lägenhetsvård, varigenom fastigheternas underhållskostnader nedbringats.

För en längre amorteringstid på statslånet än den av utredningen föreslagna uttala sig *statens byggnadslånebyrå* och staden *Jönköping* (vilka förorda 40 års amorteringstid i fråga om stenhus), staden *Vänernborg* (35 å 40 år) samt staden *Södertälje* och *hyresgästernas riksförbund* (vilka påyrka sådan förlängd amorteringstid att annuiteten för hela fastighetskapitalet i avseende å allmännyttiga bostadsföretag sänkes från 3,75 till 3,6 %; härigenom skulle hela fastighetskapitalet avskrivas på 62 i stället för av utredningen förordade 55 år).

*Statens byggnadslånebyrå* (majoriteten) förordar en utsträckning av räntegarantiens giltighetstid till att jämväl för enskilda låntagare gälla under det statliga lånets hela löptid.

I motsats härtill anser *statskontoret*, att bestämmelserna om räntegarantien, såsom varande ur administrativ synpunkt opraktiska, böra antingen avskaffas eller omarbetas.

*Statens byggnadslånebyrå* (majoriteten) har i sitt utlåtande lämnat en utförlig motivering till sina förslag om modifikationer i de av utredningen förordade lånevillkoren. Ur byråns remissvar torde jag till en början få citera följande.

Byggnadslånebyrån har ansett sig böra förutsätta, att hyreshusproduktionen under en övergångstid skall till icke oväsentlig del komma att bero av enskilda företagens initiativ. Med hänsyn härtill anser byrån det icke vara tillrädligt, att staten tillämpar en räntediskriminering, som kan få till följd, att olika hyresnivåer bildas för de nyproducerade lägenheterna; även andra olägenheter torde kunna riskeras, därest de enskilda företagen nödgas betala högre tertiärlåneränta än de allmännyttiga bostadsföretagen. Å andra sidan synes det vara nödvändigt att skapa garantier mot att enskilda personer missbruka en sådan förmån, som möjligheten att erhålla tertiärlån till en ränta av 3 %. Frågan om hur garantier av dylik art böra utformas sammanhänger intimt med bland annat amorteringsfrågan.

Rörande ränte- och amorteringsprinciperna anför byrån härefter.

De nuvarande statliga tertiärlånen förräntas och amorteras enligt annuitetsprincipen, d. v. s. med lika betalningar varje år, därvid emellertid den synnerligen betydelsefulla modifikationen gäller, att annuiteten är nedsatt under den första delen av lånens löptid. Av flera skäl anser sig byggnadslånebyrån böra ifrågasätta lämpligheten av att fortsättningsvis tillämpa det nuvarande systemet.

Utredningen har för sin del utgått från att annuiteterna under tertiärlånets hela löptid skola vara jämna, och byggnadslånebyrån är såtillvida ense med utredningen, att de framtida tertiärlånen under inga omständigheter böra återbetalas enligt ett system med trappstegsvis stigande annuiteter. De skäl som på sin tid motiverade införandet av bestämmelserna härutinnan äro ej längre aktuella; anledningar föreligga fastmera att ifrågasätta en övergång till föreskrifter av rakt motsatt innebörd. Det förhåller sig så, att de årliga utgifterna för ett nybyggt hus äro lägre ju yngre byggnaden är, vilket beror på att behovet av reparationer och underhåll ökas, allteftersom huset åldras. Då de årliga kapitalkostnaderna för en fastighet — om de beräknas enligt annuitetsprincipen — äro konstanta, uppstå följaktligen regelmässigt avsevärda överskott under de första åren efter det fastigheten tillkommit; dessa överskott minskas ju äldre huset blir. Erfarna fastighetsförvaltare känna väl detta förhållande och kunna fördens skull — alltefter sina framtida intentioner — antingen »suga ut» fastigheten och söka avyttra den just innan reparationsbehovet blir aktuellt eller ock göra avsättningar för att möta den kommande utgiftsökningen. Då det är uppenbart, att staten, helst när den uppträder som kreditgivare, bör befordra en fastighetsförvaltning av den senare typen, skulle det ställa sig naturligt, att staten skaffade sig garanti för att alla icke allmännyttiga bostadsföretag *själva* verkställde för reparationer och underhåll erforderliga avsättningar. Ett dylikt system skulle emellertid ställa så stora anspråk på kontrollapparaten, att det måste avisas såsom opraktiskt. En enkel och användbar metod att erhålla trygghet mot spekulativa missbruk vid förvaltningen av de statsbelånade fastigheterna torde emellertid vara, att staten-långgivaren genom att vid förvaltningens



början fordra stora, efterhand sjunkande amorteringar själv »uppsuger» överskottskapitalet och därigenom möjliggör en minskning i fastighetens kapitalutgifter, då reparationsbehovet normalt ökar. Genom att föreskriva amortering med lika stora årliga belopp vinnes detta syfte (eftersom ränteutgifterna successivt falla med kapitalavbetalningarna), och ökad trygghet ernås, om därutöver en extra amortering påfordras under en första period av tertiärlånets löptid.

På de anförda skälen förordar byggnadslånebyrån, att räntan å tertiärlån jämväl då fråga är om hyreshus i enskild regi bestämmes till 3 % under lånens hela löptid.

Amorteringstiden för tertiärlån till hyreshus har av utredningen föreslagits skola utgöra 30 år; dock att i händelse genomsnittsansnuiteten å fastighetskapitalet härvid skulle i fråga om allmännyttiga bostadsföretag överstiga 3,75 %, amorteringstiden föreslås skola utsträckas så mycket som erfordras för att detta procenttal ej skall överskridas. I detta sammanhang har utredningen förklarat sig förutsätta, att sekundärlån till fastigheter i allmännyttigt bostadsföretags regi skola tillhandahållas mot en ränta av 3 %. Det må vidare erinras, att utredningen räknat med samma genomsnittsansnuitet å fastighetskapitalet för både stenhushus och trähus, som förvaltas av allmännyttigt bostadsföretag.

Vad först angår räntan å sekundärlån till nyuppförda hyreshus är byggnadslånebyrån helt ense med utredningen därom, att densamma såvitt angår byggnader förvaltade av allmännyttigt bostadsföretag icke bör överstiga 3 %. Vid det förhållandet att byrån föreslagit, att tertiärlån till hyreshus skola för räntas efter samma räntesats antingen byggnaderna uppföras i allmännyttig eller enskild regi, anser emellertid byrån, att enahanda presumtion beträffande sekundärlåneräntan bör uppställas i fråga om hyreshus, som uppföras av enskilda byggnadsföretagare.

Om sålunda byggnadslånebyrån beträffande räntan å lån i sekundärlåneläge är i stort sett ense med utredningen, kan däremot byrån icke dela utredningens mening, att amorteringstiden för det i trähus investerade kapitalet förlänges, så att överensstämmelse härutinnan kommer att råda med förhållandena i avseende å stenhushus. Alla hittillsvarande erfarenheter utvisa, att trähus äro mindre värdebeständiga än stenhushus; byggnadskostnaderna för hus av sistnämnda art äro ock regelmässigt högre än för trähus. Med hänsyn härtill anser sig byrån böra föreslå, att en differentiering i avseende å amorteringstiden för lån till berörda båda huskategorier fortfarande upprätthålles.

Under framhållande av önskvärdheten att ernå den reduktion av kapitalkostnaderna för hyreshus, vilken utredningen förordat, har emellertid byggnadslånebyrån — såsom jag i det föregående påpekat — föreslagit, att amorteringstiden för tertiärlån till stenhushus förläggas till 40 år. Med beaktande härav och under hänvisning till vad byrån tidigare anfört har byrån beträffande hyreshus tillhöriga allmännyttiga bostadsföretag konstaterat, att normalplaner för finansieringen böra få följande utseende.

#### Stenhushus.

A = avkastningsvärdet.

Lånetyp	Storlek	Ränta	Amorteringstid	Annuitet	Årlig kostnad
Primärlån	60 % av A	3 %	stående	—	1,800 % av A
Sekundärlån	10 % av A	3 %	40 år	4,31 %	0,431 % av A
Tertiärlån	30 % av A	3 %	40 år	4,31 %	1,293 % av A
Summa					3,524 % av A

## Trähus.

A = avkastningsvärdet.

Lånetyg	Storlek	Ränta	Amorteringstid	Annuitet	Årlig kostnad
Primärlån .....	60 % av A	3 %	stående	—	1,800 % av A
Sekundärlån ....	10 % av A	3 %	30 år	5,08 %	0,508 % av A
Tertiärlån .....	30 % av A	3 %	30 år	5,08 %	1,524 % av A
Summa					3,832 % av A

I anslutning till de redovisade normalplanerna anför byggnadslånebyrån vidare.

Den framräknade totala kapitalkostnaden blir på grund av den föreslagna förlängningen av amorteringstiden för tertiärlån till stenhus lägre än vad utredningen för sin del förordat. Då emellertid byggnadslånebyrån anser, att av fastighetens avkastning böra till bestridande av extra underhålls- och förnyelsekostnader avsättas vissa belopp, anser byrån, att skillnaden mellan den av utredningen föreslagna och den här för stenhus framräknade kapitalkostnadsprocenten, d. v. s. 0,226 % av avkastningsvärdet, årligen bör avsättas till en fond för nyss angivna ändamål. Därest fonden ej behöver tagas i anspråk för kostnader, som nyss sagts, synes den naturligen kunna användas till extra amorteringar av det upplånade kapitalet.

Till den framräknade kapitalkostnaden för trähus bör — i analogi med vad som föreslagits i fråga om stenhus — läggas en avsättning, förslagsvis uppgående till 0,168 % av avkastningsvärdet, varigenom de totala årliga kapitalkostnaderna stiga till jämnt 4 % av avkastningsvärdet.

De nuvarande kapitalkostnaderna för tertiärbelånade hyresfastigheter utgöra, per år räknat, i fråga om stenhus 4,12 och i fråga om trähus 4,36 %. Byggnadslånebyråns förslag innebära, att nästan exakt samma reduktion av kapitalkostnaderna kan ske för de båda huskategorierna.

Vidare må framhållas, att sekundärlån och tertiärlån enligt byggnadslånebyråns förslag komma att såvitt angår förräntning och amortering löpa under identiska förutsättningar, vilket ur flera synpunkter måste betraktas såsom en fördel.

Under hänvisning till vad byggnadslånebyrån anfört rörande villkoren för lån till hyreshus i enskild regi och i anslutning till det finansierings-system som föreslagits för den allmännyttiga hyresproduktionen har byrån vidare förordat, att beträffande byggnadsföretag av den förra arten följande normalplaner läggas till grund för kapitalkostnadsberäkningen.

## Stenhus.

A = avkastningsvärdet.

Lånetyg	Storlek	Ränta	Amorteringstid	Ränta första året	Amortering	Årlig kostnad första året
Primärlån ..	60 % av A	3 %	stående	3 % av 60 % av A	—	1,800 % av A
Sekundärlån	10 % av A	3 %	40 år	3 % av 10 % av A	$\frac{1}{40}$ av 10 % av A	0,550 % av A
Tertiärlån ..	20 % av A	3 %	40 år	3 % av 20 % av A	$\left\{ \frac{1}{40} \text{ av } 20 \% \text{ av } A \right\}$	1,400 % av A
Egen insats	10 % av A	—	—	—	$\left\{ 1 + 1,5 \% \text{ av } 20 \% \text{ av } A \right\}$	—
Summa						1,05 % av A 3,750 % av A

## Trähus.

A = avkastningsvärdet.

Lånetyp	Storlek	Ränta	Amorteringstid	Ränta första året	Amortering	Årlig kostnad första året
Primärlån ..	60 % av A	3 %	stående	3 % av 60 % av A	—	1,800 % av A
Sekundärlån	10 % av A	3 %	30 år	3 % av 10 % av A	$\frac{1}{30}$ av 10 % av A	0,633 % av A
Tertiärlån ..	20 % av A	3 %	30 år	3 % av 20 % av A	$\left\{ \begin{array}{l} \frac{1}{30} \text{ av } 20 \% \text{ av } A \\ + 1,5 \% \text{ av } 20 \% \text{ av } A \end{array} \right\}$	1,567 % av A
Egen insats	10 % av A	—	—	—	—	—
Summa						1,300 % av A 4,000 % av A

<sup>1</sup> Under de 10 första åren av lånets löptid.

I anslutning härtill har byggnadslånebyrån ytterligare anfört bland annat.

Såsom synes av normalplanerna för hyreshus i enskild regi har byggnadslånebyrån räknat med — förutom viss extra amortering å tertiärlånen under 10 år — jämväl »vanlig» amortering å såväl tertiärlån som sekundärlån. Denna kraftiga amortering får till följd det *siffermässigt* anmärkningsvärda resultatet, att förräntningen och amorteringen å det egna kapitalet under det första året blir obefintlig. Denna omständighet måste emellertid ses mot bakgrund av det faktum, att reparations- och underhållskostnaderna under de första åren av en fastighets livstid erfarenhetsmässigt äro mycket små och i vart fall vida lägre än det belopp som enligt byråns beräkningsgrunder såsom ett årsgenomsnitt avsättes för ändamålet. Då byggnadslånebyrån vidare avser att i framtiden räkna med större avsättningar till reparationer och underhåll, än som nu är fallet kan den enskilde företagaren i själva verket med största grad av sannolikhet även under fastighetens första år påräkna en måttlig avkastning på sitt i fastigheten investerade kapital (drygt 4 % enligt byråns beräkningar), vilken därefter stiger under några år framåt, till dess de framträdande reparationsbehoven åstadkomma en stagnation i avkastningsökningen. Genom den föreslagna extra amorteringen å tertiärlånet skapas under 10 år en reservfond uppgående till 3 % av avkastningsvärdet, vilken — om den ograverad användes för nedskrivning av tertiärlånet — minskar amorteringstiden från 40 till 34 år. Då emellertid reservfonden primärt är avsedd att utgöra en garanti för att statslånet ej skall bli nödlidande, i den händelse byggnadslånebyrån nödgas exekutivt förvärva en belånad fastighet, vars underhåll blivit av ägaren eftersatt, vill byggnadslånebyrån ifrågasätta, om icke sagda reservfond bör få utgöra en fond även i bokföringstekniskt avseende, vilken av det fondförvaltande organet får utnyttjas i syfte att säkerställa statens fordringsanspråk i avseende å fastigheten.

Byggnadslånebyrån har beträffande storleken av den extra amorteringen å tertiärlånet utfört alternativa kalkyler innefattande 2 respektive 1 % sådan »överamortering» per år. I valet mellan de olika alternativen har byrån tvekat mellan en amortering av 1,5 % — d. v. s. den i normalplanerna redovisade — och 1 %. Då alternativet med 1,5 % enligt byråns uppfattning såväl ger garanti mot spekulativa missbruk av statslånet som tillförsäkrar fastighetsägaren en skälig avkastning på eget kapital, har byrån stannat för att förorda sagda alternativ. Såsom ytterligare en fördel hos det föreslagna amorteringssystemet bör framhållas, att detsamma på längre sikt premierar den lojale och omsorgsfulle fastighetsförvaltaren, därigenom att möjligheter till hyressänkning inträda, sedan extraamorteringen efter 10 år upphört.

Beträffande härefter frågan om räntegaranti för underliggande krediter anför byggnadslånebyrån.

Utredningens uttalanden rörande betydelsen för bostadsmarknadsutvecklingen av stabila ränteförhållanden vill byggnadslånebyrån — ur de synpunkter densamma har att företräda — på det kraftigaste understryka. I enlighet härmed anser byrån, att den nuvarande räntegarantin för underliggande krediter i statsbelånade fastigheter bör icke blott bevaras utan även utbyggas.

Beträffande räntegarantin för krediter till hyreshus i allmännyttig regi har utredningen föreslagit en förlängning av garantins giltighetstid till 30 år, motsvarande statslånets hela löptid. Byggnadslånebyrån är ense med utredningen om angelägenheten av att räntegarantin icke upphör att gälla förrän statslånet återbetalats; en konsekvens av detta byråns ståndpunktstagande blir, att sagda garanti för stenhus i allmännyttig regi bör gälla under 40 år, motsvarande den amorteringstid för statslånet, som byrån i det föregående förordat.

Vidkommande härefter hyresfastigheter i enskild regi får byrån erinra om de modifikationer i utredningens förslag som byggnadslånebyrån framlagt. Därest sagda förslag godtages, synes det icke vara konsekvent att beträffande räntegarantins giltighetstid upprätthålla skillnad mellan hyreshus i allmännyttig och enskild regi; byrån föreslår alltså, att även i fråga om fastigheter av den senare kategorin ifrågavarande garanti får gälla under statslånets hela löptid.

Om räntegarantibestämmelser i enlighet med vad byggnadslånebyrån här förordat införas, torde det utan överdrift kunna påstås, att en ny epok inträder i fastighetskreditväsendets utveckling. Den bärande — och värdefulla — tanke, som ligger till grund för hypoteksorganisationernas belåningsverksamhet — att genom obligationsförsäljningar fördela risken av räntehöjningar på så många händer som möjligt — har vida överbjudits: genom statliga garantier av den föreslagna konstruktionen och genom sättet för ränteeftergifternas finansiering utsträcker riskfördelningen till att omfatta rikets alla medborgare, riskfördelningen blir maximal. Men utöver denna förlängning av hypotekstanken uppnås en annan och mycket viktig effekt: räntesänkningar kunna omedelbart komma fastighetsägaren tillgodo och därigenom bereda väg för hyresreduktioner.

På grund av vad sålunda anförts måste byggnadslånebyrån för sin del konstatera, att behovet för nyproducerade fastigheter av räntebundna lån enligt nu gängse marknadstyper måste komma att gå tillbaka och eventuellt helt upphöra. De konsekvenser och åtgärder som kunna betingas härav åligger det emellertid icke byggnadslånebyrån att i detta sammanhang yttra sig över eller taga befattning med.

En speciell påföljd av en övergång till bestämmelser om räntegaranti sådana som de här föreslagna torde vidare bli, att ränteeftergift ej får utgå för sådana extra kostnader — högre ränta eller särskilt redovisade fond- och förvaltningsbidrag — som av kreditgivare betingas i ersättning för räntebundenhet. Eftergift lämnad i dylika fall skulle nämligen innebära, att staten gottgjorde låntagaren för en försäkringsavgift, som täcker en mindre risk än den staten genom räntegarantin själv utfäst sig att svara för.

Statskontoret har till motivering för sitt förslag om en eventuell avveckling av räntegarantin anfört bland annat följande.

Av de 1 201 poster vilka utgått såsom ränteeftergifter per den 15 februari 1946 — tillhopa kronor 59 172: 93 — överstego endast 160 ett belopp av 100 kronor. Beloppen av återstående 1 041 poster utgjorde i medeltal 13 kronor 85 öre. Ifrågavarande utbetalningar, vilka avse halvt år, sakna med ett fåtal undantag praktisk betydelse i jämförelse med fastigheternas övriga årskostnader. Å andra

sidan förorsaka de staten avsevärda administrationskostnader. För statskontoret, som handhar avisering och bokföring, föranleda de ett betydande merarbete. De kostnader, som räntegarantierna förorsaka statens byggnadslånebyrå, måste vara av än större omfattning. Skola räntegarantier fortfarande förekomma, är oundgängligen nödvändigt, att ändringar vidtagas, som möjliggöra högst avsevärda administrativa förenklingar.

*Byggnadslånebyrån* har i sistberörda ämne anfört bland annat.

Då det synes meningslöst, att ränteeftergift utgår med belopp som i förhållande till de årliga utgifterna för en fastighet äro mycket små, anser byggnadslånebyrån sig kunna antaga, att hinder ej bör föreligga för byrån att i de fall där ränteeftergiften, per år räknat, ej skulle komma att överstiga 1 % av de årliga utgifterna för en fastighet, underlåta att bevilja dylik eftergift; en sådan praxis skulle innebära, att t. ex. en person, som med stöd av tertiärlån uppfört ett egnahem för en kostnad av cirka 20 000 kronor, själv skulle få vidkännas ökade ränteutgifter i avseende å underliggande krediter intill ett belopp av ungefär 1 krona i månaden.

Beträffande nu utgående eftergifter förhåller det sig så, att desamma i övervägande antalet fall äro mycket små, vilket sammanhänger därmed, att i den mån den faktiska räntan å underliggande krediter överstiger den garanterade räntan, skillnaden i flertalet fall utgör blott 0,1 %.

Det skulle otvivelaktigt vara ur praktiska synpunkter önskvärt om ifrågasvarande, i vissa fall rent bagatellartade eftergifter kunde slopas. Byrån är emellertid icke för närvarande beredd att framlägga några närmare förslag till avlösning av sagda eftergifter, vilka måste anses vara genom bindande avtal tillförsäkrade läntagaren.

Att kontroll över hyressättningen i de med stöd av statsmedel nyproducerade lägenheterna skall utgöra en förutsättning för erhållande av statslån finner *statens byggnadslånebyrå* så självklart, att någon närmare diskussion härom icke upptagits av byrån.

I den mån de *övriga remissinstanser*, som accepterat utredningens allmänna principer, upptagit förevarande spörsmål till diskussion, godtagas förslagen om hyreskontroll utan erinran.

Utredningens förslag om att kommunerna skola i viss utsträckning svara för förluster uppkomna vid förvaltningen av allmännyttiga bostadsföretag har med en del reservationer tillstyrkts eller lämnats utan erinran av *statens byggnadslånebyrå*, *styrelsen för svenska stadsförbundet* samt städerna *Malmö*, *Lidingö*, *Landskrona*, *Uddevalla* och *Luleå*.

*Byggnadslånebyrån* anser sålunda, att kommunen *ensam* bör bära förluster, som uppkomma genom vanvård av fastigheten varjämte byrån är av den uppfattningen, att om hyressättningen bestämts med utgångspunkt från ett ränteläge understigande den för bottenlånen garanterade räntan eventuell räntehöjning bör föranleda hyreshöjning och icke förlustuppdelning, intill dess den garanterade räntan uppnåtts.

Vad angår driftskostnaderna är byggnadslånebyrån vidare av den uppfattningen, att endast ökningsar av skatte- och reparationsutgifterna — dock ej av vanvård föranledda stegrade reparationskostnader — samt sådana hyresförluster som betingats av omständigheter, över vilka kommunen ej kunnat råda, skola föranleda förlustuppdelning mellan staten och kommunen. Be-

träffande övriga i driftskostnaderna ingående poster anser däremot byrån, att höjningar av desamma böra föranleda justeringar i hyressättningen för fastigheten.

Städerna *Malmö* och *Uddevalla* framhålla för sin del, att kommunerna böra tillerkännas ett avgörande inflytande över utformningen av lägenheterna i hyreshus som uppföras av allmännyttiga bostadsföretag respektive över utyrningen av lägenheterna.

Städerna *Västerås*, *Norrköping* och *Borlänge* samt *Åtvids* kommun företräda den uppfattningen, att kommunerna böra svara för blott en femtedel av jämväl sådana förluster, som uppkommit på grund av försummad hyresbetalning; även *Sandvikens* stad anför starka betänkligheter mot det av utredningen framlagda förslaget härutinnan.

Hel befrielse för kommunerna från ansvar för förvaltningsförluster i avseende å allmännyttiga bostadsföretag yrkas av städerna *Linköping*, *Sundsvall* och *Härnösand*; staden *Örebro* är av den uppfattningen, att utredningens förvarande förslag innebär, att allt för stora bördor läggas på kommunerna, och föreslår fördenskull att detsamma göres till föremål för överarbetning.

I motsats till nu nämnda remissinstanser är *statskontoret* av den uppfattningen, att kommunerna böra svara för åtminstone en tredjedel av förluster uppkomna vid kommunernas egen (eventuellt även vid de i lånehänseende likställda företagens) fastighetsförvaltning.

Endast ett ringa antal remissinstanser har yttrat sig i anledning av utredningens förslag rörande avveckling av tillägglånen och de som upptagit frågan till behandling, t. ex. *svenska stadsförbundet* och *länsstyrelsen i Gotlands län*, ha accepterat sagda förslag. Vissa remissinstanser, däribland *H. S. B.* och *några mindre kommuner*, framhålla dock, att avvecklingen av tillägglånen inom sådana orter, där behov av dylika lån alltjämt föreligger, bör ske varsamt. *H. S. B.* tillägger, att vid avvecklingsförfarandet hänsyn bör tagas till behovet av att lönenivån i orten kan anpassa sig till ett eventuellt högre hyresläge, detta så mycket mer som de i tillägglånehänseende mest känsliga orterna erbjuda få möjligheter till rationell bebyggelse, eftersom flerfamiljshus där merendels få uppföras i högst två våningar.

*Statens byggnadslånebyrå* — som i princip accepterat utredningens förslag om avveckling av tillägglånen — har föreslagit, att under avvecklingsperioden subvention för hyreshusproduktionen utgår i annan form än tillägglån. I tillägglånefrågan har byrån anfört bland annat följande.

Vad utredningen anfört rörande tillägglåneverksamheten och dess effekt kan byggnadslånebyrån helt vitsorda riktigheten av. Byggnadslånebyrån kan alltså bekräfta att ränteutvecklingen under 1945 på många håll gjort tillägglånen — åtminstone i stort sett — överflödiga, och det synes byrån vara helt naturligt, att detta förhållande tages till intäkt för en revision av nuvarande hyressättningsbestämmelser. Byggnadslånebyrån är följaktligen fullt ense med utredningen därom att självkostnadsprincipen bör ligga till grund för hyressättningen inom alla sådana orter, där tillägglånebehov nu icke föreligger eller kommer att bortfalla. Byrån vill i detta sammanhang inskjuta ett resonemang rörande beräkningen av avkastningsvärdet för statsbelånade hyreshus.

Bestämmandet av en fastighets avkastningsvärde är beroende icke blott på kapitalkostnaderna utan även på storleken av de övriga med fastighetsinnehavet och förvaltningen förenade utgifterna, i byggnadslånebyråns praxis benämnda driftskostnaderna. I dessa kostnader ingå bland annat utgifter för fastighetens reparation och underhåll samt förluster på grund av hyresledighet. Det är uppenbart, att sistnämnda utgifter och förluster ligga på en låg nivå under sådana perioder, då till följd av bostadsbrist omflyttningen är ringa och praktiskt taget alla lägenheter uthyrda. På grund härav och med hänsyn till dels det relativt höga ränteläget dels ock intresset att befordra en sparsam fastighetsförvaltning i syfte att minska behovet av statliga subventioner har byggnadslånebyrån under åren 1942—1944 medvetet beräknat driftskostnaderna snävt; detta gäller särskilt nyss omförmälda poster. Det är emellertid klart, att dylika beräkningsgrunder icke kunna tillämpas på hyreshusproduktionen i ett läge, där bostadsbristens avveckling redan kan skönjas. Byrån har med hänsyn härtill under det gångna året vidtagit vissa uppräknningar av en del i driftskostnaderna ingående poster, och det är byråns avsikt att i år verkställa ytterligare sådana justeringar. Den värdestegrande effekten av de föreslagna kapitalkostnadssänkningarna blir vid sådant förhållande försvagad, vilket får till följd, att tilläggslånebehovet icke bortfaller på ett så stort antal orter som utredningen synts vara benägen att antaga.

Byggnadslånebyrån redovisar härefter resultatet av vissa inom byrån under februari och mars 1946 verkställda undersökningar rörande det framtida tilläggslånebehovet vid tillämpning av nyss angivna grunder för beräkning av fastighetskostnaderna. Härom anföres bland annat.

Byrån anser sig kunna med ledning av undersökningsresultaten fastslå, att tilläggslånen bära vid oförändrad produktionskostnadsnivå kunna avvecklas inom samtliga orter tillhörande dyrortsgrupperna E—I. I fråga om sagda orter förordar således byrån, att självkostnadsprincipen lägges till grund för hyressättningen i avseende å de nyproducerade hyreshusen; på skäl, som redovisas i det följande, vill dock byrån föreslå, att en möjlighet att i undantagsfall lämna subventioner hålles öppen.

Beträffande övriga orter, d. v. s. samhällen tillhörande dyrortsgrupperna A—D, äro förhållandena däremot annorlunda. Med hänvisning till vad utredningen anfört rörande de interlokala skillnaderna i hyresnivå, på grundval av de inom byrån utförda, nyss omförmälda undersökningarna, samt under det, såvitt byrån kan förstå, fullt rimliga antagandet, att byggnadskostnaderna inom de närmaste åren komma att nedgå åtminstone något föreslår byrån, att *en provisorisk subvention, tills vidare under ett budgetår framåt, får i hyresreducerande syfte utgå till produktionen av flerfamiljshus inom dyrortsgrupperna A—D.*

Beträffande subventionsmetoden anföres härefter.

Vid valet av den lämpliga subventionsformen har byggnadslånebyrån hyst stor tvekan. Den av utredningen förordade metoden anser sig emellertid byrån icke kunna förorda av det skälet, att tilläggslån i deras nuvarande gestaltning icke äro ägnade att effektivt motverka tillkomsten av sådana ekonomiska huskroppar och planlösningar som direkt motverka subventions-syftet. Det sagda skulle snarast tala för en individualiserad prövning av subventionsbehovet, men byrån anser sig med hänsyn till angelägenheten av att nå fram till en snabb och enkel beräkningsmetod i avseende å låneansökningarna — med rätta efterlyst av den lånesökande allmänheten! — bära avvisa tanken på ett kasuellt granskningsförfarande. Med hänsyn härtill vill byggnadslånebyrån såsom en kompromisslösning föreslå, att subvention till

hyreshusproduktionen inom här ifrågavarande dyrortsgrupper generellt får utgå med visst belopp *per m<sup>2</sup> lägenhetsyta*; härigenom stimuleras byggnadsföretagarna i sin strävan att producera hustyper, där sagda yta är så stor som möjligt inom ramen av en viss byggnadskostnad, d. v. s. tillkomsten av ekonomiska huskroppar och planlösningar befordras. Subventionens storlek synes kunna utmätas enligt följande uppställning.

För hyreshus å A-ort 2: — kr.	} per m <sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.
» » » B-ort 1: 50 kr.	
» » » C-ort 1: — kr.	
» » » D-ort 0: 50 kr.	

Härtill bör fogas den reservationen att i fråga om hyreshus, som inrymma sådana lokaler — butiker m. m. — vilka erfarenhetsmässigt kunna upplåtas mot hyror, avsevärt överstigande de för bostadslägenheter utgående, en reduktion av subventionen bör ske. På grundval av sina erfarenheter anser byrån sagda reduktion böra sättas till 3 kronor per m<sup>2</sup> lokalyta.

Den för varje belåningsprojekt framräknade subventionen torde i enlighet med gängse beräkningsmetoder böra kapitaliseras enligt den för objektskategorien gällande kapitalkostnadsfaktorn, av byggnadslånebyrån i förevarande utlåtande föreslagen till 3,75 % för stenhus och 4 % för trähus, varefter det sålunda erhållna beloppet synes få utgå på de villkor, som nu gälla i fråga om tilläggs lån, d. v. s. mot säkerhet av in-teckning i förmånsrättsläge närmast efter tertiärlånehypoteket och med staten förbehållen rätt att vid inom viss tid inträffande inflatorisk fastighetsvärdestegring helt eller delvis återkräva tilläggs lånebeloppet. Såsom en extra säkerhetsåtgärd torde eventuellt kunna föreskrivas, att en särskild prövning av ortens hyresläge skall verkställas efter 5 år i syfte att uttröna, huruvida förutsättningar föreligga för höjande av hyresnivån och återkrävande av tilläggs lånet eller viss del därav.

Såsom antytts i det föregående anser byggnadslånebyrån en möjlighet böra hållas öppen i syfte att undantagsvis, under en kort övergångstid, kunna subventionera hyreshusproduktionen jämväl inom de högre dyrortsgrupperna. Byrån har härvid i åtanke sådana fall, där *dels* stadsplanen — vilken av ett eller annat skäl förutsättes icke kunna ändras — är så utformad, att det är omöjligt att i rådande byggnadskostnadsläge bebygga tomterna med hus, vilkas lägenheter kunna uthyras till hyror, som ligga i någorlunda paritet med »1939 års nivå», *dels ock* bostadsbristen är så svårartad, att även byggnadsprojekt av angivna oekonomiska art måste tillåtas. Det vore enligt byråns mening önskvärt, om i sådana fall som nyss sagts eller, där eljest behovet av subvention är utomordentligt starkt motiverat, byrån kunde beredas tillfälle att efter prövning in casu bevilja tilläggs lån; förslagsvis skulle av tilläggs låneanslaget ett visst begränsat belopp kunna ställas till förfogande för ändamålet.

Slutligen föreslår byggnadslånebyrån borttagande av bestämmelsen om obligatoriskt kommunalt bidrag såsom förutsättning för beviljande av tilläggs lån. I vissa fall anser emellertid byrån sig kunna förhandlingsvis utverka kommunala bidrag; enligt byråns mening lärer det ock kunna antagas, att kommunerna i vissa fall skola i eget intresse komma att frivilligt komplettera den statliga stödverksamheten.

#### Specialfrågor berörande tertiärlåneverksamheten.

*Bostadssociala utredningen* har i samband med framläggandet av förslagen till nya villkor för tertiärlån till hyreshus även berört de för äldre tertiär-



lån gällande bestämmelserna. Härom har utredningen anfört bland annat.

Beträffande de tertiärlån, som under kriget beviljats med fördröjd amortering och för vilka sålunda efter 10 år annuiteten skulle höjas, torde, då saken blir aktuell, under vissa förutsättningar en omprövning av amorteringsplanen kunna visa sig motiverad. I den mån räntorna på underliggande krediter eller på tertiärlånet sänkts sedan lånet beviljades kan vid även i övrigt lika omständigheter en höjning av annuiteten företagas utan att hyresläget rubbas. I den mån så icke blir fallet torde möjlighet böra öppnas för omläggning av amorteringsplanen för lånets återstående löptid på sådant sätt att hyrorna icke behöva höjas, mot att i gengäld låntagaren förbinder sig att även fortsättningsvis ställa sig under sådan hyreskontroll, som i samband med annuitetshöjningen eljest skulle upphöra; den förlängning av amorteringstiden som skulle behöva ske, är under normala förutsättningar skäligen begränsad.

Icke så få remissinstanser, däribland *ett antal städer* samt *H. S. B.* understrika starkt vikten av att ifrågavarande problem ägnas tillräcklig uppmärksamhet. *H. S. B.* tillägger för sin del bland annat.

Ifrågavarande äldre fastigheter löpa risken av att i framtiden få vidkännas hyreshöjningar, samtidigt som det förutsättes, att någon allmän höjning av hyresnivån icke skall ifrågakomma, utan att fastmera en sänkning kan förväntas. Förbundet vill därför framhålla, att åtgärder redan nu böra beslutas för att garantera de under krigsåren uppförda fastigheterna gynnsammare statliga lånevillkor, när situationen det påfordrar. Därvid bör även hänsyn tagas till att marginalerna för dessa fastigheter beräknats snävt. Bostads-sociala utredningen synes ha förutsatt, att en viss sänkning av hyran i dessa fastigheter torde kunna mötas, förutom genom rationalisering av fastighets-skötseln, genom tillämpning av de gynnsammare kreditvillkor som under år 1945 efter räntesänkningen ifrågakommit för nya fastigheter. Det förefaller emellertid som om en mera radikal sänkning av räntan å tertiärlånen behövde komma ifråga jämsides med eventuell förlängning av amorteringstiden. Utredningen synes förutsätta, att denna fråga bör tagas upp till prövning först i samband med den första annuitetsperiodens utgång. Förbundet vill som en av sina huvudsynpunkter vid avgivandet av sitt yttrande över utredningens förslag framhålla, att avgörandet i denna fråga bör i den omfattning som är möjlig träffas redan nu.

I detta sammanhang torde jag få anmäla, att *H. S. B.* redan i en den 23 december 1943 till socialdepartementet inkommen skrivelse framfört synpunkter av enahanda art.

*Statens byggnadslånebyrå* har i remissvar över sistnämnda skrivelse förklarat, att då de i framställningen berörda spörsmålen torde komma att behandlas vid statsmakternas ställningstagande till här ifrågavarande betänkande, framställningen icke måtte för närvarande föranleda någon Kungl. Maj:ts åtgärd.

I sitt utlåtande över sagda betänkande har *byggnadslånebyrån* i berörda spörsmål anfört bland annat.

Förevarande problem har flera gånger dryftats inom byggnadslånebyrån, som för sin del anser utredningens förslag innebära en naturlig lösning av de problem, som kunna uppstå i samband med annuitetshöjningen. Frågan är emellertid ännu icke aktuell, och från byråns sida torde därför för närvarande

inga andra uttalanden böra göras än att *byrån*, sin plikt likmätigt, *ämna noggrant följa utvecklingen samt för Kungl. Maj:t framlägga de förslag, som betingas därav.*

I tomtkostnadsfrågan har *statens byggnadslånebyrå* anfört bland annat följande.

Beträffande tomtkostnadens skälighet såsom förutsättning för beviljande av tertiärkredit har utredningen icke gjort något direkt uttalande. Byggnadslånebyrån anser sig emellertid kunna utan vidare förutsätta, att utredningen räknat med bibehållande av regeln om 1935 års tomtprisnivå såsom riktmärke för den tomtkostnadsprövning, vilken bör föregå varje beslut om beviljande av statskredit. (Att jämväl byggnadskostnadens skälighet bör bli föremål för prövning, innan lån beviljas, ligger i sakens natur.) Emellertid vill byrån för sin del ifrågasätta, om icke riktmärket för tomtprissättningen bör, åtminstone såvitt angår allmännyttiga bostadsföretag, flyttas till att avse självkostnaden för marken, d. v. s. kostnaden för råmarken ökad med utgifterna för anläggning av gator, avloppsledningar m. m. Att omedelbart tillskapa en bestämmelse att tertiärkredit till företag, som nyss sagts, ej får utgå med mindre markpriset högst ligger i nivå med självkostnaden synes dock knappast tillrådligt, eftersom självkostnaden är ett mycket svårbestämt begrepp; just av sistnämnda anledning torde det emellertid vara önskvärt, att *byrån genom uttrycklig författningsföreskrift tillförsäkras rätt att granska de exploateringskalkyler som ligga till grund för prissättningen å tomter, för vars bebyggande statslån sökes.*

Beträffande storleken av tomträttsavgälder synes det vidare — i vart fall på längre sikt — naturligt, att städerna inrikta sig på att dels bestämma markens kapitalvärde med utgångspunkt från självkostnaden, dels ock anpassa räntan till det läge som föreslagits skola gälla för statslånen, d. v. s. 3 %.

Ett betydande antal remissinstanser, däribland *statens byggnadslånebyrå, socialstyrelsen, statskontoret, fullmäktige i riksbanken* samt *flera länsstyrelser och städer* understryka vikten av att materialpriserna granskas och att möjligheterna till reduktioner väl tillvaratagas. Härom anför sålunda *byggnadslånebyrån*:

Därest en kontinuerlig bostadsproduktion, ungefärligen motsvarande den av utredningen förordade, kommer till stånd, inträder för byggämnesproducenterna en period av trygghet i fråga om avsättningen, vartill uppenbarligen hittills icke funnits motstycke. Byggnadslånebyrån anser det vara en angelägenhet av allra största vikt, att de vinster, som måste antagas uppstå vid en dylik minskning av produktionsriskerna, komma de bostadsbehövande och icke byggämnesproducenterna tillgodo. Då det icke utan vidare kan antagas, att den fria konkurrensen skall vara tillräcklig för vinnandet av detta syfte, anser byrån sig böra fästa uppmärksamheten på *angelägenheten av att materialpriserna kontinuerligt övervakas.*

#### Medelsbehovet.

Såsom framgår av tidigare lämnad redogörelse (tabell 1, s. 9) har riksdagen för budgetåret 1945/46 anvisat 175 miljoner kronor till Tertiärlån till viss bostadsbyggnadsverksamhet samt 10 miljoner kronor till beviljande av tilläggs lån knutna till tertiärlåneverksamheten. Av förstnämnda belopp ha 25 miljoner kronor anvisats å tilläggsstat II (proposition nr 2/1946, bilaga 14, punkten 2, samt riksdagens skrivelse nr 21/1946, punkten 14).

I skrivelse den 31 augusti 1945 med förslag till anslagsäskanden för budgetåret 1946/47 har *statens byggnadslånebyrå* föreslagit bland annat, att för sagda budgetår måtte anvisas *dels* till Tertiärlån till viss bostadsbyggnadsverksamhet ett investeringsanslag av 175 miljoner kronor, *dels* till Tilläggs-lån till viss bostadsbyggnadsverksamhet ett investeringsanslag av 21 miljoner kronor. Av nämnda båda belopp avse, såvitt angår tertiärlåneanslaget, cirka 115 miljoner kronor lån till hyreshus samt, vad beträffar tilläggs-låneanslaget, 10 miljoner kronor lån till sådana hyreshus, vilka antagas bli finansierade medelst tertiärlån. I övrigt vila byggnadslånebyråns anslagsberäkningar på bland annat följande antaganden, nämligen

*att* nu gällande bestämmelser angående tertiärlån och tilläggs-lån skola komma att tillämpas under budgetåret 1946/47;

*att* under år 1947 produktionen i tätorterna av lägenheter i flerfamiljshus — till vars finansierande anslagen förutsättas hänföra sig — kommer att avse cirka 32 000 lägenheter;

*att* tertiärlån kommer att under budgetåret 1946/47 efterfrågas i relativt sett samma omfattning som under tiden fram till den 31 augusti 1945; samt

*att* den kommunala sekundärlåneverksamheten i Stockholm fullföljes jämväl under år 1947.

Slutligen torde jag i detta sammanhang få erinra om att Kungl. Maj:t i propositionen angående allmän beredskapsstat för budgetåret 1946/47 föreslagit riksdagen bland annat (proposition nr 211, bilaga 10, punkten 4) att å sagda stat för budgetåret 1946/47 uppföra ett anslag av 50 miljoner kronor till Tertiärlån till viss bostadsbyggnadsverksamhet. Riksdagen har emellertid ännu ej tagit ställning till berörda förslag.

#### **Departementschefen.**

Såsom utredningen framhållit ha de nuvarande bestämmelserna om tertiärlån och tilläggs-lån väsentligen haft karaktären av ett provisorium, vars tillkomst och successiva utbyggnad betingats av de under kriget rådande förhållandena. Utvecklingen under de sista åren har visat, att sagda bestämmelser nu äro i behov av justering och översyn i vissa delar; dessutom tala givetvis rent principiella skäl för att belåningssystemet underkastas en revision i samband med uppläggandet av ett bostadspolitiskt långtidsprogram. Ur dessa båda synpunkter böra följaktligen de av utredningen framlagda förslagen till nya lånebestämmelser skärskådas.

Jag upptager härvid först till behandling förslaget om nedsättning till 3 % av räntan å tertiärlån, som beviljas allmännyttiga bostadsföretag.

Under de senaste åren har frågan om räntan å de statliga tertiärlånen vid flera tillfällen ställts under debatt; kritik mot tertiärlåneräntans storlek har förekommit såväl inom riksdagen — motions- och interpellationsvis — som eljest i den offentliga diskussionen. Särskilt intresse för detta spörsmål har förelegat hos flera större kommuner, som vid upprepade tillfällen under de gångna åren framhållit, att tertiärlåneräntans storlek utgör ett av hindren för den hyressänkning som måste eftersträvas. Sedan lång tid har det förhållit sig så, att staten och kommunerna äga möjlighet att på samma villkor upptaga

långtidsbundna lån; regeln gäller även om kommunen inskränkt sin medverkan till att teckna borgen för ett lån, som en byggnadsföretagare upptager. Under hänvisning härtill ha på sista tiden ett par städer själva övertagit eller förklarat sig ha för avsikt att övertaga ansvaret för tertiärkreditgivningen till hyreshusproduktionen eller viss del därav inom vederbörande samhällen. Denna tendens har särskilt tydligt gjort sig gällande sedan i samband med den allmänna räntesänkningen på våren 1945 behovet av tillägglån bortföll på ett stort antal orter. Det måste antagas — och byggnadslånebyråns erfarenheter härutinnan bekräfta riktigheten av ett sådant antagande — att en successiv avveckling av tillägglåneverksamheten kommer att hos ytterligare ett antal kommuner framkalla en benägenhet att själva svara för tillhandahållandet av toppkapital åt den löpande hyreshusproduktionen, därest icke villkoren för de statliga tertiärlånen bringas i paritet med dem som gälla vid finansiering under kommunal medverkan.

Det kan naturligtvis invändas, att staten under sådana omständigheter borde avstå från att tillhandahålla toppkrediter i den utsträckning som utredningen föreslagit. Otvivelaktigt kan det ock i enstaka fall, såväl ur statens som kommunernas synpunkt, te sig naturligt, att vederbörande kommun övertager de risker, som äro förenade med toppbelåningen av lägenhetsproduktionen. Men det kan icke vara riktigt, att staten underlåter att genom egna åtgärder ställa alla kommuner i samma utgångsläge i fråga om tertiärkrediter; om en positiv bostadspolitik skall bedrivas, måste staten tillse, att även invånarna i de ekonomiskt svagare eller av annan anledning mindre initiativkraftiga kommunerna få tillgång till lägenheter, som producerats under gynnsamma finansiella betingelser.

Bankofullmäktige ha uttalat allmänna farhågor för att de föreslagna räntebestämmelserna skola ge anledning till förmodanden om en sänkning av det allmänna ränteläget på grund av att räntesättningen underordnats hyrespolitiska synpunkter. Härtill ber jag i detta sammanhang få anföra följande.

En statlig utlåning till en räntesats av 3 % är givetvis såtillvida en subvention som i densamma icke inkluderas någon ersättning för kreditrisken eller förvaltningskostnaderna. I likhet med fullmäktiges minoritet är jag av den uppfattningen, att det av bostadspolitiska skäl är nödvändigt, att risken för framtida värdefall av allmännyttiga bostadsfastigheter bäres av stat och kommun gemensamt. Den nya uppfattning rörande ansvaret för bostadsförsörjningens trygghet, som vuxit fram under trycket av bostadsbristen, och den till följd av bland annat materialknappheten framkallade byggnadsregleringen jämte den prövning av byggnadsprojektens allmänna lämplighet, som förknippats med den statliga låneverksamheten, har berett väg för en produktionsordning, som utmärkes av en helt annan planmässighet än som tidigare rått på detta område. Helt i konsekvens härmed har ock svenska stadsförbundet förklarat, att en metod med offentlig finansiering av bostadsproduktionen på så förmånliga villkor, att på annat sätt finansierad produktion icke är tänkbar i nämnvärd omfattning, synes lämplig för att garantera en tillräcklig och förnuftigt inriktad bostadsbyggnadsverksamhet jämväl sedan den nu

varande byggnadstillståndsgivningen avvecklats. Men en sådan uppfattning rörande bostadsförsörjningen får till naturlig konsekvens, att de risker, som fortfarande kunna vidlåda kreditgivningen för bostadsproduktionen, böra bäras av det allmänna, som leder produktionens omfattning och inriktning. Då produktionen redan nu dirigeras och framdeles avses bli nästan helt och hållet utformad i enlighet med bostadsförsörjningsplaner, som vila på demografiska och övriga i detta sammanhang betydelsefulla fakta, torde för övrigt riskerna för värdefall och felinvesteringar starkt reduceras; förluster, som trots detta kunna uppkomma, böra alltså kunna föras tillbaka på sådana av samhällsutvecklingen betingade, ej förutsebara omständigheter, för vilka det allmänna bör taga ansvaret.

Jag vill i detta sammanhang ock erinra om att statliga lån för t. ex. bostadsförsörjning åt mindre bemedlade barnfamiljer sedan lång tid tillbaka utlämnats under villkor, som innebära, att staten avstått från att kräva riskersättning för kreditgivningen. Då statsmakterna nu ha att överväga, om de jämte kommunerna skola upptaga bostadsförsörjningsproblemet i hela dess vidd och icke såsom hittills begränsa sin fullt effektiva stödverksamhet till blott vissa grupper av medborgare, synes det mig naturligt, att enahanda principer tillämpas på hela den låneverksamhet, som framdeles må komma att bedrivas.

På grund av det sålunda anförda synes det mig uppenbart att om räntan å tertiärlån till allmännyttiga bostadsföretag nu icke sättes högre än den faktiska upplåningsräntan detta icke är att betrakta som ett ingripande i räntesättningen varigenom denna underordnats hyrespolitiska önskemål.

Beträffande förvaltningskostnaderna för den statliga kreditverksamheten kunna dessa såsom byggnadslånebyrån framhållit icke annat än tillnärmelsevis bestämmas. Ett räntetillägg för täckande av sagda kostnader får fördenskull, såvitt angår staten som långgivare, en rent konventionell karaktär i avseende å tilläggets storlek. På grund härav och då ett dylikt tillägg i allt fall skulle bli av ringa storleksordning anser jag mig böra av praktiska skäl avvisa tanken på att i tertiärläneräntan inräkna förvaltningskostnader.

I enlighet härmed föreslår jag, att räntan å tertiärlån till allmännyttiga bostadsföretag sättes till 3 %.

Till vad utredningen anført i fråga om de förutsättningar, som skola vara uppfyllda för att ett allmännyttigt bostadsföretag skall anses föreligga, kan jag i princip ansluta mig. Av några remissvar vill det emellertid synas, som om utredningens uttalanden härutinnan ansetts böra i vissa hänseenden kompletteras, medan andra remissinstanser ansett sig kunna förutsätta, att endast rent kommunala företag kunna betraktas såsom allmännyttiga.

För egen del anser jag, att nämnda fråga icke kommer att i praktiken medföra några större svårigheter. Utredningen har föreslagit, att vederbörande kommun skall i avseende å allmännyttigt bostadsföretag ikläda sig skyldighet att gentemot statsverket i viss utsträckning ansvara för förluster uppkomna vid fastighetsförvaltningen. Därest en dylik bestämmelse godtages — och jag finner den för min del välmotiverad — ha kommunerna uppenbarligen själva att avgöra, om de skola lämna sin medverkan för att möjlig-

göra, att ett allmännyttigt bostadsföretag konstitueras. En dylik kommunal utfästelse kan dock givetvis icke i och för sig upphäva den fria prövningsrätt härutinnan, som den lånebeviljande myndigheten har att utöva. Det synes emellertid mindre sannolikt, att konflikter mellan kommunen och byggnadslånebyrån skola behöva uppkomma vid bedömandet av frågan, om ett företag är att anse som allmännyttigt eller ej. Däremot kan eventuellt fråga uppkomma, om skäligheten av de anskaffningskostnader, som ett visst byggnadsprojekt kan betinga, och i dylika fall måste naturligtvis byggnadslånebyrån avgöra, huruvida kostnaderna kunna godtagas. Det måste enligt min mening förutsättas, att kommunerna själva ha det allra största intresse av att tillse, att kostnaderna för de husbyggnader som uppföras av de allmännyttiga företagen bli, relativt sett, så låga som möjligt; det kan icke komma i fråga, att anskaffningskostnader överstigande dem som av byrån kunna godtagas få belasta utgiftsstaten för fastigheten och vid eventuell förlustuppdelning komma att övervältras på statsverket. Om byggnadslånebyrån skulle anse risk föreligga för att ett husbyggnadsföretag utföres så oekonomiskt, att kostnadskalkylen blir ohållbar, bör byrån genom att uppställa lämpliga förutsättningar för giltigheten av sin utfästelse om lån förhindra, att staten nödgas infria en förbindelse, som till följd av försummelser vid husets uppförande kan bli förlustbringande för staten; enligt vad jag erfarit torde detta förfaringsätt redan nu praktiseras av byrån.

Med dessa tillägg och påpekanden anser jag mig kunna förorda, att de av utredningen angivna kriterierna å allmännyttiga bostadsföretag godtagas.

På de av utredningen förordade skälen föreslår jag vidare, att tertiärlånets övre gräns för dylika företag bestämmes till 100 % av den godtagbara anskaffningskostnaden för ett husbyggnadsföretag.

Med hänsyn till innehållet i svenska stadsförbundets och vissa städers remissvar måste det antagas, att endast en begränsad del av bostadsproduktionen kommer att under den närmaste tiden ombesörjas av allmännyttiga bostadsföretag; denna uppfattning bekräftas av vissa uppgifter, som byggnadslånebyrån efter remisstidens utgång under hand delgivit mig. Vid sådant förhållande kommer tydligen den större delen av hyreshusproduktionen under en övergångstid — som kan bli kort eller lång, beroende på kommunernas initiativkraft — att utföras av andra än de allmännyttiga bostadsföretagen. Företagare såväl med som utan enskilt vinstsyfte få antagas komma att producera bostäder och för ändamålet söka statslån.

Vad först angår den typiska enskilda produktionen, d. v. s. den vanliga byggmästarverksamheten, som hittills svarat för större delen av hyreshusbyggandet, har utredningen föreslagit, att villkoren för de statliga tertiärlånen skola i fråga om räntan och den övre belåningsgränsen avvika från motsvarande bestämmelser beträffande allmännyttiga bostadsföretag; enskild företagare föreslås sålunda kunna få tertiärlån inom högst 90 % av fastighetsvärdet mot en ränta av 4 %.

Mot dessa skiljaktigheter i de förordade lånebestämmelserna har ett stort antal remissinstanser reserverat sig och i samband härmed framlagt sinesemellan olika motförslag.

Efter att noga ha övervägt förevarande spörsmål har jag kommit till den uppfattningen, att det, särskilt med hänsyn till de mindre samhällenas bostadsförsörjning, får anses angeläget, att lån kunna tillhandahållas enskilda byggnadsföretagare mot samma ränta som föreslagits skola gälla i fråga om de allmännyttiga bostadsföretagen. Emellertid böra, såsom vissa remissinstanser, däribland byggnadslånebyrån, framhållit, under sådana omständigheter bestämmelser skapas, som hindra spekulativt missbruk av de statliga lånen. Det av byrån i sådant syfte utarbetade förslaget angående obligatorisk extra amortering å tertiärlånet under de första tio åren av lånets löptid synes mig innebära en god kompromisslösning. Jag förordar alltså, att enskild företagare, som erhåller tertiärlån för uppförande av hyreshus, skall under de tio första åren av lånets löptid erlægga — utöver den vanliga amorteringen — en extra avbetalning uppgående per år till 1,5 % av lånets ursprungliga belopp.

Beträffande den övre belåningsgränsen har utredningen själv framhållit, att en jämkning nedåt av den för enskilda företagare föreslagna 90-procentsgränsen framdeles skulle vara önskvärd. För min del är jag av den uppfattningen, att en företagarinsats uppgående till blott 10 % av fastighetsvärdet i de allra flesta fall utgör en alltför ringa investering från den som bygger i enskilt vinstsyfte, helst om lån tillhandahålles honom mot en ränta av 3 %. Jag anser sålunda, att tertiärlån till enskild företagare regelmässigt skall säkerställas av in-teckning inom *högst* 85 % av fastighetsvärdet; en sådan företagare måste alltså vara beredd att själv satsa minst 15 % av det kapital, som investeras i fastigheten. Fall kunna emellertid förekomma, där en dylik regel skulle kunna medföra olägenheter. Jag syftar härvid särskilt på sådana hyreshus om 4—10 lägenheter, som äro vanliga i vissa mindre och medelstora samhällen, och som uppföras av ej kapitalstarka småföretagare, vilka avse att själva bebo en lägenhet i huset. Med hänsyn till den betydelse för bostadsförsörjningen, som dylika företag otvivelaktigt ha inom vissa orter, anser jag en möjlighet böra hållas öppen för byggnadslånebyrån att, då synnerliga skäl därtill föreligga, sänka anspråket på företagarinsats till lägst 10 % av fastighetsvärdet, d. v. s. bevilja tertiärlån mot säkerhet av in-teckning inom *högst* 90 % av sagda värde.

I det föregående har jag framhållit, att man har anledning förvänta, att icke blott allmännyttiga utan även en del andra företagare utan enskilt vinstsyfte komma att uppträda såsom producenter av flerfamiljshus; till den senare kategorien torde särskilt vara att hänföra bostadskooperativa företag av den typ, som enligt nuvarande bestämmelser i avseende å tertiärlån pläga likställas med kommun. Då det — vilket för övrigt framhållits av flera remissinstanser — får anses vara angeläget att icke undertrycka den på kooperativ grund vilande lägenhetsproduktionen, har jag funnit mig böra föreslå, att, åtminstone under en övergångstid, tertiärlån inom *högst* 95 % av fastighetsvärdet få utgå till kooperativt organiserade företag, som arbeta utan enskilt vinstsyfte och under betryggande kontroll. Jag förutsätter vidare, att lån under dylika villkor icke beviljas med mindre det från början är klart, att företaget fyller ett

legitimt behov och att den kooperativa företagsformen icke blir av blott formell karaktär. Beträffande den erforderliga kontrollen torde byggnadslånebyråns nuvarande praxis i avseende å kommunjämsställda företagare kunna tjäna som förebild. Kostnaderna för kontrollen — som lär kunna utövas antingen av vederbörande kommun eller av särskilt ombud för byggnadslånebyrån — böra emellertid bäras av det kooperativa företaget själv.

Jämväl å lån som utgå till företag av nyssangivna art synes räntan böra utgöra 3 %.

Ytterligare anser jag mig böra såsom en övergångsbestämmelse, avsedd att tillämpas under några år framåt, förorda, att allmännyttiga bostadsföretag skola kunna erhålla tertiärlån för inköp av färdigställda, tidigare tertiärbelånade flerfamiljshus mot en ränta av 3 % och mot säkerhet av in-teckning inom 100 % av köpeskillingen; jag förutsätter härvid dels att tertiärlån för husens uppförande beviljats efter den 1 juli 1946 dels att byggnaden i fråga om planlösning, utförande och kostnader är föredömlig.

Beträffande sekundärlånen har utredningen presumerat, att sådana lån skola komma att beviljas allmännyttiga bostadsföretag mot en ränta av 3 %. Av vissa uttalanden i remissvaren vill det emellertid synas, som om de enskilda kreditgivarna icke skulle vara beredda att utlämna sekundärkrediter på dylika villkor. Med hänsyn härtill anser jag, att i fråga om allmännyttiga bostadsföretag samt företagare, som föreslagits kunna erhålla tertiärlån inom 95 % av fastighetsvärdet, sagda lån skall kunna »fördjupas» ned till den föreslagna primärlånegränsen, 60 % av fastighetsvärdet. Däremot är jag icke för närvarande beredd förorda att enahanda bestämmelser få gälla beträffande övriga byggnadsföretagare.

Avslutningsvis vill jag i detta sammanhang ånyo understryka, att de av mig här förordade räntebestämmelserna för lån till flerfamiljshus blott äro att uppfatta som en åtgärd, varigenom i samband med en förändrad organisation av bostadsbyggandets finansiering det allmänna, staten och kommunerna, övertager vissa kreditrisker och förvaltningsuppgifter och alltså icke kan tagas till intäkt för omdömen om riktlinjerna för den allmänna räntepolitiken.

Vad härefter angår amorteringstiderna för tertiärlån kan jag ansluta mig till vad byggnadslånebyrån härutinnan föreslagit; vad byrån anfört rörande amorteringssystemet föranleder mig emellertid att föreslå, att tertiärlån, beviljade på de av mig här förordade villkoren, skola amorteras med lika stor del årligen under lånens löptid oberoende av om låntagaren är allmännyttigt bostadsföretag eller annan; den modifikation bör dock gälla, att enskild företagare, såsom jag tidigare föreslagit, skall under 10 år erlægga viss extra amortering.

Utredningen har icke framlagt några särskilda förslag i avseende å lån till ombyggnad av bostadshus. Frågan torde för närvarande vara av ringa praktisk betydelse, men det synes mig likväl lämpligt, att bestämmelserna härutinnan bli föremål för omprövning. För egen del förordar jag, att jämväl lån för ombyggnad av hyreshus skall kunna lämnas mot en ränta av 3 %. Lånets storlek synes kunna bestämmas till högst halva ombyggnadskostnaden och



för detsamma torde — oavsett vilken företagare som utför ombyggnaden — böra krävas in-teckningssäkerhet inom högst 85 % av det värde, som fastigheten beräknas erhålla efter ombyggnaden. Beträffande amorteringstiden för lån till ombyggnad bör densamma bestämmas av byggnadslånebyrån efter prövning av omständigheterna i varje särskilt fall; dock bör längsta amorteringstid utgöra i fråga om stenhus 40 och eljest 30 år. Ombyggnadslån torde få amorteras enligt samma regler som av mig förordats i avseende å lån för nybyggnad, vilket alltså innebär, att enskild företagare bör verkställa viss extraamortering. Jag förutsätter, att lån för ombyggnad beviljas endast då fråga är om mera omfattande och ur bostadsförsörjningssynpunkt angeläget ombyggnadsarbete.

I syfte att förhindra sådana höjningar av hyrorna i nybyggda hus, som kunna föranledas av en allmän räntestegring, har utredningen föreslagit, att de nuvarande bestämmelserna om räntegaranti bevaras och såvitt angår allmännyttiga bostadsföretag utsträckas till att gälla under tertiärlånets hela löptid. Byggnadslånebyrån har för sin del tillstyrkt, att alla låntagare erhålla räntegaranti under statslånets hela löptid, vilket med hänsyn till den av mig i det föregående förordade amorteringstiden för tertiärlån skulle innebära 40 års räntegaranti i fråga om belånade stenhus och 30 års garanti beträffande trähus.

Det är uppenbarligen ett intresse av högsta vikt, att räntorna å primär- och sekundärlån i nybyggda fastigheter icke höjas i sådan grad, att en hyresökning måste vidtagas. Fördenskull anser jag mig böra under nuvarande förutsättningar i princip förorda byggnadslånebyråns förslag beträffande räntegarantin. Emellertid kan förevarande spörsmål komma i ett nytt läge med anledning av förslag, som 1945 års bankkommitté må komma att framlägga i avseende å fastighetskreditväsendets framtida organisation. Med hänsyn härtill vill jag förorda, att de av byrån föreslagna räntegarantibestämmelserna tills vidare tillämpas blott i avseende å den tertiärlångivning, som kan komma att äga rum under nästkommande budgetår. Garanterad ränta bör härvid utgöra för primärlån 3 % samt för sekundärlån den ränta, som vid låneavtalets slutande må komma att fastställas för sekundärkrediten. I avbidan på de förslag som må komma att framläggas av bankkommittén anser jag vidare, att extra lånekostnader betingade av räntebundenhet skola tills vidare under en tioårsperiod få föranleda ränteeftergift, som dock synes böra utgöra högst 0,1 % per år räknat å primär- respektive sekundärlånet. — Av praktiska skäl bör byrån härjämte avstå från att eftergiva sådana under tiden efter slutlig belåning inträffande höjningar av räntekostnader, som ej överstiga en procent av fastighetens beräknade hyresavkastning (inklusive ersättning för fredsvärme). — Vid ombyggnadsföretag bör såsom hittills räntegarantin gälla allenast sådana underliggande krediter, som upptagas eller omplaceras i anledning av sagda företag.

Såsom byggnadslånebyrån framhållit torde det böra anses självklart, att lägenheter, som tillkomma eller ombyggas med stöd av statliga lån enligt

här förordade bestämmelser bli föremål för hyreskontroll under statslånets hela löptid. Jämväl ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar, som erhålla statslån, böra kunna bli föremål för det lånebeviljande organets kontroll.

Redan i det föregående har jag förklarat mig gilla den av utredningen föreslagna bestämmelsen angående visst kommunalt ansvar för förluster uppkomna vid förvaltning av hyresfastighet, som tillhör allmännyttigt bostadsföretag. Byggnadslånebyrån har i sitt remissvar gjort vissa förtydliganden och förslag till modifikationer i utredningens ifrågavarande förslag. För egen del företräder jag den uppfattningen, att hyressättningen skall vara sådan — eller justeras därefter — att alla normalt uppkommande utgifter och hyresförluster täckas av hyrorna. Vidare anser jag, att förluster, som uppkomma till följd av försummelse eller vårdslöshet vid fastighetsförvaltningen, t. ex. vanvård av byggnaden eller upplåtelse av lägenhet åt person, som uppenbarligen ej har råd att förhyra densamma, skola helt täckas av kommunen. Övriga onormala förluster, t. ex. sådana som föränledas av icke förutsebara, allmänna rubbningar i ortens ekonomiska förhållanden, böra däremot bäras till  $\frac{1}{5}$  av kommunen och till  $\frac{4}{5}$  av staten. Det synes mig erforderligt, att kommun, som är missnöjd med byggnadslånebyråns beslut i avseende å hyressättning eller förlustuppsedelning, skall äga rätt att genom besvär bringa ärendet under Kungl. Maj:ts prövning.

Såsom byggnadslånebyrån framhållit bör vid den fortsatta låneverksamheten tomt- och byggnadskostnader bli föremål för prövning. Beträffande tomtkostnaderna synes härvid 1935 års nivå fortfarande böra utgöra det allmänna riktmärket; i likhet med byråns anser jag dock, att kommuner, som upplåta mark åt allmännyttiga bostadsföretag, i eget intresse böra låta markens självkostnad vara avgörande för prissättningen. Att byrån skall kunna infordra exploateringskalkyler beträffande tomtmark för vars bebyggande statslån sökes, synes mig självklart.

De av mig här förordade bestämmelserna rörande den fortsatta tertiärlåneverksamheten innebära, att finansieringen av hyreshusproduktionen kan förbilligas. I fråga om åtskilliga orter betyder detta, att hyrorna för nya bostadslägenheter kunna sättas lägre än vad nu är fallet; beträffande andra orter kommer det nuvarande tillägglånebehovet att bortfalla eller minska.

Tillägglånesystemet har alltsedan sin tillkomst betraktats såsom ett provisorium. Det föreligger enligt min uppfattning ej skäl att bevara denna subventionsform längre än nödvändigt. På av utredningen anförda grunder anser jag det emellertid icke lämpligt att föreslå ett omedelbart avskaffande av tillägglåneverksamheten, vilken alltså tills vidare synes böra fortgå såsom ett förlängt provisorium.

Det av byggnadslånebyrån framlagda subventionsförslaget synes mig vara bättre än utredningens förslag ägnat att befördra tillkomsten av sådana ekonomiska huskroppar och planlösningar, som böra eftersträvas. Emellertid anser jag det icke vara lämpligt, att subventionerna graderas efter gällande

dyrortsindelning, som numera allmänt anses föråldrad. Jag föreslår i stället, att Kungl. Maj:t — därest riksdagen ej finner skäl till erinran där- emot — får, efter förslag av byggnadslånebyrån, föreskriva, att tilläggslån under nästa budgetår skall utgå till hyreshusproduktionen inom sådana orter, där hyresläget nu är så lågt och inkomstläget tillika sådant, att risk föreligger för att nyproduktionen av bostäder helt hämmas, om icke dylik subvention lämnas; till dessa orter höra främst kommuner inom de lägsta dyrortsgrupperna. Tilläggslån som här avses torde i nära anslutning till det av byrån utformade förslaget böra beräknas med utgångspunkt från en överkostnad motsvarande högst 2 kronor per m<sup>2</sup> lägenhetsyta; orterna synas lämpligen kunna uppdelas i fyra olika grupper, vari överkostnaden fixeras till belopp motsvarande 50 öre, 1 krona, 1 krona 50 öre och 2 kronor per m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Av sagda överkostnad bör i enlighet med nu gällande bestämmelser staten regelmässigt täcka  $\frac{4}{5}$  genom beviljande av tilläggslån samt kommunen återstoden; liksom nu är fallet torde dylikt lån, då särskilda skäl därtill äro, få beviljas ändå att vederbörande kommun icke lämnar något bidrag.

På sätt byggnadslånebyrån föreslagit bör vidare en möjlighet hållas öppen för byrån att, där synnerliga skäl därtill äro, bevilja tilläggslån även inom andra orter än sådana, som, må komma att upptagas i här förut angivna grupper.

På alla sådana orter, där tilläggslån icke utgår, böra hyrorna för med stöd av tertiärlån tillkomna eller ombyggda lägenheter bestämmas enligt självkostnadsprincipen. Jag förutsätter givetvis, att byggnadslånebyrån liksom hittills beviljar lån endast i sådana fall, där byggnadsföretaget är ur ekonomisk synpunkt försvarligt.

De nya bestämmelser rörande tertiär- och tilläggslån, som jag här förordat, torde böra träda i kraft den 1 juli 1946 och tillämpas beträffande alla ansökningar om statslån till flerfamiljshus, som inkomma till byggnadslånebyrån från och med sagda dag. Härutöver synes det emellertid naturligt, att alla de företagare, som vid angivna tidpunkt icke fått sina låneansökningar slutligt avgjorda, erhålla möjlighet att — därest förutsättningarna därför i övrigt äro uppfyllda — få sina ansökningar avgjorda enligt de nya bestämmelserna. Undantagsvis synas, om byggnadslånebyrån anser synnerliga skäl tala därför, även de företagare, som erhållit slutligt beslut med tillämpning av nu gällande författning, kunna få sina ärenden omprövade enligt de nya bestämmelserna, förutsatt dock att beviljade lån icke utbetalats av statskontoret.

De närmare föreskrifter som erfordras till komplettering av de lånebestämmelser jag i det föregående förordat torde — därest riksdagen ej har något att däremot erinra — få utfärdas av Kungl. Maj:t.

I detta sammanhang anser jag mig vidare böra framhålla, att jag har för avsikt att inom den närmaste tiden till prövning upptaga de förslag rörande familjebidrag och odifferentierade hyresbidrag som utredningen framlagt. Det är min avsikt att senare anmäla förevarande spörsmål för Kungl. Maj:t. Redan nu anser jag mig böra omförmäla, att jag ämnar föreslå, att

bidrag, som beviljas i hyresreducerande syfte, får gälla även i avseende å lägenheter, för vilka lånebeslut dessförinnan meddelats men som färdigställts först efter den 1 juli 1946.

Den nuvarande bristen på bostadslägenheter uppskattas av bostadssociala utredningen till cirka 50 000 lägenheter i tätorterna; av sagda antal beräknas ena hälften motsvara ett direkt lägenhetsunderskott i förhållande till efterfrågan, medan den andra hälften avser den lägenhetsreserv som bör förefinnas för att bostadsmarknaden skall fungera normalt. Det är givet, att en bostadsbrist av denna omfattning icke kan avvecklas under loppet av ett par år, men det är lika uppenbart, att mycket stora ansträngningar måste göras för att så snabbt som möjligt täcka det föreliggande bostadsunderskottet. Ur dessa synpunkter skulle jag närmast vara benägen tillstyrka, att, såsom byggnadslånebyrån föreslagit, bostadsproduktionen för år 1947 inriktades på ett tillskott av 50 000 lägenheter i tätorterna. Med hänsyn till det faktiska försörjningsläget anser jag det dock knappast realistiskt att för närvarande räkna med ett större lägenhetstillskott än 45 000; vid mina beräkningar av medelsbehovet för tertiärlåneverksamheten under nästa budgetår har jag därför utgått från sistnämnda lägenhetsantal. Skulle emellertid materialsituationen under loppet av budgetåret 1946/47 förbättras, anser jag en ökning i produktionsprogrammet böra övervägas.

Enligt vad byggnadslånebyrån framhållit torde man i stort sett kunna antaga, att de hyreshus, till vilkas uppförande tertiärlån beviljas under budgetåret 1946/47, bli inflyttningsfärdiga under 1947. Under antagande att lägenhetstillskottet i tätorterna sagda år skall komma att utgöra cirka 45 000 och med ledning av sina hittillsvarande erfarenheter rörande tertiärlåneverksamhetens relativa omfattning har byrån uppskattat det antal lägenheter i flerfamiljshus — avsedda att färdigställas 1947 — till vilkas uppförande tertiärlån komma att sökas under nästa budgetår, till 29 000. Det genomsnittliga belåningsvärdet för sagda lägenheter har byrån, med hänsyn till produktionens inriktning mot något större lägenheter än för närvarande, ansett sig böra beräkna till 20 000 kronor. Om det vidare antages, att av den med tertiärlån finansierade lägenhetsproduktionen under 1947 25 % komma att utföras respektive övertagas av allmännyttiga bostadsföretag, 20 % utföras av sådana företagare, vilka kunna erhålla tertiärlån inom 95 % av fastighetsvärdet, samt återstoden av enskilda byggmästare, synes tertiärlånets genomsnittliga storlek böra uppskattas till 25 à 26 % av lägenhets belåningsvärde. Under angivna förutsättningar skulle följaktligen behovet av tertiärlånemedel till 1947 års produktion av lägenheter i flerfamiljshus kunna uppskattas till  $(29\,000 \times \frac{25,5}{100} \times 20\,000)$  147,9 miljoner kronor.

De av mig i det föregående förordade bestämmelserna angående retroaktiv tillämpning av de föreslagna nya lånevillkoren torde föranleda en icke obehaglig ökning i behovet av tertiärlånemedel. Uppskattningar, som verkställts inom byggnadslånebyrån, giva vid handen, att till följd av övergångsbestäm-

melserna ytterligare cirka 65 miljoner kronor skulle erfordras till beviljande av tertiärlån under budgetåret 1946/47; det må dock framhållas, att nyss-angivna uppskattningar av byrån betecknas såsom mycket ovissa. Slutligen måste det antagas, att tertiärlån enligt de nya bestämmelserna kommer att sökas för en del planerade företag, som tidigare avsetts bli finansierade genom kommunala lån; det härav föranledda medelsbehovet torde kunna uppskattas till 5 miljoner kronor.

I enlighet med det anförda beräknar jag att till beviljande av tertiärlån på de av mig här förordade villkoren kommer att under budgetåret 1946/47 åtgå i runt tal (150 + 65 + 5) 220 miljoner kronor. Anslag för ändamålet synes framdeles böra anvisas till en nyinrättad fond under statens utlåningsfonder, förslagsvis benämnd Lånefonden för bostadsbyggande.

Det måste antagas att vid ingången av budgetåret 1946/47 ett visst antal låneansökningar äro anhängiga hos byggnadslånebyrån men ännu icke preliminärt prövade. I en del av dessa fall kommer givetvis lånsökanden att hos byrån hemställa om prövning av ansökningen i enlighet med de nya bestämmelserna, medan däremot andra lånsökande komma att vidhålla sin ursprungliga ansökan. Till denna senare grupp torde framför allt höra enskilda företagare, som planerat och måhända även igångsatt sina byggnadsföretag utifrån den förutsättningen, att tertiärlån inom 90 % av fastighetsvärdet — jämte eventuellt tilläggs lån — skulle komma att beviljas dem enligt de nu gällande bestämmelserna. Praktiska skäl och även billigheten tala för att lånsökande, vilkas ansökningar om tertiär- och/eller tilläggs lån till flerfamiljshus den 1 juli 1946 icke preliminärt avgjorts av byggnadslånebyrån, ej obetingat betages möjligheten att erhålla lån i enlighet med sina ursprungliga planer. Härför kräves emellertid att medel finnas tillgängliga. Då ett avsevärt antal låntagare, som fått tertiärlån preliminärt beviljat före den 1 juli 1946, lär komma att begära omprövning av sina låneansökningar enligt de förordade nya bestämmelserna, torde det under fonden för låneunderstöd upptagna tertiärlåneanslaget emellertid komma att tillföras medel, som genom de preliminära besluten varit reserverade för sagda låntagare. Sannolikt kommer denna ökning av det äldre tertiärlåneanslaget att avsevärt överstiga behovet av medel till täckande av nyss nämnda efterfrågan på »äldre» tertiärlån. Vid sådant förhållande saknar jag anledning att på grund av sagda behov föreslå, att ytterligare medel äskas å det å kapitalbudgeten nu upptagna tertiärlåneanslaget.

Enligt upplysningar, som byggnadslånebyrån under hand tillställt mig, torde vid tillämpning av de bestämmelser för tilläggs låneverksamheten, som jag i det föregående förordat, ett belopp av 10 miljoner kronor erfordras för ändamålet under budgetåret 1946/47. Ytterligare torde enligt byråns uppfattning visst ökat behov av tilläggs lån framträda vid slutlig prövning av en del äldre ärenden; byrån anser det emellertid icke vara för närvarande möjligt att säkert uppskatta storleken av sagda behov.

Beträffande reservationen av tilläggs lånemedel torde densamma enligt byggnadslånebyråns beräkningar komma att uppgå till cirka 26 miljoner kronor

per den 1 juli 1946. Vid sådant förhållande saknas uppenbarligen anledning att för fullföljande av här ifrågavarande låneverksamhet föreslå anvisande av ytterligare medel till tilläggsån.

## 2. Tertiärlåneverksamheten för enfamiljshus.

Rörande nu gällande bestämmelser på området torde jag få hänvisa till den redogörelse jag lämnat i det föregående (s. 3—5).

### Föreliggande förslag m. m.

I skrivelse den 31 augusti 1945 med förslag till anslagsäskanden för budgetåret 1946/47 har, såsom jag tidigare nämnt, *statens byggnadslånebyrå* föreslagit bland annat, att för sagda budgetår måtte till Tertiärlån till viss bostadsbyggnadsverksamhet anvisas ett investeringsanslag av 175 miljoner kronor; av sagda belopp ha cirka 60 miljoner kronor antagits åtgå till lån för enfamiljshus, d. v. s. byggnad med en eller två bostadslägenheter. För att belysa omfattningen av förevarande låneverksamhet har byrån i skrivelsen anfört följande tabell.

	Inkomna ansökningar		Preliminära beslut om lån	
	1943/44	1944/45	1943/44	1944/45
Antal ansökningar .....	2 957	4 893	2 478	4 189
» lägenheter .....	3 412	5 737	2 874	5 007
Tertiärlån (cirka kr.) .....	26 200 000	47 200 000	19 000 000	36 000 000
Därav räntefri stående del:				
antal ansökningar.....	2 410	4 266	1 993	3 359
belopp (cirka kr.) .....	6 600 000	12 300 000	4 900 000	9 200 000

Såsom jag redan tidigare antytt har *bostadssociala utredningen* framlagt vissa förslag i avseende å den statliga stödverksamheten till förmån för egnahemsproduktionen. Utredningens förslag syfta dels till att ersätta nuvarande starkt differentierade bestämmelser å förevarande område med enhetliga låne- och bidragsregler, dels till att införa sådana subventioner, att en allmän kraftig höjning av utrymmes- och utrustningsstandarden för enfamiljshus kan genomföras under loppet av en 15-årsperiod.

I utlåtanden över förslagen ha — såsom jag jämväl tidigare angivit — såväl *statens byggnadslånebyrå* som *egnahemsstyrelsen* förordat, att sagda förslag i vissa hänseenden göras till föremål för överarbetning.

### Departementschefen.

Av skäl, som jag i det föregående framlagt, anser jag det icke vara för närvarande möjligt att taga ställning till de förslag bostadssociala utredningen framlagt i avseende å lån och bidrag till egnahemsproduktionens främjande. Vid sådant förhållande torde bland annat den nuvarande tertiärlåneverksamheten för enfamiljshus under nästa budgetår böra fortgå under oförändrade former. Jag tillåter mig i detta sammanhang framhålla, att den föreslagna

sänkningen av räntan å tertiärlån till flerfamiljshus icke innebär, att produktionen av sådana hus därigenom försättes i ett mera förmånligt läge än egnahemsbyggandet. För det första bör sålunda erinras, att räntan å tertiärlån till enfamiljshus är 3,6 %, d. v. s. lägre än den för flerfamiljshus nu gällande tertiärlåneräntan. Vidare måste ihågkommas, att medan tilläggslånen för flerfamiljshus på många orter bortfallit, produktionen av enfamiljshus fortfarande reguljärt subventioneras genom beviljande av ränte- och amorteringsfrihet för tertiärlånet med belopp motsvarande 10 % av anskaffningskostnaden; denna subvention är avsedd att utgå jämväl under nästa budgetår.

Behovet av tertiärlånemedel under budgetåret 1946/47 till lån för enfamiljshus har av byggnadslånebyrån i dess skrivelse den 31 augusti 1945 uppskattats till cirka 60 miljoner kronor. Enligt vad jag erfarit torde summan av de tertiärlån, som under innevarande budgetår kunna antagas bli för ändamålet beviljade av byrån, komma att överstiga sagda belopp med cirka 10 %; efterfrågan på dylika lån har våren 1946 varit mycket stor. Med hänsyn härtill vill jag ifrågasätta, om icke medelsbehovet borde uppräknas något. På grund av bland annat den hämmande inverkan på egnahemsbyggandet, som knappheten på trävaror kan få, anser jag emellertid, att ett belopp av 65 miljoner kronor bör vara tillräckligt för att tillgodose efterfrågan på tertiärlån till egnahem under nästa budgetår.

Såsom jag tidigare nämnt torde vid bifall till de av mig i det föregående framlagda förslagen rörande tertiärlån till flerfamiljshus ett betydande antal av dem som före den 1 juli 1946 erhållit preliminärt men ej slutligt beslut om tertiärlån för uppförande av sådant hus komma att få sina ärenden omprövade jämlikt de förordade nya bestämmelserna. De tertiärlån, som preliminärt beviljats ifrågavarande låntagare, komma därvid att återföras till det nuvarande tertiärlåneanslaget. Enligt byggnadslånebyråns uppfattning kommer denna ökning av berörda anslag att överstiga det medelsbehov, som uppstår, därest vissa av de den 1 juli 1946 hos byrån anhängiga, preliminärt icke avgjorda ansökningarna om tertiärlån till flerfamiljshus övergångsvis behandlas enligt de nu gällande bestämmelserna. Med hur stort belopp angivna anslagsökning kan överstiga nyssnämnda medelsbehov synes vara mycket svårt att bedöma; från byråns sida framhålles bland annat, att fortfarande vid slutlig behandling av låneärenden höjning av tertiärlånet måste ske till följd därav, att det preliminära lånebeslutet meddelats före räntesänkningen under våren 1945, d. v. s. vid en tidpunkt då avkastningsvärdena och följaktligen även de genomsnittliga lånebeloppen per lägenhet voro lägre än nu. Det synes emellertid enligt byråns uppskattningar kunna antagas, att tertiärlåneanslaget vid tillämpning av de övergångsbestämmelser rörande tertiärlåneverksamheten, som jag förordat, skall under loppet av nästa budgetår komma att ökas med ett nettobelopp av cirka 15 miljoner kronor. Då detta belopp synes böra tagas i anspråk för beviljande av tertiärlån till enfamiljshus, torde medelsanvisningen för angivna ändamål kunna begränsas till (65—15) 50 miljoner kronor.

Med hänsyn därtill att de lånebelopp, som sålunda återgå till tertiärlåneanslaget, få antagas komma att tillföras sagda anslag successivt under hela nästa budgetår, medan däremot det medelsbehov, som föranledes av byråns balans per den 1 juli 1946 av oavgjorda ärenden rörande tertiärlån till flerfamiljshus, koncentreras till en kort tid i början av budgetåret, förutsätter jag, att de medel, som för nästa budgetår må komma att anvisas å det nuvarande tertiärlåneanslaget, få tagas i anspråk för tillgodoseende av sistnämnda medelsbehov.

Å andra sidan anser jag, att även om nettotillskottet å tertiärlåneanslaget under nästa budgetår skulle komma att överstiga det här förut antagna beloppet, 15 miljoner kronor, byggnadslånebyrån likväl icke bör utan riksdagens medgivande få under nästa budgetår bevilja tertiärlån till enfamiljshus med mer än 65 miljoner kronor.

### 3. Bostadsförsörjning för mindre bemedlade, barnrika familjer.

Beträffande de på förevarande område gällande bestämmelserna torde jag få hänvisa till den i det föregående lämnade redogörelsen (s. 5—7).

Såsom framgår av den sammanställning rörande byggnadslånebyråns låneverksamhet, som jag tidigare hänvisat till (tabell 1, s. 9), har riksdagen för innevarande budgetår anvisat *dels*, för beviljande av bostadsanskaffningslån, till Lånefonden för mindre bemedlade, barnrika familjer investeringsanslag med 70 miljoner kronor — härav ha 20 miljoner kronor anvisats å tilläggsstat II — *dels* till Hyresrabatter för mindre bemedlade, barnrika familjer förslagsanslag å 8,5 miljoner kronor. Vidare ha av de anslag, som för budgetåret 1945/46 anvisats till Tillägglån till viss bostadsbyggnadsverksamhet sammanlagt 9 miljoner kronor avsetts för beviljande av tillägglån knutna till här förevarande låneverksamhet.

#### Föreliggande förslag m. m.

I förenämnda skrivelse den 31 augusti 1945 har *statens byggnadslånebyrå* hemställt om anvisande för budgetåret 1946/47 av bland annat ett investeringsanslag av 70 miljoner kronor till nyssnämnda lånefond samt ett förslagsanslag av 10 miljoner kronor till hyresrabatter av sagda art. Ytterligare har byrån föreslagit, att av det belopp, som för nästa budgetår må komma att anvisas till tillägglån, 11 miljoner kronor få disponeras för utgivande av sådana lån i samband med beviljande av bostadsanskaffningslån.

Byggnadslånebyrån framhöll i sagda skrivelse bland annat, att antalet inkommande ansökningar om bostadsanskaffningslån alltjämt ökades. Medan antalet dylika under budgetåret 1943/44 inkomna ansökningar uppgått till 2 373, hade sålunda motsvarande siffra för budgetåret 1944/45 stigit till 3 610. Ehuru det vore ytterst vanskligt att bedöma det erforderliga behovet av anslag till bostadsanskaffningslån för budgetåret 1946/47, syntes det likväl byrån rimligt att antaga en fortsatt ökning i efterfrågan på medel för ifrågasvarande lån; ökningen torde emellertid enligt byråns uppfattning knappast



komma att bli fullt så markerad som under budgetåret 1944/45, under vilket behovet, om jämförelse gjordes med budgetåret dessförinnan, stigit från 40 till 55 miljoner kronor.

I skrivelse den 4 december 1945 — av mig anmäld under punkten 1 i bilaga 14 till propositionen nr 2 till innevarande års riksdag — framhöll *byggnadslånebyrån* bland annat, att efterfrågan på bostadsanskaffningslån under den dittills gångna delen av budgetåret varit större än under något tidigare budgetår. Till belysning härav anförde byrån i skrivelsen väsentligen följande.

Under tiden 1 juli—26 november 1945 inkommo till byggnadslånebyrån 1 407 ansökningar om bostadsanskaffningslån för ny- eller ombyggnad av egnahem, medan antalet under månaderna juli—november åren 1943 och 1944 inkomna sådana ansökningar utgjorde 782 respektive 1 174. Det antal hyreslägenheter, beträffande vilka lån och/eller bidrag söktes under samma perioder angivna år, uppgick till 172, 377 och 56. Det till hyreslägenheter hänförliga behovet av lånemedel är emellertid, relativt sett, av underordnad betydelse; i detta sammanhang må särskilt framhållas, att vid nyproduktion av hyreslägenheter i Stockholm finansieringen regelmässigt ordnas utan bostadsanskaffningslån.

Skrivelsen utmynnade i en hemställan, att ytterligare 20 miljoner kronor måtte för budgetåret 1945/46 anvisas för beviljande av bostadsanskaffningslån; enligt byråns beräkningar skulle vid en dylik medelsanvisning ingen balans av ärenden komma att föreligga vid budgetårets utgång.

På min hemställan föreslog Kungl. Maj:t med anledning härav riksdagen att å tilläggsstat II anvisa ytterligare 20 miljoner kronor till ifrågavarande ändamål; såsom framgår av vad jag i det föregående anført biföll riksdagen detta förslag.

Enligt vad jag nyligen under hand inhämtat från byggnadslånebyrån har stödverksamheten till förmån för de mindre bemedlade, barnrika familjernas bostadsförsörjning under den sista tiden fortgått i samma betydande omfattning. Antalet lägenheter till vilka lån och/eller bidrag av förevarande art beviljats under första kvartalet 1946 uppgick sålunda till 776, av vilka 674 voro belägna i egnahem. Hela antalet lägenheter, som omfattades av stödverksamheten, utgjorde per den 31 mars 1946 23 569, varav 13 656 voro egnahemslägenheter.

I detta sammanhang torde jag vidare få erinra om att Kungl. Maj:t föreslagit 1946 års riksdag (propositionen nr 211, bilaga 10, punkt 2 och 4), att å beredskapsstat för budgetåret 1946/47 uppföra anslag å 15 000 000 och 2 000 000 kronor avsedda för beviljande av bostadsanskaffningslån respektive därtill knutna tilläggslån; riksdagen har dock ännu icke tagit ställning till dessa förslag.

#### **Departementschefen.**

Av skäl, som framgå av vad i det föregående anförts, torde stödverksamheten till förmån för de mindre bemedlade, barnrika familjernas bostadsförsörjning böra fortgå i oförändrade former under budgetåret 1946/47. Med hänsyn till verksamhetens socialt höga angelägenhetsgrad anser jag, att stöd-

givningen under nästa budgetår bör erhålla ungefär samma omfattning som under innevarande budgetår.

På grund härav biträder jag byggnadslånebyråns förslag, att för budgetåret 1946/47 äskas ett anslag av 70 miljoner kronor till beviljande av bostadsanskaffningslån.

Beträffande behovet av tilläggs lån, som beviljas i samband med bostadsanskaffningslån, torde detsamma i enlighet med byggnadslånebyråns beräkningar kunna skattas till 11 miljoner kronor under budgetåret 1946/47. Då reservationerna å tilläggs låneanslaget per den 1 juli 1946 beräknas komma att uppgå till cirka 26 miljoner kronor, och då behovet under nästa budgetår av tilläggs lån knutna till tertiärlåneverksamheten — såsom jag i det föregående framhållit — kan uppskattas till 10 miljoner kronor, erfordras uppenbarligen ingen ytterligare medelsanvisning å ifrågavarande anslag för att tillgodose behovet av tilläggs lån, som beviljas för uppförande av bostäder åt mindre bemedlade, barnrika familjer.

Vad härefter angår anslaget till hyresrabatter till familjer, som nyss sagts, synes detsamma böra för nästa budgetår upptagas till det av byggnadslånebyrån föreslagna beloppet 10 miljoner kronor.

Jämlikt tidigare av riksdagen lämnade bemyndiganden får sistnämnda anslag under vissa förutsättningar tagas i anspråk för beviljande av familjebidrag jämväl åt sådana mindre bemedlade, barnrika familjer, som beretts bostad i med stöd av tertiärlån uppförd fastighet tillhörig kommun eller därmed i lånehänseende jämställt företag eller som förhyra bostad i fastighet, vilken förvaltas av försvarets bostadsanskaffningsnämnd. Allmännyttiga bostadsföretag av den art, som av mig omförmälts i sammanhang med frågan om nya villkor för tertiärlån, böra givetvis likställas med sådana företag, som i avseende å nu gällande tertiärlånebestämmelser äro jämställda med kommun. Hinder synes ej heller böra möta, att familjebidrag utgår till familj, som beredes bostad i fastighet uppförd av sådan företagare, som enligt de för tertiärlåneverksamheten föreslagna nya bestämmelserna skall kunna erhålla tertiärlån inom 95 % av fastighetsvärdet; såsom särskild förutsättning härför synes dock få gälla, att vederbörande kommun vidtager åtgärder till förhindrande av att familjen får erlægga sådan avgift, som är förenad med anskaffande av bostadsrättslägenheten eller som må komma att uttagas utöver årsavgiften.

Därest riksdagen ej har något att däremot erinra, torde vidare bränslebidrag till familjer, som här avses, få enligt gängse grunder utgå jämväl under nästa budgetår.

#### 4. Bidrag till inrättande av pensionärshem.

Gällande bestämmelser på förevarande område ha av mig redovisats i det föregående (s. 7—8).

Riksdagen har, såsom jag tidigare nämnt, för innevarande budgetår anvisat 10 miljoner kronor till bidrag till inrättande av pensionärshem; härav har ett belopp av 2 miljoner kronor anvisats å tilläggsstat.

**Föreliggande förslag m. m.**

I skrivelse den 31 augusti 1945 har *statens byggnadslånebyrå* föreslagit, att för budgetåret 1946/47 måtte till bidrag till inrättande av pensionärshem anvisas ett anslag av 9 miljoner kronor; vid dessa beräkningar har byrån antagit, att vid utgången av innevarande budgetår skall komma att föreligga en balans av ärenden avseende bidrag å tillhoppa cirka 1 miljon kronor.

I skrivelse den 4 december 1945 — av mig anmäld under punkten 1 i bilaga 5 till propositionen nr 2/1946 — framhöll byggnadslånebyrån bland annat, att för täckande av hela den efterfrågan å bidrag till pensionärshem, vilken förelåg och kunde förväntas framträda under återstoden av innevarande budgetår, ett belopp av ytterligare 2 miljoner kronor syntes erforderligt.

På min hemställen föreslog Kungl. Maj:t med anledning härav riksdagen att å tilläggsstat II anvisa 2 miljoner kronor för ändamålet. Såsom jag redan nämnt biföll riksdagen detta förslag.

Jag anser mig i detta sammanhang slutligen böra erinra om att Kungl. Maj:t i propositionen nr 211 föreslagit 1946 års riksdag, bland annat (bilaga 2, punkt 3), att å allmän beredskapsstat för nästa budgetår uppföra ett anslag av 15 miljoner kronor till bidrag till inrättande av pensionärshem. Till sagda förslag har riksdagen ännu ej tagit ställning.

**Departementschefen.**

Bidragsgivningen i avseende å pensionärshem är liksom stödverksamheten till förmån för de barnrika familjernas bostadsförsörjning av socialt hög angelägenhetsgrad. Med hänsyn härtill synes det önskvärt, att pensionärshemsbyggandet fullföljes i ungefär samma takt som under de två sista åren. Jag föreslår fördenskull, att för nästa budgetår äskas ett anslag av 9 miljoner kronor till bidrag till inrättande av pensionärshem.

Därest riksdagen bifaller de av Kungl. Maj:t i propositionen nr 220/1946 framlagda förslagen om folkpensioner, torde de nuvarande bestämmelserna om statsbidrag till inrättande av pensionärshem eventuellt få bli föremål för vissa justeringar. Till denna fråga torde jag få återkomma i annat sammanhang.

**5. Bostadsförbättringsverksamheten på landsbygden.**

Rörande de för ifrågavarande verksamhet gällande bestämmelserna torde jag få hänvisa till min tidigare lämnade redogörelse (s. 12—14).

**Föreliggande förslag m. m.**

I skrivelse den 29 augusti 1945 har *egnaheimsstyrelsen* gjort framställning rörande anvisande av anslag för budgetåret 1946/47 till bostadsförbättringsverksamheten på landsbygden.

Styrelsen erinrar härvid inledningsvis, att å riksstaten för innevarande budgetår följande belopp anvisats till här avsedda verksamhet nämligen: till bostadsförbättringsbidrag 20 miljoner kronor, till nybyggnadslån 12 miljoner kronor, till förbättringslån 8 miljoner kronor samt till lantarbetarbostadslån

4 miljoner kronor (jfr Tabell 2 samt i anslutning därtill lämnade uppgifter: s. 13—14).

Enligt vad styrelsen vidare anför torde det kunna antagas, att de medel, som stå till förfogande för ifrågavarande lån- och bidragsgivning, komma att i sin helhet förbrukas under budgetåret; möjligen kunna — framhåller styrelsen — vissa reservationer komma att föreligga å anslaget till förbättringslån.

Beträffande medelsbehovet under budgetåret 1946/47 anför styrelsen väsentligen följande.

Vilken omfattning här ifrågavarande verksamhetsgrenar böra erhålla under budgetåret 1946/47, blir helt naturligt till stor del beroende av läget på arbetsmarknaden samt tillgången på byggnadsmaterial av olika slag. Styrelsen har såsom en arbetshypotes förutsatt, att varken läget på arbetsmarknaden eller tillgången på byggnadsmaterial nödvändiggör en inskränkning av verksamheten eller en inträdande arbetslöshet å andra sidan motiverar en utvidgning av verksamheten i produktionsbefrämjande syfte.

Med sålunda angiven utgångspunkt anser styrelsen sig böra beräkna medelsbehovet till samma belopp som för innevarande år, dock med någon höjning i fråga om medlen till nybyggnadslån och lantarbetarbostadslån. Styrelsen vill i enlighet härmed föreslå, att följande belopp ställas till förfogande, nämligen för bostadsförbättringsbidrag 20 miljoner kronor, för nybyggnadslån 15 miljoner kronor, för förbättringslån 8 miljoner kronor och för lantarbetarbostadslån 6 miljoner kronor. Den ifrågasatta ökningen av anslagsmedlen för utlämnande av nybyggnadslån sammanhänger därmed, att egnahemsnämnderna jämlikt anvisningar från styrelsen mer och mer givit akt på att bostadsförbättringsmedlen icke plottas bort på smärre förbättringar, som mången gång i själva verket stå på gränsen till kategorien underhållsarbeten, som det ankommer på ägaren att själv svara för. I stället understödjas i ökat antal större, mera genomgripande förbättringsarbeten, varigenom åstadkommas fullgoda bostäder, som kunna bibehållas för jämförelsevis lång tid. För utförande av sådana arbeten förslår det i regel ej med förbättringsbidrag utan måste vid sidan härav beviljas nybyggnadslån, som till beloppet är större, ofta betydligt större än bidraget. Vad långivningen för uppförande och förbättrande av lantarbetarbostäder beträffar har denna såsom egnahemsstyrelsen tidigare i andra sammanhang anmält tagit en betydande omfattning. Under budgetåret 1944/45 uppgick utlåningen till sistberörda ändamål till nära 6 miljoner kronor.

Från anslaget till bostadsförbättringsbidrag torde även under budgetåret 1946/47 böra få bestridas utgifter för lantarbetarbostadsbidrag, för bidrag till fiskarbostäder samt för administrerande av bidrags- och långivningen till vatten- och avlopps företag, inköp av brunnsborrningsattiraljer och anordnande av utbildningskurser för brunnsborrhare. Något belopp torde även liksom hittills böra beräknas utgå för bostadsförbättringsbidrag till innehavare av vissa kronolägenheter.

I detta sammanhang torde jag få erinra om att riksdagen nyligen (skrivelse nr 196) bifallit Kungl. Maj:ts förslag (propositionen nr 163, bil. 11, punkt 1) om anvisande å tilläggsstat II av 3 miljoner kronor till lantarbetarbostadslån. Den sammanlagda medelsanvisningen för detta ändamål uppgår således för innevarande budgetår till (4 + 3) 7 miljoner kronor.

Till sådana tilläggs lån, som jämte bostadslån utgå för nybyggnad av bostadsegnahem, har av det för innevarande budgetår anvisade tilläggs låneansla-

get avsetts ett belopp av 2 miljoner kronor. Beträffande behovet av medel för dylika tillägglån under nästa budgetår har *egnahemsstyrelsen* i sin nyssnämnda skrivelse anfört följande.

I samband med avlåtande till Kungl. Maj:t (jordbruksdepartementet) av förslag till anslagsaskanden hos 1946 års riksdag har *egnahemsstyrelsen* bland annat framfört förslag om en höjning av nu gällande maximivärde för bostadsegnaem, 15 000 kronor, till 18 000 kronor. Därest en sådan förändring genomföres, kommer detta att automatiskt föra med sig en något ökad åtgång på medel för utlämnande av tillägglån till bostadsegnaem. För budgetåret 1946/47 torde ett från 2 miljoner kronor till 2,5 miljoner kronor ökat belopp böra ställas till förfogande för beviljande av lån av ifrågavarande slag.

Jag torde få erinra, att Kungl. Maj:t i bilaga till årets statsverksproposition (Kapitalbudgeten: bil. 8, punkt 24) föreslagit riksdagen, bland annat, att för blivande bostadsegnaem höja maximivärdet från 15 000 till 18 000 kronor. Till detta förslag har riksdagen ännu icke tagit ställning.

*Bostadssociala utredningen* har, såsom jag redan omnämnt, framlagt förslag till förenhetligande av de nu gällande bestämmelserna om stödverksamhet för ny- och ombyggnad av egnaem; utredningens förslag beröra dock icke den i avseende å lantarbetarbostäder bedrivna låne- och bidragsverksamheten, vilken ansetts sammanhänga så nära med jordbrukspolitiken i allmänhet, att frågan om dess fortsatta bedrivande befunnits böra prövas av 1942 års jordbrukskommitté.

I detta sammanhang torde jag vidare få anmäla, att *svenska landsbygdens kvinnoförbund* i en den 12 september 1945 dagtecknad skrivelse hemställt, att anslaget till bostadsförbättringsbidrag kraftigt ökas samt att tillräcklig del därav användes för anordnande av vatten- och avloppsledningar till landsbygdens bostäder.

Slutligen får jag här erinra, att Kungl. Maj:t föreslagit riksdagen, bland annat (propositionen nr 211, bil. 2, punkt 2 samt bil. 10, punkterna 3 och 5), att å allmän beredskapsstat för nästa budgetår uppföra följande anslag, nämligen till

Bidrag till främjande av bostadsbyggande på landsbygden (förbättringsbidrag) .....	kronor	35 000 000
Lånefonden för främjande av bostadsbyggande på landsbygden (nybyggnadslån) .....	»	22 000 000
Lån till uppförande och förbättring av lantarbetarbostäder .....	»	5 000 000
Lån till bostadsförbättringsverksamhet (förbättringslån)...	»	8 000 000

Riksdagen har ännu ej fattat beslut i anledning av sagda förslag.

#### Departementschefen.

I åtskilliga remissvar över bostadssociala utredningens förutnämnda betänkande har framhållits angelägenheten av att landsbygdens bostadsförsörjningsfrågor ägnas tillräcklig uppmärksamhet. Jag delar helt denna uppfattning. De av utredningen framlagda förslagen rörande stödåtgärder till främjande av bostadsbyggandet på landsbygden torde emellertid, av de skäl jag

förut angivit, icke kunna omedelbart upptagas till prövning. Med hänsyn härtill synes den nuvarande låne- och bidragsverksamheten för ändamålet få fortsättningsvis bedrivas under ytterligare ett budgetår.

Egnahemsstyrelsens förslag rörande anslagen till bostadsförbättringsverksamheten på landsbygden för nästa budgetår innebära, att medelsanvisningen skulle något ökas i förhållande till vad som gäller för innevarande budgetår. Även jag är av den uppfattningen, att förutsättningar böra skapas för en något vidgad stödverksamhet på området. Den rådande materialknappheten lär emellertid göra en ytterligare ökning av anslagen meningslös.

I anslutning till det anförda föreslår jag att för nästa budgetår äskas följande anslag, nämligen till Bidrag till främjande av bostadsbyggande på landsbygden 20 miljoner kronor, till Lånefonden för främjande av bostadsbyggande på landsbygden 15 miljoner kronor, till Lån till uppförande och förbättring av lantarbetarbostäder 6 miljoner kronor samt till Lån till bostadsförbättringsverksamhet 8 miljoner kronor.

Under antagande att riksdagen bifaller Kungl. Maj:ts förutnämnda förslag om höjning av maximivärdet å egnahem, synes det belopp, som under nästa budgetår erfordras för tillägglån knutna till egnahemslåneverksamheten, kunna skattas till 2,5 miljoner kronor. Såsom jag tidigare framhållit äro emellertid reservationerna å tillägglåneanslaget så stora, att även nyssnämnda behov torde kunna tillgodoses utan anvisande av nya medel å anslaget.

I detta sammanhang synes riksdagens medgivande böra inhämtas till att räntefoten för förbättringslån och lantarbetarbostadslån, som beviljas under nästa budgetår, fastställas till oförändrat 3,25 %.

## 6. Anslagen till statens byggnadslånebyrå.

För byggnadslånebyrån gäller Kungl. Maj:ts instruktion den 4 december 1942 (nr 931) med däri den 1 oktober 1943 (nr 717) och den 30 juni 1944 (nr 406) vidtagna ändringar.

Enligt sagda instruktion består byggnadslånebyrån av en ordförande och chef samt högst sex ledamöter, samtliga för viss tid förordnade av Kungl. Maj:t. En ledamotsbefattning har under budgetåret 1945/46 hållits vakant. Arbetet inom byrån är fördelat på tre avdelningar, nämligen *sociala avdelningen* (ärenden avseende bostadsförsörjning för mindre bemedlade, barnrika familjer och pensionärer), *tertiärlåneavdelningen* (ärenden rörande tertiärlån och tillägglån) och *kansliavdelningen* (övriga ärenden). I spetsen för varje avdelning står en av Kungl. Maj:t förordnad chef.

Vissa av de till kansliavdelningen hörande arbetsuppgifterna ha av organisatoriska skäl sammanförts till fyra olika grupper, som handläggas inom särskilda sektioner av kansliavdelningen, benämnda *arkitektavdelningen* (ärenden rörande granskning av ritningar), *tekniska avdelningen* (ärenden avseende byggnadstekniska frågor samt rörande remisser å ansökningar om byggnadstillstånd), *utredningsavdelningen* (bostadsbehovsundersökningar, statistiska utredningar i allmänhet m. m.) samt *ombudsmannaexpeditionen* (ärenden av-

seende säkerställande och bevakning av statens fordringsanspråk m. m.). Återstående till kansliavdelningen hörande arbetsuppgifter (framställningar till Kungl. Maj:t, remissutlåtanden i allmänhet, organisationsfrågor, personalärenden m. m.) handläggas å *den egentliga kansliavdelningen*.

Hos byggnadslånebyrån äro för närvarande anställda omkring 230 befattningshavare och särskilda sakkunniga.

#### Statens byggnadslånebyrå: Avlöningar.

Till bestridande av byggnadslånebyråns avlöningar har för innevarande budgetår under förevarande rubrik anvisats ett förslagsanslag av 1 130 000 kronor.

Kungl. Maj:t har den 29 juni 1945 fastställt följande avlöningsstat för byggnadslånebyrån att tillämpas tills vidare från och med budgetåret 1945/46.

#### Avlöningsstat.

1. Arvoden åt ordförande och ledamöter, <i>högst</i> .....	kronor	16 000
2. Ersättning till ordföranden för mistade avlöningsförmåner samt ersättningar till avdelningscheferna, <i>förslagsvis</i> .....	»	60 000
3. Ersättningar till kanslipersonal, <i>högst</i> .....	»	950 000
4. Ersättningar till experter och sakkunniga, <i>högst</i> .....	»	102 000
5. Årsarvoden å 1 000 kronor vardera till två revisorer för granskning av byggnadslånebyråns räkenskaper .....	»	2 000
		<hr/>
Summa kronor		1 130 000

Beträffande övriga för anslaget användning givna bestämmelser torde jag få hänvisa till statsliggaren för innevarande budgetår, s. 218—219.

I detta sammanhang torde jag vidare få erinra, att Kungl. Maj:t genom beslut den 26 april 1946 medgivit, att den i avlöningsstaten upptagna anslagsposten till Ersättningar till kanslipersonal får överskridas med högst 280 000 kronor. Av sagda belopp avse cirka 59 000 kronor engångsutbetalning av särskilt avlöningstillägg åt befattningshavare bland kanslipersonalen; bemyndigande för byrån att utbetala dylikt tillägg har lämnats av Kungl. Maj:t den 5 april 1946.

Ytterligare får jag erinra, att Kungl. Maj:t genom beslut den 12 i samma månad bemyndigat byggnadslånebyrån att till byråns ordförande och avdelningschefer utbetala sådant avlöningstillägg, som nyss nämnts.

Till avlöningar inom byggnadslånebyrån har således för budgetåret 1945/46 ställts till förfogande sammanlagt (1 130 000 + 280 000) 1 410 000 kronor, varav emellertid cirka 60 000 kronor avse engångstillägg å avlöningarna till vissa ledamöter och befattningshavare.

#### Föreliggande framställningar.

I skrivelse den 31 augusti 1945 har *statens byggnadslånebyrå* föreslagit, bland annat, att byråns avlöningsanslag för budgetåret 1946/47 upptages till 1 376 000 kronor. I avseende å de olika anslagsposterna har byrån i skrivelserna anfört i huvudsak följande.

Beträffande anslagsposten till arvoden åt ordförande och ledamöter belastas densamma vid byggnadslånebyråns nuvarande sammansättning med 10 800 kronor för år räknat. Då möjlighet föreligger, att antalet ledamöter i byggnadslånebyrån under budgetåret 1946/47 kommer att uppgå till det maximum, som föreskrives i gällande instruktion, d. v. s. till sex mot för närvarande fem, har byrån ansett sig böra uppräknat posten med ytterligare ett ledamotsarvode eller således med 1 200 kronor.

Anslagsposten till ersättning till ordföranden för mistade avlöningsförmåner samt ersättningar till avdelningscheferna har byggnadslånebyrån beräknat till 57 000 kronor. Vidkommande anslagsposten till ersättningar till kanslipersonal nödgas byggnadslånebyrån konstatera, att det för innevarande budgetår härför avsedda beloppet kommer att visa sig otillräckligt. Med hänsyn till låneverksamhetens nuvarande och förväntade omfattning torde det framstå såsom klart, att byrån icke utan att åsidosätta anspråken på tillförlitlig och snabb handläggning av ärendena kan reducera sin personal eller eljest åstadkomma en minskning i de utgifter, som avse ersättningar till kanslipersonal. I detta sammanhang anser sig byrån böra framhålla en särskild omständighet. Den utomordentligt starka ökningen av låneverksamheten för beredande av egnahemsbostäder åt mindre bemedlade, barnrika familjer har på grund av de tämligen tidsödade beräkningarna av familjebidragen för ifrågavarande låntagare medfört en avsevärd, alltjämt fortskridande ökning i personalbehovet för sagda arbetsuppgift. Då varje låneärende måste granskas såväl vid lånets beviljande som vid företagets godkännande samt därefter varje gång familjebidrag skall utgå, innebär den starka fortgående ökningen av låneverksamheten ett framtida krav på ytterligare arbetskraft för handhavande av de åtgärder som erfordras vid företagets godkännande samt vid de årligen under lånets löptid två gånger återkommande beräkningarna av annuiteter och familjebidrag. Byggnadslånebyrån har redan nu i betydande utsträckning sökt förenkla ifrågavarande arbetsuppgifter genom anskaffande av maskinella hjälpmedel, men det framstår som klart, att detta till trots en viss icke oväsentlig ökning av arbetsstyrkan för sagda ändamål är ofrånkomlig. Ytterligare torde i detta sammanhang böra framhållas, att byråns ständigt ökande låneportfölj ställer växande anspråk på storleken av den personalgrupp, som ombesörjer pantvården. Slutligen får byrån framhålla, att knappheten på lokalutrymmen i viss utsträckning hindrar byrån från att nyanställa arbetskraft, vilket medför, att personalen, tidvis i betydande omfattning, måste tagas i anspråk för övertidsarbete med ty åtföljande fördyring av arbetet. Byggnadslånebyrån anser sig icke kunna för budgetåret 1946/47 räkna med lägre genomsnittlig belastning å anslagsposten än 100 000 kronor i månaden. I enlighet härmed uppskattar byggnadslånebyrån det för ändamålet erforderliga beloppet till 1 200 000 kronor.

Anslagsposten till ersättningar till experter och sakkunniga har i avlöningsstaten för innevarande budgetår upptagits till 102 000 kronor motsvarande 8 500 kronor i månaden. Enligt för anslagsposten gällande bestämmelser må densamma disponeras *dels* för avlöande av högst 11 av byrån fortlöpande anlitade sakkunniga med sammanlagt högst 8 500 kronor för månad, *dels ock* till ersättning allt efter uppdragets art och beskaffenhet åt sakkunniga, som av byrån anlitas för tillfälliga uppdrag. Anslagsposten tages för närvarande i sin helhet i anspråk för avlöning av byråns fast anställda sakkunniga, varför medgivandet att därutöver avlöna sakkunniga för tillfälliga uppdrag icke kan utnyttjas med mindre tillstånd lämnas byrån att överskrida anslagsposten. Byråns erfarenhet under de sistförflutna budgetåren utvisar, att



byrån vid något eller några tillfällen varje budgetår måst anlita tillfälliga sakkunniga. Med hänsyn härtill synes nu ifrågavarande post böra för budgetåret 1946/47 upptagas med ett belopp, som något överstiger vad som erfordras för avlönande av de inom byrån fortlöpande anlitade sakkunniga. Då byrån icke anser sig kunna utgå från att det för sistnämnda ändamål erforderliga medelsbehovet skall understiga vad i sådant hänseende nu erfordras, får byrån föreslå, att förevarande anslagspost för nästkommande budgetår upptages till 105 000 kronor.

Posten till årsarvoden åt byggnadslånebyråns revisorer har av byrån upptagits till oförändrat belopp.

I infortrat utlåtande har *statskontoret* förklarat sig sakna nödiga hållpunkter för ett närmare bedömande av byggnadslånebyråns anslagsbehov för budgetåret 1946/47.

Sedermera har *byggnadslånebyrån* i en den 29 mars 1946 dagtecknad skrivelse hemställt, bland annat, att Kungl. Maj:t måtte, såvitt angår budgetåret 1946/47, *dels* beräkna anslagsposterna till Ersättning till ordföranden för mistade avlöningsförmåner samt ersättningar till avdelningscheferna respektive Ersättningar till kanslipersonal till 1 365 000 respektive 60 000 kronor, *dels* förklara hinder icke möta för byrån att beträffande kanslipersonalen, efter prövning av omständigheterna, förordna om utbetalning av provisoriskt lönetillägg i enlighet med de i propositionen nr 3/1946 angivna riktlinjerna.

Till stöd för framställningen anføres i skrivelsen väsentligen följande.

Med ledning av erfarenheterna beträffande belastningen under månaderna juli 1945—februari 1946 å anslagsposten till Ersättningar till kanslipersonal kan medelsåtgången å anslagsposten under juni månad 1946 beräknas komma att uppgå till cirka 106 000 kronor. Med hänsyn till att förslag till ändringar i och utbyggnad av nuvarande låne- och bidragsverksamhet sannolikt komma att föreläggas innevarande års riksdag, synes det icke vara möjligt att nu framlägga några säkra kalkyler rörande belastningen å ifrågavarande anslagspost under budgetåret 1946/47. Det torde dock såsom byggnadslånebyrån i skrivelse den 31 augusti 1945 framhållit, med hänsyn till den sannolika utvecklingen av verksamheten inom vissa delar av sociala avdelningen, tertiärlåneavdelningen och ombudsmannaexpeditionen icke finnas anledning förutsätta en minskning av kanslipersonalen.

Under förutsättning att *dels* byggnadslånebyråns kanslipersonal icke kommer att under budgetåret 1946/47 reduceras, *dels* till kanslipersonalen kommer att utgå provisoriskt lönetillägg i den utsträckning som av byrån befunnits skälig, torde behovet av medel för bestridande av ersättningar till kanslipersonal under angivna budgetår komma att uppgå till omkring (1 300 000 + 65 000 =) 1 365 000 kronor.

Vidkommande behovet för budgetåret 1946/47 av medel för bestridande av ersättning till ordföranden för mistade avlöningsförmåner samt ersättningar till avdelningscheferna har i byråns skrivelse den 31 augusti 1945 nämnda behov uppskattats till ett belopp av 57 000 kronor. Till följd av de provisoriska lönetillägg, som synas komma att utgå till byråns ordförande och chef samt till avdelningscheferna, torde ifrågavarande behov för nästkommande budgetår böra beräknas till omkring 60 000 kronor.

#### *Departementschefen.*

Vad först angår anslagsposten till månadsarvoden till ordförande och ledamöter synes densamma, såsom byggnadslånebyrån föreslagit, böra upptagas

till 12 000 kronor, varigenom tillfälle beredes Kungl. Maj:t att återbesätta den vakanta ledamotsbefattningen.

Posten till ersättning till ordföranden för mistade avlöningsförmåner samt ersättningar till avdelningscheferna torde i enlighet med byråns förslag böra höjas. Då jag förutsätter, att provisoriskt lönetillägg från och med den 1 juli 1946 skall få utgå till byråns ordförande jämte cheferna för kansliavdelningen och tertiärlåneavdelningen och då jag vidare avser att, med hänsyn till den mycket betydande ökningen av arbetsuppgifterna inom byråns sociala avdelning, föreslå, att månadsarvodet till chefen för sagda avdelning från och med budgetårsskiftet höjes från nuvarande 900 till 1 000 kronor, anser jag, att posten bör beräknas till 60 000 kronor.

Därest de av mig i det föregående framlagda förslagen i avseende å tertiärlåneverksamheten bifallas, kommer otvivelaktigt byggnadslånebyråns arbetsbörda, åtminstone under en övergångstid, att ökas. Å andra sidan synes det ej osannolikt, att arbetsuppgifterna minska, sedan systemet fungerat en tid. Det bör i detta sammanhang framhållas, att det givetvis är ett allmänt intresse, att de initialsvarigheter i avseende å arbetet, som kunna förväntas inträda för byrån efter budgetårsskiftet, icke ökas till följd av brist på personal. Med hänsyn härtill anser jag det icke vara tillrädligt att föreslå någon nedsättning av de belopp som byrån ansett erforderliga till ersättningar till kanslipersonal samt till ersättningar till experter och sakkunniga, 1 365 000 respektive 105 000 kronor. Jag vill i detta sammanhang framhålla, att ytterligare belopp till nyssnämnda ändamål kunna komma att krävas. Till följd av omfattningen av sina löpande arbetsuppgifter har byrån endast i mycket begränsad omfattning kunnat avdela personal till utrednings- och forskningsuppgifter med ändamål att befordra rationalisering av bostadsproduktionen. Enligt min uppfattning bör byrån, om arbetsuppgifter av angivna art finnas böra åläggas byrån, förstärkas i den omfattning som betingas härav.

Vidkommande slutligen posten till årsarvoden till revisorer ber jag få anföra följande.

Till envar av byggnadslånebyråns två revisorer utgår sedan budgetåret 1943/44 ett årsarvode av 1 000 kronor. Dessa arvoden utbetalades första gången på hösten 1943 och avsågo därvid ersättning för revision av byråns räkenskaper och förvaltning under budgetåret 1942/43. Belastningen å byråns avlönings- och omkostnadsanslag för sagda budgetår uppgick till i runt tal 490 000 respektive 235 000 kronor. För innevarande budgetår torde motsvarande siffror komma att stiga till 1 410 000 respektive 358 000 kronor, vilket torde utvisa, att byråns verksamhet under de tre sistförflutna åren till omfattningen kraftigt ökats. Med hänsyn härtill synes det mig skäligt, att revisorerernas årsarvoden nu ökas, förslagsvis från 1 000 till 1 500 kronor; ifrågavarande anslagspost bör alltså höjas till 3 000 kronor.

I enlighet med det anförda anser jag, att byggnadslånebyråns avlöningsanslag för nästa budgetår bör upptagas med (12 000 + 60 000 + 1 365 000 + 105 000 + 3 000) 1 545 000 kronor.

**Statens byggnadslånebyrå: Omkostnader.**

Under denna rubrik har för innevarande budgetår anvisats ett förslagsanslag av 225 000 kronor. För anslaget användning har Kungl. Maj:t fastställt följande

*Omkostnadsstat.*

1. Resekostnads- och traktamentsersättningar, <i>förslagsvis</i> .....	kronor	25 000
2. <i>Expenser, förslagsvis</i> .....	»	190 000
3. Publikationstryck, <i>förslagsvis</i> .....	»	10 000
		Summa kronor 225 000

Beträffande övriga för anslaget gällande bestämmelser torde jag få hänvisa till statsliggaren för innevarande budgetår, s. 219—220.

Jag tillåter mig erinra, att Kungl. Maj:t genom särskilda beslut medgivit, att de i omkostnadsstaten upptagna posterna må överskridas med högst följande belopp, nämligen posten till resekostnads- och traktamentsersättningar med 8 000 kronor, posten till expenser med 120 000 kronor och posten till publikationstryck med högst 5 000 kronor.

Sammanlagt har således ett belopp av (225 000 + 8 000 + 120 000 + 5 000) 358 000 kronor ställts till förfogande för bestridande av byråns omkostnader under budgetåret 1945/46.

*Föreliggande framställning.*

I skrivelse den 31 augusti 1945 har *statens byggnadslånebyrå* föreslagit, att anslaget till byråns omkostnader för nästa budgetår upptages till 271 000 kronor, varav 6 000 kronor till en ny anslagspost för sjukvård m. m. Byrån har i sistnämnda hänseende inledningsvis erinrat om, att byrån redan i skrivelse den 29 oktober 1944 hemställt, att fri sjukvård m. m. måtte beredas byråns befattningshavare, vilken framställning emellertid avslagits av Kungl. Maj:t. Härutöver har nu byrån i skrivelsen den 31 augusti 1945 anfört följande.

Enligt det för befattningshavare i arbetsmarknadskommissionens kansli gällande avlöningsreglementet erhåller tjänsteman på statens bekostnad läkarvård jämte läkemedel och sjukhusvård i enlighet med vad därom stadgas i 32—39 §§ civila avlöningsreglementet. Vidare erhåller avliden tjänstemans dödsbo begravningshjälp med 400 kronor. Byggnadslånebyrån kan för sin del icke finna den omständigheten, att avlöningsreglementet för krisorganen (SFS nr 215/1941) tillämpas å byrån, utgöra tillräckligt motiv för att betrakta byrån såsom ett krisorgan och av denna anledning avvisa byråns framställning. Det förhållandet att byråns låneverksamhet hade en icke obetydlig omfattning redan under senare delen av 1930-talet jävar ett dylikt antagande, och de i skilda sammanhang under krigsåren gjorda uttalandena rörande byrån i propositioner och interpellationssvar giva snarast vid handen, att byrån är avsedd att vara mera än ett tillfälligt, av krisförhållandena motiverat statligt organ.

I avseende å de övriga i omkostnadsstaten ingående anslagsposterna har byggnadslånebyrån i sin nyssnämnda skrivelse anfört bland annat följande.

Posten till resekostnads- och traktamentsersättningar, i det följande benämnd reseersättningar, har för budgetåret 1944/45 belastats med ett belopp av 19 701 kronor. Denna i förhållande till det för ändamålet anslagna beloppet, 35 000 kronor, låga belastning förklaras främst därav, att byggnadslånebyrån under budgetåret 1944/45 till följd av sin mycket tyngande arbetsbörda nödgats inskränka sina befattningshavares och enkannerligen byggnadskontrollanternas resor i syfte att i större omfattning än som kan anses normalt utnyttja samtliga tjänstemäns arbetskapacitet för interna arbetsuppgifter. Detta i och för sig otillfredsställande förhållande torde kunna anses försvarligt allenast under en begränsad tid, och byrån förutsätter följaktligen, att tjänsteresor framdeles skola kunna företagas i den omfattning som med hänsyn till byråns verksamhet får anses behövlig. På grund härav anser sig byrån icke kunna för budgetåret 1946/47 skatta det till reseersättningar erforderliga beloppet lägre än till 30 000 kronor.

Till expenser har under budgetåret 1944/45 förbrukats ett belopp av 196 992 kronor, vilket innebär, att belastningen sedan nästföregående budgetår sjunkit med cirka 22 000 kronor. Ifrågavarande belastningsreduktion är dock allenast skenbar, i det att byrån till följd av medelsbrist nödgats till innevarande budgetår uppskjuta vissa utgifter, varav behov anmält sig redan under senare delen av budgetåret 1944/45. Till belysning härav får byrån meddela, att belastningssiffran å expensposten för juli månad i år uppgick till icke mindre än 52 766 kronor, varav ungefär hälften torde avse täckande av uppskjutna utgiftsbehov.

Det har för byggnadslånebyrån sedan länge framstått såsom en angelägen uppgift att söka följa den bostadspolitiska utvecklingen i andra länder och tillgodogöra sig dessas erfarenheter av verksamhet, liknande den av byrån bedrivna. Detta förutsätter emellertid tillgång till ett bibliotek, som omfattar den viktigaste standardlitteraturen på området jämte vissa representativa tidskrifter och som dessutom har möjligheter att snabbt förvärva utkommande nyheter av väsentligt intresse. Byrån kan hittills icke sägas ha ett bibliotek i egentlig mening. Litteraturförväret har begränsats till inhemskt officiellt tryck samt till vissa inhemska tidskrifter, vilka till största delen erhållits såsom gåva, varvid byråns publikationer brukat lämnas i utbyte. Tiden synes nu var inne för byrån att lägga grunden till ett bibliotek av den karaktär, som länge framstått såsom ett behov. Det skulle delvis bli fråga om anskaffning även av en del före kriget utkommen standardlitteratur på det bostadspolitiska området. Det må i detta sammanhang vidare framhållas, att ett bostadspolitiskt specialbibliotek, förlagt till byggnadslånebyrån men tillgängligt för allmänheten, framdeles även skulle kunna tjäna allmänna studieändamål. Det belopp, som enligt byråns bedömning bör avses för här ifrågavarande ändamål under budgetåret 1946/47, torde kunna sättas till 5 000 kronor. I enlighet härmed och då en allmän ökning av byråns arbetsuppgifter torde böra förutsättas, anser sig byrån icke kunna uppskatta det under budgetåret 1946/47 för expenser erforderliga medelsbehovet lägre än till 225 000 kronor.

Till publikationstryck har för budgetåren 1943/44 och 1944/45 disponerats 8 680 respektive 6 672 kronor. Då särskilt den till sistnämnda budgetår hänförliga belastningssiffran är att betrakta som onormalt låg, anser sig byggnadslånebyrån icke böra för budgetåret 1946/47 räkna med lägre belopp än det för innevarande budgetår anvisade beloppet eller således 10 000 kronor.

Utlåtanden i anledning av byggnadslånebyråns här förevarande framställning ha infordrats från statskontoret och allmänna lönenämnden.

Statskontoret ifrågasätter, huruvida anledning alltjämt föreligger att å byggnadslånebyråns personal tillämpa kungörelsen den 18 april 1941 (nr 215) med

vissa avlöningsbestämmelser åt befattningshavare vid statens krisorgan. Enligt ämbetsverkets mening är det önskvärt, att ifrågavarande personal erhåller en sådan reglering av sina löne- och anställningsförhållanden, att de för civilförvaltningen i allmänhet gällande avlöningsreglementena bliva tillämpliga å densamma.

Under förutsättning att en dylik reglering kommer till stånd har statskontoret icke något att erinra mot att å omkostnadsstaten anvisas medel till sjukvård m. m. med det av byggnadslånebyrån föreslagna beloppet. I övrigt finner statskontoret anledning till uppräknig av omkostnadsstaten i rådande läge icke föreligga.

*Lönenämnden* erinrar om att nämnden i utlåtande över byggnadslånebyråns tidigare framställning rörande fri sjukvård m. m. för byråns befattningshavare förklarar sig *dels* ej kunna tillstyrka, att de arvodesavlönade befattningshavarna vid byrån erhöile förmånen av fri sjukvård, så länge motsvarande förmån icke i allmänhet tillkomme arvodesanställd personal inom den civila statsförvaltningen i övrigt, *dels ock* emellertid ifrågasätta, huruvida icke anledning föreläge att till övervägande upptaga frågan om en omreglering av anställnings- och avlöningsförhållandena för befattningshavarna vid byrån i syfte att mera direkt inordna dem under gällande avlöningsreglementen. — Lönenämnden säger sig vidhålla denna ståndpunkt.

I en den 31 december 1945 dagteknad skrivelse har *byggnadslånebyrån* framhållit, bland annat, att byråns löpande expenser för första halvåret 1946 icke kunna beräknas understiga ett belopp av 20 000 kronor per månad; ifrågavarande skrivelse utmynnar i den framställning rörande byråns expensbehov för innevarande budgetår, vilken föranledde Kungl. Maj:t att medgiva, att den i gällande omkostnadsstat för byrån upptagna posten till expenser finge överstridas med högst 120 000 kronor.

#### *Departementschefen.*

Vad först angår byggnadslånebyråns framställning rörande sjukvård m. m. för byråns befattningshavare anser jag, att denna angelägenhet bör kunna anstå i avbidan på lösandet av frågan om byråns framtida organisation.

Posterna till reseersättningar och publikationstryck torde med hänsyn till utgifterna för dessa ändamål under innevarande budgetår samt den ökning i byråns arbetsuppgifter, som kan förväntas inträda under nästa budgetår, knappast kunna sättas lägre än till 35 000 respektive 10 000 kronor.

Vad slutligen angår posten till expenser läser det icke kunna anses troligt, att utgifterna härför skola under nästa budgetår bli lägre än under första halvåret 1946. Vid bifall till de av mig i det föregående framlagda förslagen rörande nya villkor för tertiärlåneverksamheten måste det tvärtom antagas, att vissa extra kostnader — såsom för nya blanketter m. m. — ej kunna undvikas. Under antagande *dels* att de löpande expenserna för nästa budgetår skola stanna på samma nivå som under första halvåret 1946, *dels* att till vissa nyanskaffningar m. m. kommer att åtgå ett belopp av 15 000 kronor beräknar jag det för expenser under budgetåret 1946/47 erforderliga medelsbehovet till  $(12 \times 20\,000 + 15\,000)$  255 000 kronor.

I enlighet med det anförda föreslår jag, att byggnadslånebyråns omkostnadsanslag för nästa budgetår upptages med (35 000 + 10 000 + 255 000) 300 000 kronor.

### Hemställan.

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

I. godkänna av mig förordade ändrade grunder för tertiär- och tilläggslåneverksamheten i avseende å flerfamiljshus;

II. medgiva, att räntefoten för förbättringslån och lantarbetarbostadslån, vilka må komma att beviljas under budgetåret 1946/47, bestämmas till 3,25 %,

III. för budgetåret 1946/47 anvisa

a) å driftbudgeten under femte huvudtiteln,

1) till *Statens byggnadslånebyrå: Avlöningar* ett förslagsanslag av ..... kronor 1 545 000;

2) till *Statens byggnadslånebyrå: Omkostnader* ett förslagsanslag av ..... kronor 300 000;

3) till *Hysesrabatter för mindre bemedlade, barnrika familjer* ett förslagsanslag av ..... kronor 10 000 000;

4) till *Bidrag till främjande av bostadsbyggande på landsbygden* ett reservationsanslag av ..... kronor 20 000 000;

5) till *Bidrag till inrättande av pensionärshem* ett reservationsanslag av ..... kronor 9 000 000;

b) å kapitalbudgeten under statens utlåningsfonder,

1) till *Lånefonden för bostadsförsörjning för mindre bemedlade, barnrika familjer* ett investeringsanslag av kronor 70 000 000;

2) till *Lånefonden för främjande av bostadsbyggande på landsbygden* ett investeringsanslag av ..... kronor 15 000 000;

3) till *Lånefonden för bostadsbyggande* ett investeringsanslag av ..... kronor 220 000 000;

c) å kapitalbudgeten under fonden för låneunderstöd,

1) till *Tertiärlån till viss bostadsbyggnadsverksamhet* ett investeringsanslag av ..... kronor 50 000 000;

2) till *Lån till uppförande och förbättring av lantarbetarbstäder* ett investeringsanslag av ..... kronor 6 000 000;

3) till *Lån till bostadsförbättringsverksamhet* ett investeringsanslag av ..... kronor 8 000 000.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan förordnar Hans Maj:t Konungen, att proposition av den lydelse, bilaga till detta protokoll utvisar, skall avlätas till riksdagen.

Ur protokollet:  
Stig Hammar.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING.

	Sid.
<b>Allmänna frågor rörande bostadsförsörjningen.</b>	
<i>Gällande bestämmelser rörande den statliga stödverksamheten</i> .....	3
Byggnadslånebyråns verksamhetsområde: Tertiärlån och tillägglån s. 3—5. — Bostadsanskaffningslån och tillägglån jämte familjebidrag s. 5—7. — Bidrag till anordnande av pensionärshem s. 7—9. — Anslag beviljade för den av byggnadslånebyrån bedrivna verksamheten s. 9.	
Egnahemsorganisationens verksamhetsområde: Egnahemslån och därtill knutna tillägglån s. 10—11. — Arbetarsmåbrukslån s. 11—12. — Bostadsförbättringsverksamhet på landsbygden s. 12—14. — Anslag beviljade för bostadsförbättringsverksamhet på landsbygden s. 14.	
<i>Bostadssociala utredningens betänkande</i> .....	14
Remissförfarandet: s. 14—17.	
Utredningens förslag: Den bostadspolitiska målsättningen s. 17—20. — Metoderna för programmets realiserande s. 21—22.	
Remissyttrandena: Den bostadspolitiska målsättningen s. 22—34. — Metoderna för programmets realiserande s. 34—42.	
Departementschefen: s. 42—47.	
<b>De särskilda anslagsfrågorna.</b>	
1. <i>Tertiärlåneverksamheten för hyreshus</i> .....	47
Utredningens förslag: s. 47—53.	
Remissyttrandena: s. 53—72.	
Specialfrågor berörande tertiärlåneverksamheten: 72—74.	
Medelsbehovet: s. 74—75.	
Departementschefen: s. 75—86.	
2. <i>Tertiärlåneverksamheten för enfamiljshus</i> .....	86
Föreliggande förslag m. m.: s. 86.	
Departementschefen: s. 86—88.	
3. <i>Bostadsförsörjning för mindre bemedlade, barnrika familjer</i> .....	88
Föreliggande förslag m. m.: s. 88—89.	
Departementschefen: 89—90.	
4. <i>Bidrag till inrättande av pensionärshem</i> .....	90
Föreliggande förslag m. m.: s. 91.	
Departementschefen: s. 91.	
5. <i>Bostadsförbättringsverksamheten på landsbygden</i> .....	91
Föreliggande förslag m. m.: s. 91—93.	
Departementschefen: s. 93—94.	

	Sid.
6. <i>Anslagen till statens byggnadslånebyrå</i> .....	94
Statens byggnadslånebyrå: Avlöningar: Föreliggande framställningar s. 95—97. — Departementschefen s. 97—98.	
Statens byggnadslånebyrå: Omkostnader: Föreliggande framställning s. 99—101. — Departementschefen s. 101—102.	
<b>Hemställan</b> .....	102

---