

Nr 217.

*Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen angående anslag
å tilläggsstat I för budgetåret 1951/52 till främjande
av bostadsförsörjningen m. m.; given Stockholms
slott den 12 oktober 1951.*

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

GUSTAF ADOLF.

G. E. Sträng.

Propositionens huvudsakliga innehåll.

I syfte att förhindra att den inträffade stegringen av byggnadskostnaderna kommer att hämma bostadsbyggandet förordas, att den statliga långivningen för bostadsändamål skall utvidgas. Bostadsstyrelsen bör sålunda ha möjlighet att, då kreditmarknadsläget så kräver, fördjupa tertiärlån. En utvidgning av kapitalsubventionerna i form av tilläggs lån och räntefria, stående delar av egnahemslån föreslås bl. a. för att förhindra en hyresstegring i nybyggda hus. Det förutsättes, att frågan om formen för statens generella stöd åt bostadsbyggandet senare skall omprövas. — Å tilläggsstat för budgetåret 1951/52 äskas ett anslag å 50 000 000 kronor till tilläggs lån.

*Utdrag av protokollet över socialärenden, hållet inför
Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms
slott den 12 oktober 1951.*

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena UNDEÉN, statsråden SKÖLD, QUENSEL, DANIELSON, ZETTERBERG, TORSTEN NILSSON, STRÄNG, ERICSSON, ANDERSSON, LINGMAN, HAMMARSKJÖLD, NORUP, HEDLUND, PERS-SON, HJALMAR NILSON.

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

I ett uttalande till statsrådsprotokollet den 23 februari 1951 framhöll dåvarande chefen för socialdepartementet, statsrådet Möller, bl. a., att den pågående byggnadskostnadsstegringen gav anledning ompröva den hyrespolitiska målsättningen, närmast beträffande nytillkommande bostäder. Om byggnadskostnadsstegringen åtminstone till en del vore av övergående natur kunde en tillfällig utvidgning av subventionerna till nybyggda hus framstå såsom önskvärd, medan vid bestående höga byggnadskostnader frågan om en utjämning av hyresnivån kunde få särskild betydelse. Under alla förhållanden framstod det såsom ett önskemål att få klarlagt vilka åtgärder som kunde komma att krävas för att även i framtiden en fast hyresnivå skulle kunna upprätthållas beträffande nytillkommande lägenheter. I samband härmed borde även grunderna för lån till ny- och ombyggnader av egna hem och tvåfamiljshus samt bidrag till förbättring av dylika hus överses. För utförande av de angivna utredningarna borde särskilda sakkunniga tillkallas. Då utredningsuppdraget i sin helhet kunde antagas bli förhållandevis tidskrävande borde vissa angelägna frågor behandlas med förtur. De undersökningar rörande den hyrespolitiska målsättningen, som erfordrades för prövning av riktlinjerna för kapitalsubventioner till nybyggda hus, borde sålunda verkställas skyndsamt och förslag framläggas inom sådan tid, att de kunde underställas 1952 års riksdag.

Med anledning härav tillkallade statsrådet Möller jämlikt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 14 april 1951 generaldirektören Alf Johansson, ordförande, riksdagsmännen L. Cassel, E. Johannesson, Gustaf Karlsson, A. Pettersson i Dahl och S. Wedén, förbundsordföranden L. Fredriksson, ombudsman T. Hedén samt bankdirektör L.-E. Thunholm för att verkställa nämnda utredning.

I juni uppdrogs under hand åt de sakkunniga att avgiva förslag till åtgärder för undanröjande av riskerna för en akut produktionskris inom sådan tid, att förslag kunde underställas redan innevarande års riksdag. De sakkunniga, vilka antagit benämningen 1951 års bostadsutredning, ha i stencilerad promemoria den 31 augusti 1951 avlämnat förslag till provisoriska åtgärder för bostadsbygandet.

Vid remissbehandlingen av promemorian ha yttranden avgivits av statskontoret, bostadsstyrelsen, arbetsmarknadsstyrelsen, statens hyresråd, fullmäktige i riksgäldskontoret och i riksbanken, svenska bankföreningen, svenska sparbanksföreningen, svenska arbetsgivareföreningen, landsorganisationen i Sverige, tjänstemännens centralorganisation, svenska stadsförbundet, svenska landskommunernas förbund, hyresgästernas riksförbund, Sveriges fastighetsägareförbund och Sveriges allmännyttiga bostadsföretag. I anledning av promemorian ha även hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund (HSB) samt byggförbundets intressekontor inkommit med skrivelser.

I det följande upptager jag till behandling de av bostadsutredningen framlagda förslagen.

AV BOSTADSUTREDNINGEN REDOVISADE UNDER- SÖKNINGAR.

Byggnadskostnadernas utveckling sedan början av år 1950.

Indexberäkningar. För att belysa byggnadskostnadernas utveckling sedan början av år 1950 har utredningen utarbetat en indexbudget, avseende ett modernt genomsnittligt *flerfamiljshus av sten*. Utgångspunkten har varit medelkostnaderna för nio i olika städer under åren 1945—1946 uppförda hus. Aktuella prisuppgifter ha därefter lämnats från ett antal städer, statens priskontrollnämnd samt från intresseföreningar för olika byggnadsmaterialbranscher. För ett byggnadsprojekt, som den 1 januari 1950 kostade 1 miljon kronor, beräknas kostnadsökningen intill den 1 juli 1951 vara följande.

	Kostnad ¹ / ₁ 1950	Kostnadsökning ¹ / ₁ 1950— ¹ / ₇ 1951		
		1 000 kr	%	1 000 kr
<i>Material</i>	550	43	237	73·8
Betongmaterial	46	26	12	3·7
Murmateriel	75	31	23	7·2
Trävaror	42	107	45	14·0
Snickerier	54	80	43	13·4
Armeringsjärn	22	75	17	5·3
Spik, beslag, plåtdörrar m. m.	21	33	7	2·2
Värmeisoleringsmaterial, papp m. m.	21	39	8	2·5
Spisar, kylskåp, diskbänksbeslag och tvättmaskiner	41	12	5	1·5
Värme- och sanitetsmaterial	82	28	23	7·2
Elektriskt material	20	32	7	2·2
Målningsmaterial	20	50	10	3·1
Natursten, kakelplattor och golvbeläggning	65	34	22	6·8
Blocksteg, smide, plåt, glas m. m. ¹	41	37	15	4·7
<i>Arbetslöner</i>	300	18	54	16·8
<i>Allmänna omkostnader</i>	150	20	30	9·4
	1 000	32	321	100·0

¹ Inklusive arbetslöner och omkostnader.

Enligt dessa indexberäkningar skulle alltså byggnadskostnaderna under perioden 1 januari 1950 till 1 juli 1951 ha stigit med 32 %. Utredningen understryker dock, att de angivna ökningarna endast äro att anse som grova medeltal, bl. a. därför att mycket varierande uppgifter erhållits icke blott från olika städer utan även från olika firmor i samma stad. Medeltalet av lägsta resp. högsta uppgifter om prisutvecklingen för byggnadsmaterial utgör 32 resp. 53 %. I sex städer, för vilka relativt kompletta uppgifter föreligga, uppgår materialprisernas stegring till mellan 42 och 44 %. Löneökningen har uppgivits till mellan 14 och 22 %. Om sistnämnda värden använts i stället för av utredningen beräknade 18 %, skulle den totala byggnadskostnadsökningen blivit 31 resp. 33 %.

Beträffande posten allmänna omkostnader anför utredningen.

Häri ingå — förutom kostnader för arbetsmaskiner, vissa transporter och kapitalkostnader — huvudsakligen kostnader för arbetsledning, ritningar, kontor m. m. Dessa senare kostnader ha antagits följa levnadskostnadsindex. Om i stället de allmänna omkostnaderna antagas följa kostnadsutvecklingen för summan av material och arbetslöner, vilket förfarande är vanligt vid många kalkyler, erhålles 34 % i stället för 20 % ökning. Den totala byggnadskostnadsökningen skulle därigenom stiga från 32 till 34 %.

Om beräkningen baseras enbart på förhållandena i Stockholm, minskas byggnadskostnadsökningen från 32 till 31 %. Enligt socialstyrelsens index och svenska handelsbankens index, vilka båda avse kostnadsutvecklingen för flerfamiljshus av sten i Stockholm uppförda under senare delen av 1930-talet, erhålles en kostnadsökning av 33 resp. 45 %. Att handelsbankens index så avsevärt skiljer sig från övriga indexserier anses bero på att den till övervägande del inrymmer råvaror, vilkas priser stigit mera än priserna för byggnadsmaterial i allmänhet.

Om uppgifterna rörande prisökningar för olika delposter tillämpas på en genomsnittsbudget för *enfamiljshus* av trä blir kostnadsökningen ca 40 %. För sex undersökta städer varierar kostnadsökningen mellan 38 och 42 %. För enfamiljshus av sten erhålles en kostnadsökning av ca 35 %. Utredningen upplyser, att statens forskningsanstalt för lantmannabyggnader preliminärt uppskattat kostnadsstegringen för gårdar på landsbygden mellan juli 1949 och april 1951 till ca 45 %, vilket grovt räknat torde motsvara en stegring på ca 50 % mellan 1 januari 1950 och 1 juli 1951. Förklaringen till den höga kostnadsstegringen synes främst ligga i att denna index utgår från en trävaruåtgång, som överstiger den för moderna enfamiljshus av trä vanliga.

Den faktiska kostnadsstegringen. Utredningen framhåller, att vissa faktorer, som ej kunna komma till uttryck i index, i betydande grad ökat byggnadskostnaderna. Bristen på byggnadsarbetare har särskilt i de större städerna blivit markant, vilket framkallat löneglidningar. Leveranstiden för byggnadsmaterial har ökats och byggnadstiden har blivit längre. Tillgången på byggnadsmaterial har försämrats, vilket i vissa fall medfört att överpris måst betalas.

Beträffande de faktiska kostnaderna för *flerfamiljshusproduktionen* anför utredningen.

Att någorlunda exakt bestämma med hur mycket den verkliga byggnads-kostnadsstegringen överstiger stegringen enligt index är mycket svårt. HSB:s och Stockholms stads erfarenheter av anbudsgivningen tyda på att byggnads-kostnadsökningen sedan början av år 1950 för flerfamiljshus byggda på entreprenad ofta är avsevärt större än stegringen enligt index och i många fall överstiger 35 %. Materialet är dock alltför litet för att tillåta några bestämda slutsatser. Vid sidan om ovan angivna faktorer kan en orsak till de höga anbuderna vara, att de större entreprenadfirmorna på grund av minskade rabatter fått vidkännas något högre materialprisstegringar än de mindre byggmästarna. För flerfamiljshus byggda i egen regi synes det troligt att den verkliga kostnadsökningen är lägre eller omkring 35 %.

Storleksordningen av den verkliga kostnadsstegringen för *egnahem* anser utredningen ännu svårare att uppskatta. Brist på byggnadsmaterial och arbetskraft synes ha lett till större ökning än enligt index. För dessa hus torde emellertid möjligheterna att motväga kostnadsstegringen genom mera rationella konstruktioner, t. ex. genom övergång från de nu vanliga väggarna av plank till stolpväggar eller väggar av sten, exempelvis betonghålblock, vara förhållandevis stora.

Den framtida kostnadsutvecklingen. För att bedöma olika faktorerers möjliga inverkan på den framtida kostnadsutvecklingen har utredningen i följande tabell uppdelat byggnadskostnaderna och byggnadskostnadsstegringen i stort för ett flerfamiljshus av sten, som den 1 januari 1950 kostade 1 miljon kronor. Till löner har därvid hänförts löneandelen i den i utredningens index angivna posten allmänna omkostnader samt löner inom landet för framställning och distribution av byggnadsmaterial. Även löneandelen i de inhemska råvarorna har medtagits. Lönernas totala andel av byggnadskostnaden har grovt uppskattats till 60 %. Vid bestämningen av löneökningen fram till den 1 juli 1951 har antagits, att byggnadsarbetarnas löner ökats med 18 %, lönerna inom byggnadsmaterial- och råvaruindustrien med i genomsnitt 25 % samt övriga löner, vilka till större delen utgöras av löner till kontorspersonal, med 15 %. Den genomsnittliga löneökningen blir därvid ca 20 %.

	Kostnad 1/1 1950 1 000 kr	Kostnadsökning 1/1 1950—1/7 1951		
		%	1 000 kr	% av total kostnads- ökning
Löner	600	20	120	38
Transporter	40	25	10	3
Bränsle	60	50	30	9
Trävaror och snickerier	50	150	75	24
Järn- och metallvaror	100	45	45	14
Övriga kostnader	150	27	40	12
Summa enligt index	1 000	32	320	100

Av tabellen framgår, att av den uppskattade byggnadskostnadsstegringen enligt index på 32 % kunna ungefär $\frac{2}{5}$ hänföras till löner och ungefär $\frac{1}{4}$ till trävaror.

Vad beträffar den framtida kostnadsutvecklingen anför utredningen i huvudsak.

Det synes troligt, att byggnadskostnaderna komma att stiga ytterligare under höstens lopp. Sålunda kommer sannolikt priset på det svenska järnet att stiga. Då spridningen i priserna på likartade material för närvarande är betydande, samtidigt som konkurrensen av flera skäl är föga hård, torde en utjämning av priserna komma att ske på så sätt, att varor med förhållandevis liten prisstegring komma att öka i pris. De mycket betydande prishöjningarna för trävaror, vissa järnvaror och metaller kunna väntas leda till en fortsatt uppgång i priserna på konkurrerande material, bl. a. mur- och betongmaterial. Denna tendens synes under den närmaste framtiden i endast ringa grad komma att uppvägas av fallande import- och exportpriser.

Byggnadskostnadsstegrings och kreditåtstramnings inverkan på bostadsbyggandet.

Uppgifter lämnade av vissa kommuner. I promemorian redovisas resultaten av en utav bostadsstyrelsen företagen undersökning avseende de störningar i bostadsproduktionen, som betingats av kreditåtstramning och byggnadskostnadsstegring.

Av de 174 kommuner, som ha egen bostadsbyggnadskvot, ha 131 lämnat uppgifter, vilka sammanställts i följande tablå.

	Företagare, som avböjt byggnadstillstånd under första halvåret 1951	Företagare, som påbörjat byggnadsarbete under första halvåret 1951, men därefter avbrutit detta	Företagare, som avböjt hittills medgiven placering på turordningsförslaget för andra halvåret 1951	Företagare, som på annat sätt givit uttryck för tveksamhet inför kreditåtstramning och byggnadskostnadsstegring
<i>Egnahemsbyggare.</i>				
Antal företag	373	18	199	228
Antal »kvotlägenheter ¹⁾ ..	431	21	227	260
<i>Flerfamiljshusföretag.</i>				
Antal företag	15	5	36	52
Antal »kvotlägenheter ¹⁾ ..	166	51	397	836

¹⁾ Enligt de före den 1 juli 1951 tillämpade reglerna räknades enkelrum utan kokvrå som en tredjedels kvotlägenhet, enkelrum med kokvrå och lägenhet i pensionärshem om ett rum och kök som en halv kvotlägenhet, medan lägenheter av annan typ räknades som hela kvotlägenheter.

Beträffande ifrågavarande uppgifter har bostadsstyrelsen framhållit bl. a. följande.

De i tablån redovisade talen synas icke vara av sådan storleksordning, att de i och för sig borde ge anledning till farhågor att 1951 års bostadsbyggnadsprogram icke skulle kunna fullföljas. Med hänsyn till att under första

halvåret 1951 byggnadstillstånd i första hand meddelats egnahemsbyggare är det naturligt att egnahemsbyggarna helt dominera bland de företagare som hittills avböjt byggnadstillstånd. Av de kommentarer till uppgifterna som lämnats av ett sextiototal förmedlingsorgan framgår, att — åtminstone i vad det gäller flerfamiljshusproduktionen — förmedlingsorganens farhågor främst gälla byggnadskostnadsstegringens och kreditåtstramningens verkningar på projekteringen för bostadsbyggandet under år 1952.

Bostadsstyrelsen har även inhämtat uppgifter från vissa större företag. I utredningens promemoria återges utdrag ur de svar, som lämnats i frågan av Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) och HSB:s riksförbund.

Av bostadsstyrelsens undersökning framgår — anför utredningen — att det i huvudsak är omfattningen av den i enskild regi bedrivna bostadsproduktionen som påverkats av kreditåtstramningen och byggnadskostnadsstegringen. De kommunala och kooperativa företagens produktion synes däremot i mindre grad ha påverkats. I vissa fall ha kommunerna fått öka sin produktion, så att den kommunen tilldelade bostadsbyggnadskvoten för år 1951 helt skall kunna utnyttjas.

Byggnadstider och lägenhetstillskott under år 1951. Utredningen erinrar, att i investeringsbudgeten för år 1951 lägenhetstillskottet i hela landet nämnda år uppskattades till 48 000 à 50 000 mot det då beräknade tillskottet under år 1950 av ca 45 000 lägenheter. Enligt bostadsstyrelsens redovisning uppgick antalet inflyttningsfärdiga lägenheter år 1950 till 44 000. Utredningen har kunnat konstatera, att en kraftig ökning av byggnadstiderna ägt rum, varför lägenhetstillskottet i hela riket år 1951 beräknas bli av samma storleksordning som år 1950. Från andra kvartalet 1949 till andra kvartalet 1951 har i fråga om inflyttningsfärdiga lägenheter byggnadstiden förlängts från genomsnittligt 8,1 till 12,5 månader, d. v. s. med ca 50 %.

Hyror och årskostnader för egnahem.

Hittillsvarande hyressplittring. Utredningen anför, att under senare år i ett flertal olika sammanhang framhållits, dels att de hyror som fastställts i fastigheter finansierade med statliga lån varit avsevärt högre än hyrorna i det äldre fastighetsbeståndet, »1939 års hyror», dels ock att hyrorna i fastigheter utan statliga lån varit högre än de i fastigheter med statliga lån. I promemorian lämnas först en redogörelse för de principer, som tillämpats av statens byggnadslånebyrå resp. bostadsstyrelsen vid hyressättning i samband med beviljande av statliga lån och för de som tillämpas av de hyresreglerande myndigheterna. Utredningen har därefter i tabellform för nio orter redovisat hyreskostnaderna i hus byggda under olika år m. m. Utredningen konstaterar, att medelhyran för en lägenhet om 2 rum och kök med centralvärme och eget badrum i hus, byggda med statliga lån under åren 1942—1950, vad beträffar de större orterna — Stockholm, Göteborg, Malmö, Norrköping och Hälsingborg — icke i väsentlig grad kan sägas avvika från

»1939 års hyresnivå», om hänsyn toges till de driftkostnadsökningar som ägt rum sedan dess och vilka medfört vissa modifikationer i fråga om anknytningen till »1939 års hyror». Utredningen konstaterar, att dessa öknings- och vissa andra omständigheter medfört en hyreshöjning med omkring 8 % sedan år 1939. Andra avvikelser än denna torde i flertalet fall vara att hänföra till skiljaktigheter beträffande standard, läge m. m. Den genomsnittliga standardhöjning, som ägt rum sedan år 1939, torde enligt utredningen motsvara en kostnad av omkring 2 kronor per kvm, inom vissa orter betydligt mera.

För de mindre orterna har skillnaden mellan 1940-talets hyror och de som redovisats för 1939 befunnits större. Jämförelsematerialet i dessa orter har dock ofta varit bristfälligt och begreppet »likvärdiga lägenheter» — om hänsyn toges till beskaffenhet, läge, planlösning och fastighetsförvaltning — saknat täckning.

Vad angår hyrorerna i fastigheter utan statliga lån erinrar utredningen, att vid hyressättningen hänsyn toges till de faktiska utgifter som åvila fastigheten. Eftersom de årliga utgifterna under i övrigt lika förhållanden på grund av kapitalkostnaderna måste bli högre för en fastighet utan statliga lån än för en med sådana lån, har en viss splittring å hyresmarknaden uppstått. Denna elimineras dock något av den omständigheten, att hus utan statliga lån ofta äro affärsfastigheter, där en proportionsvis större del av de årliga utgifter, som skola täckas av hyror, fördelas å affärslokalerna än å bostäderna. Under 1940-talet finansierade vidare industriföretagen i relativt stor utsträckning bostadsproduktionen inom industricentra. Hyrorerna för dessa bostäder, avsedda för industriarbetare, äro i regel — anför utredningen — lägre än de som gälla för liknande i öppna marknaden uthyrda lägenheter och kunna i vart fall sägas icke överstiga de hyror, som bostadsstyrelsen fastställt för fastigheter med statliga lån inom orten. Utredningen framhåller också, att det totala antalet lägenheter i fastigheter finansierade utan statliga lån varit ringa. Under åren 1942—1945 uppgingo dessa till 20 å 25 % av totala produktionen (egnahemmen inberäknade); under åren 1946—1948 ökades denna siffra något för att sedan åter sjunka till ungefär samma nivå under åren 1949—1950. Till övervägande del hade dessa fastigheter, bortsett från dem som finansierats av industriföretag, byggts i Stockholm och vissa andra orter, där behov av tilläggs lån icke förelegat.

Sammanfattningsvis anför utredningen i fråga om det nuvarande läget på hyresmarknaden bl. a.

På en fri, normalt fungerande hyresmarknad består en icke obetydlig splittring av hyresnivån. Även om all hänsyn toges till statistiskt mätbara skillnader i fråga om bostadskvalitet och utrustning, belägenhet o. s. v., kan man konstatera, att prisbildningen på hyresmarknaden är mindre enhetlig än för de flesta varumarknader, vilket torde sammanhånga med hyresupplåtelseernas varaktighet, svårigheterna att jämföra till kvalitet och läge varierande bostäder, olikheter i skilda efterfrågarkategoriernas behov och värderingar o. s. v. Jämfört med den »normala hyressplittring», som sålunda finnes på varje hyresmarknad, framstår den skillnad, som kan konstateras

i de större städerna, d. v. s. huvudparten av landets hyresmarknad, mellan kvalitativt likvärdiga bostäder byggda före resp. efter 1940, icke som särskilt betydande och i varje fall icke tillräcklig för att motivera ett påstående om »dubbla hyresnivåer», om detta uttryck ges innebörden av en markerad skillnad i hyran mellan »nya» och »gamla» hus av likvärdig utrustning och standard i övrigt.

Härvid måste göras en reservation beträffande lägesdifferenser, som kunde vara marknadsmässigt motiverade med hänsyn till stadssamhällets och särskilt de större städernas bebyggelseutbredning under 1940-talet. Städernas tillväxt under det senast förlutna årtiondet har varit exceptionellt stark; bostadsbebyggelsen har alltmera skjutits ut i områden utanför de tidigare gränserna för stadsmässig bebyggelse och ej sällan fått en karaktär av ofärdighet genom eftersläpning i utbyggandet av trafikmedlen och kollektiv service i form av butiker, samlingslokaler, nöjeslokaler o. s. v. Det finns dock skäl att räkna med att den relativa försämring med avseende på läge, som de nya bostadsområdenas större avstånd från stadscentra betyder, i högre eller lägre grad kompenseras genom successivt förbättrad stadsplanemässig standard.

Kostnadsstegringsens verkningar. Utredningen har i följande sammanställning angivit byggnads- och driftkostnadsstegringsens effekt på *hyran* i olika städer under förutsättning att inga nya subventioner tillkomma. De sakkunniga ha därvid utgått från en byggnadskostnadsstegring av 30 %, varjämte varje ökning av byggnadskostnaderna med 1 % ansetts medföra en driftkostnadsökning av 0,56 %. Med stompriset avses byggnadskostnaden exklusive standarddetaljer. Stomhyran är den av bostadsstyrelsen beräknade hyran enligt 1939 års hyresnivå exklusive värdet av standarddetaljer. I sammanställningen har till stomhyran lagts ett genomsnittligt standardtillägg av 7: 25 kr/kvm jämte 0: 50 kr/kvm, som utgör den tillättna marginalen över 1939

Byggnads- och driftkostnadsstegringsens effekt på hyran i olika städer vid oförändrade subventioner.

K o m m u n	Nuv. subv. kr/kvm	Stompris ^{1/1} 1950 kr/kvm	Byggnads-kostnad ^{1/1} 1950 kr/kvm	Stomhyra kr/kvm	Hyra efter tillägg å 7: 75 kr/kvm	Hyra vid ökning av byggnads-kostnaden med 30 %	Hyreshöjning	
							i kr/kvm	i %
Västerås	0: 50	243	397	20: 15	27: 90	34: 37	6: 47	23: 2
Eslöv	1: 50	216	370	15: 25	23: —	29: 03	6: 03	26: 2
Skellefteå	2: —	260	414	17: 70	25: 45	32: 19	6: 74	26: 5
Malmö	0: 50	203	357	16: —	23: 75	29: 57	5: 82	24: 5
Borås	1: 50	240	394	16: 80	24: 55	30: 97	6: 42	26: 2
Jönköping	1: 50	227	381	15: 40	23: 15	29: 36	6: 21	26: 8
Falun	2: —	238	392	16: 80	24: 55	30: 94	6: 39	26: 0
Göteborg	—	259	413	22: —	29: 75	36: 48	6: 73	22: 6
Boden	2: —	266	420	18: 50	26: 25	33: 09	6: 84	26: 1
Norrköping	0: 50	236	390	17: 80	25: 55	31: 90	6: 35	24: 9
Linköping	0: 50	236	390	17: 60	25: 35	31: 70	6: 35	25: 1
Karlstad	1: 50	243	397	17: 20	24: 95	31: 42	6: 47	25: 9
Uppsala	1: —	244	398	17: 65	25: 40	31: 88	6: 48	25: 5
Sundsvall	1: 50	264	418	19: 25	27: —	33: 81	6: 81	25: 2
Hälsingborg	1: —	222	376	15: 65	23: 40	29: 53	6: 13	26: 2
Kalmar	1: —	240	394	16: 70	24: 45	30: 87	6: 42	26: 3
Medelvärde	—	—	394	—	25: 28	31: 70	6: 42	25: 4

års hyra. Vid beräkning av byggnadskostnaden har i överensstämmelse med bostadsstyrelsens praxis till stompriset adderats standardtillägget, kapitaliserat efter 6 %. Därjämte har gjorts ett tillägg motsvarande dels nyssnämnda belopp av 0:50 kr/kvm, dels ock en summa av 1:50 kr/kvm, som antagits motsvara den genomsnittliga inkomsten av uthyrningslokaler i källare o. d.

Vid en byggnadskostnadsstegring av 30 % har alltså den genomsnittliga hyreshöjningen beräknats till 25 %.

De höjda årskostnaderna för *egnahem* framgå av följande tabell. Även här ha de sakkunniga räknat med en byggnadskostnadsstegring av 30 %.

Kostnadsstegringens inverkan på årskostnaderna för *egnahem*.

	Egethem färdigställt		
	Före kostnadsstegringen		Efter kostnadsstegringen
Enfamiljshus i ett plan. 3 rum och kök. Lägenhetsyta 72 kvm.	Produktionskostnad, kr		
	1/1 1950		1/7 1951
	31 000		39 500
	Årskostnader, kr		
	1/1 1950	1/7 1951	1/7 1951
	Kapitalkostnader	945	945
Bränsle	325	475	475
Övriga kostnader	315	370	370
Summa årskostnader	1 585	1 790	2 111
Enfamiljshus i 1½ plan. 5 rum och kök. Lägenhetsyta 110 kvm.	Produktionskostnad, kr		
	1/1 1950		1/7 1951
	38 000		49 000
	Årskostnader, kr		
	1/1 1950	1/7 1951	1/7 1951
	Kapitalkostnader	1 210	1 210
Bränsle	500	725	725
Övriga kostnader	375	445	445
Summa årskostnader	2 085	2 380	2 796

Tomtkostnaden har av utredningen i tabellen beräknats stiga med 500 kronor till 4 500 kronor till följd av ökade exploateringskostnader.

Bostadskostnader och inkomster.

I syfte att bl. a. belysa bostadskostnaderna i relation till inkomsterna har utredningen låtit verkställa två undersökningar, varav den ena avser hyres-

lägenheter och den andra egnahem. En preliminär redogörelse för vissa delar av dessa undersökningar lämnas i det följande.

Hushåll i hyreslägenheter. Utredningen har från ett 15-tal kommuner fått uppgifter om förhållandet mellan hyran för de lägenheter, som färdigställdes under sista hälften av 1940-talet, och inkomsterna under 1950 för de hushåll, som flyttat in i dessa lägenheter (hyresprocenten). För hushåll med familjebostadsbidrag har vid beräkning av hyresprocenten hänsyn i detta sammanhang emellertid icke kunnat tagas till bidraget. Hyresprocenten för familjer med bidrag har därigenom blivit högre än för familjer utan bidrag. Medelhyresprocenten utgör enligt utredningens beräkningar för familjer med högst 1 barn under 16 år 16,4, för 2-barnsfamiljer utan familjebostadsbidrag 16,7 och med sådant bidrag 21,2 samt för familjer med 3 eller flera barn utan familjebostadsbidrag 17,0 och med bidrag 21,9. Den genomsnittliga hyresprocenten för alla familjer utan bidrag beräknas till 16,5 och med bidrag 21,5. För båda grupperna tillsammans utgör medelhyresprocenten 17,8. Den hyra, som lagts till grund för beräkningen av hyresprocenten, avser grundhyran i vilken ingå kostnaderna för bränsle enligt 1939 års priser. Utredningen anför vidare beträffande olika hushållsgruppers bostadsutgifter.

En beräkning baserad på uppgifter från fyra av de större städerna beträffande inverkan på hyresprocenten av familjebostads- och bränslebidraget har givit till resultat, att medelhyresprocenten för familjer med bidrag blir, om hänsyn togs till bidragen, något lägre än för familjer utan bidrag. Syftet med familjebostadsbidraget, nämligen att ge barnfamiljerna i de lägre inkomstklasserna samma möjligheter att hyra en fullvärdig bostad som andra familjer, synes således enligt dessa preliminära beräkningar ha uppnåtts.

Avsevärda variationer föreligga hushållen emellan beträffande den andel av inkomsten, som disponeras för bostad. För vissa hushåll ha redovisats osedvanligt höga hyresprocenter. Dessa höga hyresprocenter torde såtillvida vara missvisande som i vissa fall hemmavarande barn bidraga till hyran eller en del av lägenheten uthyres. Av hushållen utan familjebostadsbidrag ha i genomsnitt 20 % hyresprocenter över 20, och av hushåll med familjebostadsbidrag ha i genomsnitt 55 % hyresprocenter över 20. Härvid bör dock hållas i minnet, att hänsyn icke tagits till familjebostadsbidraget vid beräkningen av hyresprocenten. Tar man hänsyn härtill, kommer andelen hushåll med hyresprocenter över 20 att för hushåll med bidrag vara i stort sett densamma som för hushåll utan bidrag.

Hushåll i egnahem. Utredningens beräkningar i fråga om egnahem grundas på uppgifter från ca 340 egnahem i 11 län. De sakkunniga betona, att de framräknade bostadskostnadsprocenterna äro behäftade med en ganska stor grad av osäkerhet, varför alltför vittgående slutsatser om förändringarna mellan åren 1950 och 1951 icke kunna dragas. Inkomsterna ha uppskattats öka något mer än bostadskostnaderna, varför bostadskostnadsprocenten sjunker något mellan 1950 och 1951. Familje-(bostads-)bidraget och bränslebidraget medför starkt sänkta bostadskostnadsprocenter — för samtliga familjer år 1951 från 24,5 till 15,1. Familjer med bidrag få därvid betydligt lägre bostadskostnadsprocent än familjer utan bidrag, för vilka bostadskostnadsprocenten uppgick till 20,1 år 1951.

Beräkningarna redovisas i följande sammanställning.

Genomsnittlig bostadskostnadsprocent (årliga kostnader i procent av uppskattad årsinkomst) för egnahemshushåll åren 1950 och 1951.

	Hushåll med					Samtliga hushåll		
	0 barn	1 barn	2 barn med fam. (bost.) bidrag	3 barn med fam. (bost.) bidrag	4 el. fl. barn med fam. (bost.) bidrag	utan fam. (bost.) bidrag	med fam. (bost.) bidrag	Summa
<i>Inkomst år 1950.</i>								
M + H + B.....	17·0	20·4	23·5	22·2	24·4	19·1	23·4	22·4
M + H.....	18·6	22·6	26·4	22·3	26·5	20·3	25·1	23·9
<i>Inkomst år 1951.</i>								
M + H + B.....	16·9	19·3	22·5	21·4	22·9	18·4	22·3	21·4
M + H.....	18·8	21·8	25·6	22·8	25·1	20·1	24·5	23·4
M + H: bostadskostnaden reducerad med utgående familje(bostads)bidrag och bränslebidrag	—	—	18·3	14·5	13·5	—	15·1	(16·3)

Antalet barn, avser sådana som icke fyllt 16 år.
M + H + B: bostadskostnadsprocenten beräknad på mannens, hustruns och barnens sammanlagda uppskattade årsinkomst.
M + H: bostadskostnadsprocenten beräknad på mannens och hustruns sammanlagda uppskattade årsinkomst.

Förändringar i hyresprocenten 1950—1951. Beträffande inkomstutvecklingen har utredningen hänvisat till att konjunkturinstitutet preliminärt uppskattat den genomsnittliga ökningen i samtliga löneinkomster under 1951 till 17—20 %. Utredningen har i följande tabell, som utvisar förändringar i förhållandet hyra/inkomst vid olika hyreshöjningar, utgått från en inkomststegring mellan 1950 och 1951 av 18,5 %.

Förändringar i relationen hyra inkomst = hyresprocenten.

	1950 års hyra	Antagen ökning av 1950 års hyra exklusive bränsletillägg				
		5 %	10 %	15 %	20 %	25 %
<i>Hyra exklusive bränsletillägg:</i>						
1950 års inkomst	16·5					
1951 " "	13·9	14·6	15·3	16·0	16·7	17·4
Bränsletillägg i % av grundhyra						
	10 %	20 %	20 % av 1950 års grundhyra			
<i>Hyra inklusive bränsletillägg:</i>						
1950 års inkomst	18·2					
1951 " "	—	16·7	17·4	18·1	18·8	19·9

Beträffande uppgifterna i tabellen anför utredningen vidare bl. a.

Hyresprocenten exklusive bränsletillägg skulle vid den angivna inkomststegringen sjunka från 16,5 till 13,9 förutsatt oförändrad hyra. Vid en hyres-

stegring mellan 15 och 20 % (eller 18,5 %, d. v. s. samma stegring som förutsatts för inkomsterna mellan år 1950 och år 1951) skulle hyresprocenten åter uppgå till 16,5, d. v. s. 1950 års relation. Inkluderas bränsletillägget i hyran, vilket i detta sammanhang torde vara det riktigaste, då man däri-genom får ett mått på hela bostadskostnaden, uppgick hyresprocenten 1950 till 18,2. Vid en inkomststegring på 18,5 % och förutsatt en ökning av bränsle-tillägget från 10 till 20 % av grundhyran mellan 1950 och 1951 sjunker hyres-procenten från 18,2 år 1950 till 16,7 år 1951. Vid en hyresstegring på 10 % och vid 20 % bränsletillägg skulle hyresprocenten 1951 uppgå till 18,1, d. v. s. samma nivå som 1950. Därvid skulle utrymmet för övrig konsumtion inklusive skatt vara detsamma de båda åren. På grund av den allmänna lyftningen av inkomstnivån kommer emellertid till följd av den statliga inkomstskattens progressivitet i genomsnitt en större del av inkomsten att disponeras för skatt under 1951 än under 1950. Den del av inkomsten, som disponeras till övrig konsumtion exklusive skatt, blir då självklart mindre vid en hyresstegring av den storleksordning, som redovisats i det föregående.

Utredningen har beräknat marginals kattens effekt vid ett inkomstläge 1950 på 7 000 kronor. Inräknas icke bränsletillägget i hyran, torde en hyreshöjning på ca 10 % innebära, att »övrig-konsumtionsprocenten» blir i stort sett densamma 1951 som 1950. Inräknas däremot bränsletillägget i hyran, skulle en hyresstegring på 4 à 5 % få samma effekt.

Vidare erinrar utredningen, att konjunkturinstitutet i sin rapport för våren 1951 uppskattat prisstegringen från september 1950 till december 1951 till ca 20 %, vilket innebär att den genomsnittliga prisnivån under 1951 ligger 15—16 % över genomsnittet för 1950. I följande tabell ha de sakkunniga beräknat ökningen i den del av inkomsten, som kan disponeras för övrig konsumtion. Inkomststegringen mellan 1950 och 1951 har antagits uppgå till 18,5 %. Hyresprocenten 1950 har antagits utgöra 18,2 % vid en hyra inklusive ett bränsletillägg på 10 % av grundhyran. År 1951 har bränsletillägget antagits utgöra 20 %.

Procentuell ökning mellan 1950 och 1951 av inkomst disponibel för övrig konsumtion.

	Ökning av 1950 års hyra				
	5 %	10 %	15 %	20 %	25 %
Övrig konsumtion + skatt.....	20	19	18	17	16
Övrig konsumtion	18	16	15	14	13

Av tabellen framgår bl. a., att vid en ökning av 1950 års hyra med 5 % skulle den del av inkomsten, som disponeras för övrig konsumtion, öka med 18 %, vilket något överstiger den av konjunkturinstitutet uppskattade ökningen av den genomsnittliga prisnivån under 1951. Den totala volymen av övrig konsumtion skulle således vid denna hyresstegring kunna öka något från 1950 till 1951. En minskning av konsumtionsvolymen förutses däremot under senare delen av 1951, enär prisstegringen uppskattats till omkring 20 % från september 1950 till december 1951. Under förutsättning av samma in-

komster 1952 som 1951 och samma priser under 1952 som i december 1951, skulle denna minskning av konsumtionsvolymen komma att helt framträda under år 1952.

UTREDNINGENS FÖRSLAG.

Allmän motivering.

Utredningen erinrar inledningsvis, att byggnadskostnadsstegringen 1939—42 till stor del uppvägdes av övergången från tidigare gällande finansieringsordning till statlig högbeläning. En sådan utväg står icke nu till buds. Vissa möjligheter att genom rationalisering nedbringa byggnadskostnaderna synas dock föreligga främst i fråga om småhusproduktionen men även beträffande flerfamiljshusen. Utredningen understryker angelägenheten av att upplysningsverksamheten genom bostadsstyrelsens byrå för tekniskt-ekonomiska utredningar forceras i syfte att befrämja en snabb anpassning av bostadsbyggandet till lämpligaste konstruktioner och arbetsmetoder och därmed motverka byggnadskostnadsstegringen.

Utredningen anser emellertid, att det nuvarande läget på byggnadsmarknaden ger föga gynnsamma förutsättningar för en sådan anpassning. Osäkerhet råder om prisutvecklingen; arbetskraftsbristen stör ordningen på byggnadsarbetsmarknaden. I fråga om behovet av arbetskraft anför utredningen i huvudsak följande.

Byggnadsarbetsmarknaden har under senare år varit underkastad speciella restriktioner genom den behörighetsprövning, som utövas av arbetsmarknadsmyndigheterna vid rekrytering av arbetskraft till byggnadsverksamheten. Utredningen kan icke bedöma vilken faktisk verkan denna behörighetsprövning haft; den påtagliga försämring av byggnadsverksamhetens arbetskraftsförsörjning, särskilt i de större städerna, som skett på senare år, kan tänkas till väsentlig del sammanhånga med förskjutningar i allmän lönenivå och i arbetsvillkoren på olika områden inom arbetsmarknaden, som ha verkat till att göra byggnadsarbete relativt mindre attraktivt än tidigare. Vid nu rådande förhållanden på byggnadsmarknaden vill utredningen ifrågasätta det berättigade i att upprätthålla den behörighetsprövning, som utövas av arbetsmarknadsmyndigheterna vid rekrytering av arbetskraft till byggnadsverksamheten. Det synes vidare angeläget, att problemen om rekryteringen av arbetskraft till byggnadsmarknaden även på längre sikt ägnas skärpt uppmärksamhet.

Det ligger utanför utredningens direktiv att framställa konkreta förslag till allmänt prispolitiska och arbetsmarknadspolitiska åtgärder. Den reella betydelsen för bostadsbyggandet och hyresnivåns framtid av vissa urartningsföreteelser, särskilt den starka spridningen och obestämdheten i prisutvecklingen för byggnadsmaterial samt bristen på byggnadsarbetare, är dock enligt de sakkunnigas mening synnerligen vittgående. I samband med behandlingen av bostadsbyggandets finansiella problem anse de sig därför bära kraftigt understryka önskvärldheten av att åtgärder snabbt vidtagas för att förbättra bostadsbyggandets arbetskraftsresurser samt att säkra tillgången på byggnadsmaterial, främst trävaror, för bostadsbyggandet till rimliga priser.

I det föregående har redovisats utredningens beräkningar angående bygg-

nads- och driftkostnadsstegringens inverkan på hyrorna vid oförändrad subvention. Utredningen finner det uppenbart, att en höjning av hyrorna i nya hus i sådan grad, som motsvarar hela byggnadskostnadsstegringen, skulle betyda ett allvarligt avbräck i statsmakternas bostadssociala strävanden. En med omkring 25 % höjd hyresnivå i nya hus skulle bryta sönder den under krigs- och efterkrigsåren förda bostadspolitiken. Härom anföres vidare i memorian.

Utredningen fäster i detta sammanhang särskilt vikt vid den omständigheten, att en hyreshöjning i nya hus motsvarande byggnadskostnadsstegringen skulle innebära, att man binder sig i fråga om den allmänna hyrespolitiken i framtiden. En hyressplittring på 25 % kan i längden icke bestå. I nuvarande bostadsbristläge torde visserligen efterfrågan finnas även för i sådan grad fördyrade lägenheter; urvalet av hyresgäster skulle förskjutas mot högre inkomstskikt, och en tendens till omriktning av produktionen mot mindre lägenheter skulle sannolikt göra sig gällande. Den socialt oförsvarliga skillnaden i hyresnivåer skulle speciellt gå ut över yngre familjer. De ekonomiska motiven för svartabörsaffärer med lägenheter skulle i hög grad skärpas, ett av uttrycken för den pressning uppåt på hela hyresnivån, som måste uppstå, om nya lägenheter tillföras marknaden med betydligt förhöjda hyror. Då möjligheterna att de nya husens hyror sänkas — vilket sannolikt skulle gå vägen över en partiell fastighetskris — icke förefalla sannolika inom överskådlig framtid, måste en i längden oundviklig utjämning inom hyresmarknaden betyda en höjning av den allmänna hyresnivån till paritet med de nya husen. En bestående hyresreglering kan visserligen uppskjuta en sådan utjämning men endast till priset av förhållanden, som måste framstå som orättvisa mot växande grupper av bostadsbehövande och som ett hinder för återvändande av bostadsmarknadens normala funktion.

Utredningen framhåller också, att en splittring av hyresnivån medför risker för den löpande bostadsproduktionen — främst i fråga om den enskilda sektorn — genom att hämma företagarinitiativen och menligt påverka kreditgivarnas villighet att delta i finansieringen. Även fränsett de *sociala motiven* måste av hänsyn till *paritetsförhållandena* på hyresmarknaden åtgärder vidtagas för att motverka en splittring av hyresnivån.

De åtgärder för att hålla uppe de närmaste årens bostadsbyggande, utredningen förordar, äro av provisorisk karaktär och så utformade att de icke skola verka bindande vid den mera genomgripande revision av låne- och bidragsvillkor, varom utredningen ämnar framlägga förslag senare, liksom icke heller för den allmänna hyrespolitik, som under följande år kan komma att drivas. Utredningen anser sålunda, att åtgärderna böra få formen av en till konstruktionen enkel komplettering av hittills gällande stödåtgärder. Utredningen förutsätter i enlighet härmed, att nuvarande tertiärlån, egnahemslån, tilläggs-lån och räntegaranti förbli oförändrade. Det primära ändamålet med de sakkunnigas förslag är att säkerställa fortsatt bostadsproduktion i den omfattning, som material- och arbetskraftsresurser tillåta. De föreslagna åtgärdernas karaktär av provisorium betingas främst därav, att problemet om den framtida hyrespolitiken anses kräva mera allsidiga och ingående överväganden än som varit möjliga under den tid, utredningen hittills haft till

förfogande. Utredningen är emellertid angelägen att understryka, att karaktären av provisorium icke får innebära osäkerhet beträffande stödåtgärdernas bestånd i vad gäller de fastighetsekonomiska villkoren för de hus, som produceras inom det följande året, sedda *i förhållande till* det övriga husbeståndet. Skulle sådan osäkerhet bestå, kan effekten av de föreslagna åtgärderna reduceras i allvarlig grad.

Stödets form.

För att bedöma om det föreslagna stödet bör ges formen av »engångs»- eller »årliga» subventioner har utredningen behandlat frågan om sättet att beräkna statsverkets årliga kostnader för stödet. Utredningen anser det naturligt att, eftersom subventionernas effekt kommer till uttryck i nedsättning av hyran, betrakta subventionerna som årliga, generella hyresbidrag. Om stödet fick formen av årliga hyresbidrag kunde de av staten lämnade bostadslånen ge sådan förräntning, att de icke skulle kräva någon avskrivning. Härigenom skulle under ett antal år framåt större överbalansering (eller mindre underbalansering) av driftbudgeten ernås, än om subventionerna lämnas i form av tillägglån, vilka f. n. avskrivs med 100 %. Nämnda procentsats är emellertid — framhålla de sakkunniga — icke oföränderlig. Det vore sålunda tänkbart att helt underlåta avskrivningar på tillägglån och i stället låta det därigenom uppkomna förräntningskravet bli tillfredsställt genom årliga anslag på driftbudgeten. Därigenom skulle uppnås samma budgeteffekt som vid subventioner i form av årliga hyresbidrag.

Då det sålunda är i princip möjligt att genom val av viss avskrivningsprocent uppnå samma budgeteffekt med bibehållande av nuvarande subventionsform som genom att ge subventionen formen av hyresbidrag, finner utredningen skäl icke föreligga att på grund av statsfinansiella hänsyn frångå tillägglåneformen. Beträffande avskrivningsförfarandet anser sig utredningen kunna avstå från att komma med något förslag, väsentligen av det skälet, att den med hänsyn till den samhällsekonomiska balansen lämpliga fördelningen mellan skatter och lån vid givna totala statsutgifter icke påverkas av de avskrivningsregler, som tillämpas; ifrågavarande avskrivningsregler torde därför böra fastställas under hänsynstagande väsentligen till det bokföringstekniskt lämpliga.

I anslutning härtill framhåller utredningen ytterligare följande.

Den form, i vilken subventionerna lämnas, bör bestämmas helt av praktiska hänsyn. Den nuvarande ordningen med avseende på dels fördelningen mellan tilläggs- och tertiärlån, dels reglerna för amortering av tertiärlån har, åtminstone fram till den allra senaste tiden, tämligen väl tillgodosett önskemålet om en sådan balans i tiden mellan kapital- och driftkostnader, att de årliga utgifterna för fastigheten utjämnas i viss omfattning.

Det är möjligt, att denna balans kommer att försämrats till följd av byggnadskostnadsstegringen i förening med denna stegring neutraliserande tillägglån. Härom vet man emellertid icke tillräckligt mycket för närvarande. Den av utredningen igångsatta driftkostnadsundersökningen bör kunna komma att ge ökad klarhet i denna fråga.

Utredningen anser, att de nu gällande reglerna för amortering av tertiärlån tills vidare böra bibehållas samt att de nya generella subventionerna till flerfamiljshus böra lämnas i form av tilläggs lån. Härmed avser utredningen, att ytterligare tilläggs lån skall kunna beviljas med belopp motsvarande det kapitaliserade värdet av ett för byggnaden beräknat bidrag.

Utredningen har i följande tabell redovisat vissa beräkningar rörande merkostnaden för staten, förutsatt viss subvention. Beträffande underlaget för tabellen anföres i huvudsak i promemorian.

Budgetår	Merkostnaden i milj. kr vid en subvention av 4 kr/kvm jämfört med en subvention av	
	3 kr/kvm	0 kr/kvm
1951/52	0·5	2·0
1952/53	1·8	7·2
1953/54	3·5	14·0

Utredningen har beräknat skillnaden mellan beloppen av utestående tilläggs lån under olika budgetår i 4-kronors- resp. 3-kronorsfallet. Det har förutsatts, att den framtida bostadsproduktionen får samma omfattning i samtliga fall. Merkostnaden för tilläggs lån har beräknats med utgångspunkt från nuvarande marknadsränta, d. v. s. 3,5 %. Nettomerkostnaden erhålles genom att minska detta belopp med merkostnaden för tertiärlån och räntegaranti vid 3-kronors jämfört med 4-kronors subvention; denna är lika med 0,5 % ränta på nyssnämnda skillnad i utestående tilläggs lån. För räntefri stående del av egnahemslån har ett analogt beräkningssätt använts.

Tilläggs lån.

Stödets omfattning. Utredningen framhåller, att kravet på en fast hyresnivå hittills tillgodosetts genom att inträffade kapitalkostnadsökningar på olika sätt i huvudsak eliminerats. Driftkostnadsökning har däremot i de efter hyresregleringslagens tillkomst uppförda husen successivt överförts på hyrorna. Utredningen har ansett, att denna regel bör följas, intill dess bättre klarhet vunnits om vid vilken nivå en större stabilitet i byggnadskostnaderna kan vinnas. Därigenom uppnås visserligen icke fullständig paritet omedelbart och vid varje tidpunkt men väl i stort sett och på längre sikt. Vid en tillämpning i nuvarande läge av denna regel förutsätta de sakkunniga, att den grad av spridning inom hyresnivån — vid given standard — som nu kan bestå, icke på längre sikt ökar och att såtillvida paritetskravet tillgodoses.

Av utredningens i det föregående återgivna beräkningar framgår, att förhållandet mellan inkomst och hyra icke försämras i jämförelse med läget 1950, om hyreshöjningen uppgår till högst 10 % eller — därest inkomststegringen reduceras med skattes kärpningen — 4 till 5 %. Utredningen har vidare för ett antal orter redovisat den hyreshöjning, som skulle bli följden, om

vid kostnadsstegring av 25, 30 resp. 35 % en subvention skulle utgå motsvarande 3, alternativt 4 kr/kvm lägenhetsyta.

Härav framgår, att vid en subvention motsvarande 3 kr/kvm skulle hyreshöjningen genomsnittligen bli 7,4, 11,8 och 16,3 % vid 25, 30 resp. 35 % kostnadsstegring, medan en subvention motsvarande 4 kr/kvm skulle betyda en höjning med 3,1, 7,2 och 11,8 %.

Skilda meningar ha framkommit bland de sakkunniga, om vid beräklandet av förändringar i förhållandet inkomst/hyra hänsyn bör tagas till marginalskatteskärpningens effekt. Utredningen anför härom bl. a.

Vilken ställning man än intager i denna fråga, kan det dock konstateras, att en subvention, motsvarande 3 kr/kvm räcker till för att bibehålla 1950 års förhållande mellan hyror och inkomster utan reduktion för marginalskatteökningen endast under förutsättning att byggnadskostnadsstegringen kan begränsas till mellan 25 och 30 %. Denna förutsättning innebär antagandet, att kostnadsstegringen kan motverkas i betydande mån och att de omständigheter, som nu verka i desorganiserande riktning på byggnadsmarknaden, bli undanröjda. Utredningen har med hänsyn till det här anförda ansett, att en subvention, motsvarande 3 kr/kvm är absolut minimum, om kravet att förhållandet mellan inkomster och hyror i stort sett ej försämras skall kunna hävdas.

Beträffande den övre gränsen för subventioner framhåller utredningen, att en generell subvention icke får avpassas så, att hyror i nya hus bli lägre än hyror i hus uppförda före den senaste kostnadsstegringen. Strävandena att i görligaste mån motverka kostnadsstegringen genom klok planering, rationellt val av material o. s. v. måste bevaras eller stärkas.

Utredningen har beräknat, att vid en byggnadskostnadsökning med 25, 30 resp. 35 % kapitalkostnadsökningen blir 3,69, 4,43 resp. 5,17 kr/kvm. Den indexmässiga byggnadskostnadsstegringen har angivits till 32 %. Utredningen anser det dock motiverat att räkna med en viss anpassning till motverkande av byggnadskostnadsstegringen. Med hänsyn härtill samt till de praktiska skäl, som tala för en avrundning av subventionsbeloppet till hela krontal, föreslår utredningen, att en ny, generell subvention av provisorisk karaktär motsvarande 4 kr/kvm skall lämnas i form av tillägglån. Förslaget innebär alltså, att tillägglån — utöver nu utgående lån — skulle lämnas med belopp motsvarande det kapitaliserade värdet av ett för byggnaden beräknat bidrag å 4 kronor per kvm bostadslägenhetsyta. Effekten av ifrågasatt lån beräknas bli, att kapitalkostnadsökningen intill en byggnadskostnadsstegring av 27 % kunde undvikas. Utredningen förordar vidare, att bemyndigande utverkas för Kungl. Maj:t att, när byggnadskostnadsutvecklingen påkallar detta, öka eller minska lånen med belopp motsvarande en subvention av högst 0:50 kr/kvm. Ett sådant bemyndigande anses huvudsakligen böra gälla i händelse av att den allmänna byggnadskostnadsstegringen kommer att avvika från utredningens beräkningar. Härutöver förordar utredningen, att i rena undantagsfall, främst där arbetsmarknadspolitiska skäl nödvändiggjort igångsättning av ett projekt under fastighetsekonomiskt ogynnsamma

betingelser, möjligheten till ökning av lånet med belopp motsvarande 0: 50 kronor per kvm lägenhetsyta skall kunna tillämpas även beträffande särskilda projekt. Denna möjlighet till utökning av lånet i enskilda fall borde kvarstå endast i den mån möjligheten till generell förändring av lånets storlek icke utnyttjades.

Lånen föreslås skola utgå med samma belopp i hela landet. Med hänsyn till den provisoriska karaktären samt till att utredningen i fortsättningen av sitt arbete kommer att taga upp frågan om fördelningen mellan stat och kommun av de bostadspolitiska uppgifterna anses hela subventionen (lånet) böra lämnas av staten.

Utredningen erinrar i detta sammanhang om att i verkställda beräkningar av subventions- och lånebehovet hänsyn icke tagits till stegrade tomtpriser eller tomträttsavgälder, betingade av ökade exploateringskostnader.

Den nuvarande subventionen i form av tillägglån gäller i princip endast bostadslägenheter, icke butikslokaler eller andra lokaler för annat än bostadsändamål. Denna regel föreslås skola gälla även det föreslagna nya tillägglånet.

Den provisoriska karaktären av de nu föreslagna åtgärderna bör enligt utredningens uppfattning markeras av en bestämmelse, att subventionen utgår *tills vidare*, icke såsom i fråga om nuvarande tillägglån under viss tidsperiod. Av väsentlig vikt för att skapa erforderlig trygghet i fastighetsekonomiskt hänseende åt de i fortsättningen byggda husen anses därvid vara, att i villkoren för lånet angives, att detta kan återfordras eller krävas förräntat (utom i fall av missbruk) endast i samband med hyrespolitiska åtgärder, som avse den *allmänna* hyresnivån.

Övergångsärenden. Utredningens förslag innebär, att tillägglån i full utsträckning bör lämnas byggnadsföretag, som påbörjats efter den 1 april 1951. För tidigare igångsatta företag bör lånet reduceras och bestämmas med utgångspunkt från en subvention av följande storlek.

Kostnadsökning i %	Subvention i kr/kvm
26·7	4: —
25	3: 75
20	3: —
15	2: 25
10	1: 50
5	—: 75

Om dessa övergångsbestämmelser strikt tillämpas vid behandlingen av vissa låneärenden, kunna av arbetsmarknadspolitiska skäl eller andra ogymsamma omständigheter svårigheter uppstå att erhålla en hyresnivå, som uppfyller paritetskravet. Utredningen föreslår därför, att bostadsstyrelsen medges rätt att i dylika fall företaga erforderliga jämkningar; dock får lånet icke överstiga vad som motsvarar en subvention av 4 kr/kvm.

Egnahemslån.

Byggnadskostnadsstegringen för enfamiljshus av trä — som är den vanligaste typen av egnahem — har varit icke oväsentligt större än för flerfamiljshusen. De sakkunniga ha emellertid funnit, att möjligheterna att genom mera omsorgsfull planering och teknisk rationalisering motverka kostnadsstegringen äro större och mera omedelbart tillämpliga vid småhusbebyggelsen än i fråga om flerfamiljshus. Utredningen anser det därför motiverat att räkna med en byggnadskostnadsstegring för egnahem av endast 30 %. Härutöver har beräknats en ökning av tomtkostnaden med 500 kronor.

Uppskov med planerade egnahemsbyggen kan förvisso — anförda de sakkunniga — i många enskilda fall te sig välbetänt, åtminstone till dess bättre klarhet vunnits om den kommande prisutvecklingen, i synnerhet för virke. Detta motiv bör dock enligt utredningens mening icke föranleda, att det ytterligare ekonomiska stöd för bostadsbyggandet, som den nu inträdda situationen gör nödvändig, utmätes mindre för egnahemmen än för lägenheter i flerfamiljshus. För stora delar av landet, främst den egentliga landsbygden men även mindre stadssamhällen, vore en- och tvåfamiljshuset den lämpligaste eller enda lämpliga bostadsformen, och ett svagare stöd åt egnahemsbyggandet än åt flerfamiljshusen skulle framstå som en icke försvarbar diskriminering av bostadsförsörjningen vid mera lantlig bebyggelse. Det skulle enligt utredningens mening också vara olyckligt, om stödåtgärdernas utformning skulle driva fram förskjutningar i bebyggelsestrukturen, som missgynnade småhusbebyggelsen. Även hänsynen till de större familjernas möjligheter att välja för dem lämpligaste bostadsform talade härför.

Den nu utgående generella subventionen till egnahem har formen av en till beloppet, 4 000 kronor, fast, stående räntefri lånedel. Denna form anser utredningen böra bibehållas. För att få en jämförelse med den föreslagna subventionen för flerfamiljshus har utredningen utgått från en småstuga av sedvanlig typ med 3 rum och kök och en lägenhetsyta av omkring 70 à 75 kvm. Vid omräkning av årliga belopp till kapitalbelopp har använts den nu för egnahemslån gällande kapitaliseringsnormen 5,71 %. På denna beräkningsgrund föreslår utredningen ett ytterligare stöd åt enfamiljs- och tvåfamiljshus i form av en räntefri stående del av egnahemslånet å 5 000 kronor. Här om anføres i promemorian.

Om för flerfamiljshusen subventionen utmätes till att motsvara 4 kronor per kvm lägenhetsyta och om likvärdighet skall nås i förhållandet mellan subvention till egnahem och subvention till flerfamiljshus, måste den nya subventionen till egnahem, bestämd som kapitalbelopp, utgöra 5 000 kronor. Detta ger en årskostnad, som med ca 15 % överstiger den som motsvarar läget för ett likadant hus år 1950, varvid stegringen i bränslekostnader medräknats. Ur synpunkten av relationen mellan inkomster och bostadskostnader innebär en sådan höjning icke någon försämring i förhållande till läget år 1950, om man räknar inkomststegringen såsom motsvarande den genomsnittliga lönestegringen 1950—1951.

I fråga om egnahemslån för ombyggnad utgå enligt nu gällande bestämmelser subventioner i form av räntefri stående lånedel med 20 % av ombyggnadskostnaden, dock högst 4 000 kronor; möjlighet föreligger att under särskilda omständigheter överskrida 20%-gränsen, vilket däremot icke gäller beträffande maximibeloppet. Då kostnaderna för sådan mera genomgripande ombyggnad, som avses när egnahemslån för ombyggnad ges, torde ha stigit minst lika mycket som för nybyggnad, anses det nuvarande maximibeloppet böra ändras i enlighet med vad som föreslagits i det föregående.

Utredningen föreslår, att den nya räntefria stående delen av egnahemslån om 5 000 kronor skall utgå till en- och tvåfamiljshus, som den 1 januari 1951 icke hade byggnadsstommen rest och taket inbrädat.

Kreditpolitiska åtgärder.

Vidtagna åtgärder. Genom beslut den 17 november 1950 och den 18 juni 1951 bemyndigade Kungl. Maj:t bostadsstyrelsen att under vissa förutsättningar till vederbörande bankföretag förskottsvis utbetala slutligt beviljade tertiärlån och tillägglån, innan ännu de för lånets lyftande föreskrivna handlingarna blivit granskade inom styrelsen. Bemyndigandet gäller för tiden t. o. m. den 31 december 1951. På framställning av bostadsstyrelsen bemyndigade Kungl. Maj:t vidare den 13 juli 1951 styrelsen att under innevarande år förskottsvis utbetala även preliminärt beviljade tertiärlån och tillägglån. Samtidigt medgav Kungl. Maj:t, att styrelsen fick fördjupa tertiärlån i vissa fall, bl. a. då låntagaren till följd av kreditåstramningen icke kunnat erhålla byggnadskreditiv. Sistnämnda medgivande avsåg dock endast tiden t. o. m. den 31 oktober 1951.

Tertiärlån. Utredningen framhåller, att kreditförsörjningen för byggnadsverksamhetens del under senaste tiden blivit något bättre. Kreditivbehovet för åtminstone den närmaste framtiden anses sålunda kunna komma att täckas utan att särskilda åtgärder vidtagas. Beträffande bottenlån synes läget däremot mindre tillfredsställande. Nu rådande svårigheter att få bottenlån i marknaden torde enligt de sakkunnigas uppfattning icke komma att i väsentlig mån lindras under den närmaste framtiden, såvida icke särskilda åtgärder vidtagas.

Bostadsstyrelsens befogenhet att fördjupa tertiärlån föreslås därför bevarad för framtiden.

Särskilt med hänsyn till den penningpolitiska effekten bör fördjupningen ske restriktivt och endast då lån icke kan erhållas på annat sätt.

Byggnadskreditiv. Medan utredningens arbete pågått, har bankinspektören efter undersökning av möjligheterna att beskära affärsbankernas kreditgivning för andra ändamål än bostadsproduktion framlagt ett förslag om rätt för Konungen att i vissa fall meddela särskilda bestämmelser om bankaktie-

bolags utlåning. Utredningen har emellertid icke hunnit företaga en mera ingående granskning av förslaget. Om dess inverkan på behovet av kreditpolitiska åtgärder anföra de sakkunniga.

Om nämnda förslag skulle komma att förverkligas, kan frågan om bostadsbyggandets finansiering komma i ett helt nytt läge. Självfallet har emellertid utredningen icke kunnat utgå ifrån, vare sig att detta förslag kommer att förverkligas, eller från någon bestämd förutsättning om effekten därav. Det har därför framstått som fortfarande angeläget, att ytterligare garantier mot svårigheter i fråga om bostadsfinansieringen skapas. Utredningen har funnit, att detta lämpligast göres genom att utrusta bostadsstyrelsen med befogenhet att, när styrelsen så finner lämpligt, lämna lån till kreditinrättning i syfte att möjliggöra viss bostadskreditgivning. Det torde böra ankomma på bostadsstyrelsen att i samråd med vederbörande kreditinstitut finna den lämpligaste formen härför.

Ehuru det syntes möjligt att genom ändring av för kreditinstituten gällande föreskrifter av olika slag (kassareservbestämmelser, bestämmelser om belåningsgränser m. fl.) stimulera bostadskreditgivningen, har utredningen icke funnit lämpligt att i ett förslag av provisorisk karaktär förorda sådana åtgärder av större räckvidd.

RESERVATIONER.

Två ledamöter av utredningen — herrar *Cassel* och *Thunholm* — vitsorda, att en mycket kraftig byggnadskostnadsstegring inträtt sedan 1950. De anse dock, att utredningens majoritet, som utgått från en byggnadskostnadsstegring av ca 30 %, underskattat möjligheterna till en kostnadsnedpressning genom olika anpassningar av byggnadssättet. Om hela kostnadshöjningen eller en del därav subventionerades bort, försvagades i hög grad incitamenten till en sådan naturlig kostnadsnedpressning. Reservanterna — som framhålla att 1951 års byggnadsprogram i huvudsak torde komma att fullföljas, oberoende av om några stödåtgärder vidtagas — avstyrka utredningens förslag om subventioner. Som skäl härför anföres bl. a.

Även om under de närmaste månaderna i frånvaro av särskilda stödåtgärder en viss avmattning i projekteringen för 1952 icke skulle kunna undvikas, anse vi icke konsekvensen härav behöva bli alltför oroande. I ett akut inflationsläge måste det anses rimligt och naturligt att man temporärt accepterar en viss nedskärning även av denna del av investeringsvolymen, särskilt som de minskade anspråk på material och arbetskraft, som därav bleve följden, skulle utgöra den effektivaste motvikten mot kostnadsstegringstendenserna. Även utredningens majoritet har ju funnit, att situationen på byggnadsmarknaden på sistone urartat på ett sådant sätt att en temporär återhållsamhet i byggnadstillståndsgivningen kan bli nödvändig under instundande höstmånader. Detta innebär emellertid icke att det skulle behöva bli tal om en så kraftig eller så långvarig nedskärning av bostadsproduktionen, att de bostadssociala strävandena skulle i nämnvärd grad störas. Den tidsförskjutning som blir följden om utredningen i stället för att nu lägga fram förslag till provisoriska åtgärder avvaktar sitt definitiva ställningstagande

synes oss vara så begränsad, att den icke har någon avgörande betydelse för 1952 års bostadsprogram.

Reservanterna anse det omöjligt att efter den korta utredningstiden överblicka behovet och konsekvenserna av den ifrågasatta subventionen. Då någon omedelbar risk för stagnation i bostadsbyggandet icke synes vara för handen, bör därför utredningens resultat beträffande den allmänna hyrespolitiska målsättningen avvaktas.

Ledamoten av utredningen herr *Pettersson* anser, att kommunerna skola bidra med en fjärdedel av den föreslagna subventionen för hyreshus i överensstämmelse med vad som nu gäller för tilläggslånen. Hyreshusen uppföras till största delen i städer och tätorter, där tomtpriserna äro uppskruvade. Reservanten finner det inte riktigt, att höga tomtpriser bekostas genom subventioner med statsmedel. Ett bemyndigande för Kungl. Maj:t att i vissa fall öka eller minska den av utredningen angivna subventionen med högst 50 öre per kvm anses obehövt, eftersom subventionen är av provisorisk karaktär och kommer att omprövas av 1952 års riksdag. Reservanten avstyrker alltså utredningens förslag i denna del.

YTTRANDENA.

Behovet av provisoriska åtgärder.

Flertalet remissmyndigheter anser att behov nu föreligger av särskilda stödåtgärder. Sålunda ha *bostadsstyrelsen*, *hyresrådet*, *arbetsmarknadsstyrelsen*, *statskontoret*, *fullmäktige i riksgäldskontoret* och *i riksbanken*, *landsorganisationen*, *tjänstemännens centralorganisation*, *svenska stadsförbundet*, *landskommunernas förbund*, *hyresgästernas riksförbund*, *Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO)*, *HSB* och *byggförbundets intressekontor* helt eller delvis tillstyrkt utredningens subventionsförslag.

Några remissinstanser anse, att läget på byggnadsmarknaden icke f. n. ger anledning till särskilda åtgärder. Denna ståndpunkt har intagits av *två ledamöter i hyresrådet*, *svenska arbetsgivareföreningen*, *Sveriges fastighetsägareförbund* och *svenska bankföreningen*.

Beträffande de skäl, som av olika remissmyndigheter anförts för att nu tillgripa särskilda stödåtgärder, må följande återgivas.

Bostadsstyrelsen framhåller, att den kraftiga stegringen i byggnadskostnaderna ännu icke helt avstannat. Beträffande de olika åtgärder, som det nuvarande läget på bostadsmarknaden kan föranleda till, anför styrelsen följande.

En kompromiss mellan helt oförändrad hyresnivå och full hyreshöjning ger möjligen den bästa lösningen, men intill dess ett förslag om en dylik kompromiss föreligger och alla dess konsekvenser klarlagts, synes det nödvändigt att välja en provisorisk subventionslinje, eftersom man då minst föregriper en slutlig lösning. Frågan om vilka åtgärder, som skola vidtagas, kan nämligen icke hållas öppen, eftersom varje dag färdigställas bostadshus,

som måste belånas och uthyras samt ofta nog försäljas, varvid genom ovissheten om de ekonomiska förutsättningarna ett slumpartat eller spekulativt moment införes i det enskilda fallet. En mycket allvarlig desorganisation på planeringsstadiet, inom företagarnas arbetsorganisationer, på kreditmarknaden, fastighetsmarknaden och icke minst på hyresmarknaden skulle kunna bli följden, om icke några åtgärder från det allmännas sida vidtoges i nuvarande läge. Senare eventuella åtgärder skulle aldrig kunna helt kompensera dessa skadeverkningar, och överhuvudtaget skulle sådana åtgärder försvåras.

Bostadsstyrelsen understryker samtidigt, att med hänsyn till de betydande subventioner, som föreslås, måste från statens sida de största anspråk ställas på omsorgsfull och sparsam planering vid byggandet.* Gator och ledningar borde exempelvis vara iordningställda före byggnadsarbetenas påbörjande. På vissa orter syntes samarbetet mellan företagare och vederbörande myndigheter bl. a. i fråga om byggnadstillstånd vara så gott, att det medförde avsevärda kostnadsbesparingar jämfört med förhållandena på andra orter. Den ur kostnadssynpunkt gynnsammare ordningen borde läggas till grund vid bedömningen av skäliga byggnadskostnader. Det finge icke förekomma, att hus, till vilka begärdes stora statliga subventioner, voro otillfredsställande i olika avseenden och att sålunda allmänna medel användes för att täcka kostnader, som hade uppstått på grund av brister i projektering och utförande. De ökade subventionerna finge ej heller leda till en minskning i ansträngningarna att skära bort onödiga kostnader. Styrelsen understryker behovet av vidgad upplysningsverksamhet i byggnadsfrågor; en besparing på 1 % av produktionskostnaderna för bostäder skulle uppgå till mer än 10 miljoner kronor om året.

Styrelsen anser vidare, att lån i fortsättningen under inga omständigheter skall lämnas till byggnadsföretag, om tomten förvärvats till högre pris än vad som kan anses skäligt. Kommunerna borde beträffande sin egen mark ålägga sig viss återhållsamhet och icke annat än i tvingande fall påkalla en ökning av tomtpriserna.

Styrelsen erinrar om att arbetskraftsbristen i hög grad ökar byggnadskostnaderna genom förlängda byggnadstider och belastning av arbetsledningen på byggnadsplatsen. Anspråken på subventioner resp. risken för ytterligare hyreshöjningar skulle minska i samma mån situationen på arbets- och materialmarknaderna kunde behärskas.

Liknande synpunkter ha anförts av *svenska stadsförbundet* samt *fullmäktige i riksgäldskontoret* och *i riksbanken*. I fråga om subventionsförslaget ansåg *bankens chef*, att eventuella stödåtgärder icke finge leda till en minskning av driftbudgetens överskott. Samtidigt borde en ytterligare splittning på hyresmarknaden undvikas. En framkomlig väg skulle under sådana förhållanden vara att begränsa subventionerna så, att kostnadsstegringen finge föranleda viss hyreshöjning i nybyggda hus, att medgiva en viss hyreshöjning i äldre hus samt att kombinera ett dylikt medgivande med uttagandet av en särskild skatt, så avpassad, att den medgäve ett finansierande av subventionerna.

Hyresrådet (majoriteten) framhåller, att med de höga hyror, som skulle krävas för finansiering av ett nybygge, förelåg en påtaglig fara för minskning i bostadsproduktionen. Med hänsyn till den nuvarande bostadsbristen, som alltjämt kunde väntas öka, vore det därför nödvändigt att vidtaga åtgärder för att säkerställa erforderlig nyproduktion. Som ytterligare skäl här för åberopar rådet i huvudsak följande.

En höjning av hyresnivån i nybyggda hus med ca 30 % medför en splittring som binder den framtida hyrespolitiken. Detta i förening med de produktionshämmande riskerna för de närmaste årens bostadsbyggande skulle otvivelaktigt få till följd sådana konsekvenser, särskilt med hänsyn till hyrespolitiska synpunkter, att en dylik höjning, på en gång genomförd för en del av beståndet, icke bör ifrågakomma.

Hyresrådet finner det synnerligen angeläget, att produktionsfrämjande åtgärder snarast vidtagas och att det sker på sådant sätt, att såvitt möjligt en onödig splittring av den framtida hyresnivån undviks. Någon annan utväg i förevarande läge än den av utredningen föreslagna — subvention av nyproduktionen med statsmedel — torde enligt hyresrådets mening icke förefinnas.

HSB förutser en omedelbart minskad nybyggnadsverksamhet, om icke provisoriska åtgärder i huvudsaklig överensstämmelse med utredningens förslag vidtagas. Kostnadsstegringen vore icke avslutad; utredningen hade ej beaktat, att en höjning av tomtkostnaderna inom kort torde bli märkbar.

Rationaliseringsarbetet inom byggnadsverksamheten har enligt *HSB*:s uppfattning under senare år intensifierats, varför någon större vinst på detta område kanske ej kunde uppnås inom den närmaste tiden. Om omedelbara kostnadsbesparingar skulle kunna vinnas, måste ändringar ske på många punkter i de bestämmelser, som nu binda bostadsbyggandet. Härom anför *HSB*.

De byggande måste med det snaraste kunna erhålla rättigheter att bygga mer ekonomiskt än vad nu är fallet. I Stockholm och Göteborg får man f. n. som regel icke bygga husen bredare än 10 m. Med nuvarande höga bränslekostnader är det självklart, att enbart det skälet gör att denna husbredd är olämplig. Hushöjden, tre våningar i de större städerna, torde vidare kunna diskuteras; de mycket spatiösa stadsplanerna borde kunna göras mera ekonomiska; våningshöjden kan minskas; antalet lägenheter i trapplan bör kunna ökas; inredning av vindar i nya hus kunna i viss utsträckning tillåtas. I landets mindre städer torde ovan uppräknade åtgärder icke ge samma effekt, då av olika skäl vissa av dem kunna vara olämpliga. Eftersom de extrema smalhusen icke förekomma i landets mindre städer, står ingen vinst att hämta i detta avseende. Givetvis kunna icke alla de här exemplifierade åtgärderna genomföras överlag eller i alla städer och tätorter. Av vikt är emellertid att hela detta problemkomplex behandlas omedelbart så att resultaten kunna tillämpas inom snar framtid.

Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) tillstyrker i princip utredningens förslag. Det vore emellertid verklighetsfrämmande att tro, att man genom rationaliseringsåtgärder snabbt kunde åstadkomma en betydande kostnadsminskning. Större besparingar kunde f. n. endast uppnås, om de statliga och lokala byggnadsnormerna ingående reviderades. Genom att t. ex.

slopa byggandet av skyddsrum i fastigheterna kunde man minska byggnadskostnaderna med 2 %.

Hyresgästernas riksförbund anser det otänkbart, att de nu rådande produktionskostnaderna skulle få slå igenom hyror. Utan åtgärder av det slag utredningen förordat kunde en akut kris icke undvikas. Utredningen hade utgått från att förhållandet mellan hyror och inkomster icke fick försämrast. Riksförbundet — som anser detta självklart — hävdar, att man i stället bör eftersträva en förbättring i denna relation. Förbundet framhåller, att ökningen av tomtkostnaderna bör beaktas, samt ifrågasätter en statlig subvention även i anledning av de starkt höjda bränslepriserna. För att öka bostadsproduktionen måste åtgärder vidtagas i syfte att förbättra tillgången på arbetskraft och byggnadsmaterial.

Arbetsmarknadsstyrelsen (majoriteten) erinrar om att bostadstillgången har nära samband med möjligheterna att minska den rådande arbetskraftsbristen inom viktiga produktionsområden. En försämring av tillgången på bostäder, vilka kunde erhållas till för arbetskraften överkomliga hyror, skulle ytterligare försvåra arbetsmarknadsorganens strävan att effektivt tillvarataga arbetskraftsresurserna. Styrelsen förordar därför, att åtgärder vidtagas från statsmakternas sida i syfte att nedbringa hyror i nya hus.

Enligt styrelsens uppfattning vore en av anledningarna till den uppkomna bristen på arbetskraft, att den fria byggnadssektorn lagt beslag på större andel av byggnadsarbetarna än föregående år. Frågan om en förbättring av bostadsbyggandets arbetskraftsresurser vore ett fördelningsproblem såväl i förhållande till den totala arbetsmarknaden som till byggnadsverksamhetens olika sektorer. Styrelsen anser det nödvändigt, att särskilda åtgärder vidtagas för yrkesutbildning inom byggnadsverksamheten; överläggningar borde snarast upptagas med parterna på arbetsmarknaden i syfte att utöka utbildningsmöjligheterna på arbetsplatserna. Något avgörande hinder för att slopa den s. k. behörighetsprövningen syntes icke föreligga. — Ett slopande av behörighetsprövningen förordas även av *HSB* och *byggförbundets intressekontor*. I ett flertal yttranden framhålls mera allmänt betydelsen av åtgärder för att öka tillgången på arbetskraft.

I nuvarande labila ekonomiska läge måste enligt *statskontorets* uppfattning en subventionering av den storleksordning, varom här vore fråga, väcka principiella betänkligheter, då den icke överensstämde med den eljest avsedda kreditåstramningen och därmed även investeringsbegränsningen. Det borde vara en bestämd förutsättning för de ifrågasatta stödåtgärderna, att utvecklingen, om dessa åtgärder icke vidtoges, eljest medförde en mera betydande och längre bestående begränsning av bostadsbyggandet. Den av utredningen i detta avseende gjorda undersökningen fann ämbetsverket knappast övertygande.

Statskontoret tillstyrker emellertid subventionsförslaget med i huvudsak följande motivering.

Av utredningen framgår, att en 30-procentig stegring av byggnadskostnaderna skulle leda till en hyreshöjning å ca 25 %, varigenom förhållandet

hyra/inkomst skulle försämras mellan 1950 och 1951 med omkring 10 % (18,2 — 19,9). Tages hänsyn till den inverkan som den genom höjda inkomster uppkomna ökade skattebelastningen och nyssnämnda hyreshöjning har på den för övrig konsumtion disponibla andelen av inkomsterna sagda år, finner man en försämring å ungefär 16 % (13—15,5). Den sistnämnda beräkningsgrunden torde emellertid icke böra tillmätas betydelse. Den innebär nämligen — som också antytts i utredningen — att man upphäver skatteskalornas progressiva verkan genom subventioner till hyran.

Den 10-procentiga försämringen av hyresprocenten synes väl stor för att kunna tillåtas komma till uttryck i hyressättningen. I denna situation torde böra allvarligt övervägas de åtgärder, som kunna vidtagas för en begränsning av byggnadskostnaderna. Härvid böra främst undersökas möjligheterna dels till reducering av byggnadstiden, vilken innevarande år visat en skrämmande tendens till ökning, dels ock till användande i största möjliga utsträckning av arbetsbesparande byggnadsmetoder. Resultaten härav kunna dock bli märkbara först på längre sikt. Det lärer fördenskull bli nödvändigt att trots de principiella betänkligheter, som måste inställa sig mot den föreslagna subventioneringen, godtaga densamma, dock under uttryckligt understrykande av dess provisoriska karaktär.

Landsorganisationen, som anser subventionsförslaget välgrundat, framhåller, att en eventuell ändring av behörighetsprövningen icke får ske på bekostnad av den under senare år utökade arbetssäsongen.

Tjänstemännens centralorganisation (TCO) hyser viss tvekan inför utredningens förslag. Organisationen erinrar om den avsevärda förlängning av byggnadstiderna, som blivit följderna av brist på material och arbetskraft. En viss uppbromsning av igångsättandet av nya byggnadsföretag skulle kunna medföra en förbättring i dessa avseenden. TCO kan därför icke instämma med utredningen, när den som motiv för sitt förslag främst sätter risken för en produktionskris. F. n. vore det i första hand angeläget att snabbt vidtaga åtgärder för att förbättra bostadsbyggandets arbetskraftsresurser samt att säkra tillgången på byggnadsmaterial till rimliga priser. Rationaliseringssträvandena inom byggnadsbranschen måste underlättas. Om hela kostnadsökningen eller större delen därav subventionerades bort, försvagades i hög grad incitamenten till en sådan naturlig kostnadsnedpressning. Med hänsyn till det akuta läget på bostadsmarknaden och i syfte att förhindra en omotiverad nedgång i byggnadsproduktionen vill TCO dock icke motsätta sig ett genomförande av utredningens förslag såsom ett kortfristigt provisorium i avvaktan på att bostadspolitiken i dess helhet slutligt prövas.

Byggförbundets intressekontor — en avdelning inom svenska byggnadsindustriförbundet — finner likaledes förslaget om särskilda stödåtgärder mera tveksamt. Vägen ur bostadskrisen är enligt kontorets mening avhängig av åtgärder på efterfrågesidan. Bostadsutredningens förslag skulle medföra en ökad fastläsning vid subventionspolitiken.

Intressekontoret framhåller vidare, att det i och för sig knappast föreligger anledning förmoda, att lägenheter i nybyggda hus skulle komma att stå outhyrda. Ur producentsynpunkt fanns alltså icke direkt anledning tveka att bygga även med nuvarande kostnader. Med hänsyn till förhållandet på

längre sikt mellan hyresnivån i äldre hus och den icke oväsentliga hyresstegring, som skulle bli följderna om kostnadsökningen helt finge slå igenom på hyran, hade dock en viss oro gjort sig märkbar bland företagare och kreditgivare. Ur dessa synpunkter och för att om möjligt undvika rubbningar i produktionen tillstyrker kontoret ett provisoriskt införande av subventioner i huvudsaklig överensstämmelse med utredningens förslag. Kontoret betonar samtidigt att hela frågan om hyres- och bostadspolitikerna snarast bör upptagas till prövning. En successiv avveckling av hyresregleringen och en begränsning av subventionspolitiken måste därvid sättas i förgrunden.

Intressekontoret har även berört bostadsstyrelsens värderingsnormer. Den av utredningen föreslagna subventionen motsvarade en byggnadskostnadsstegring av endast 27 %; kontoret utgår från en stegring av minst 35 %. Kontoret framhåller, att det under dylika förhållanden är av vikt, att bostadsstyrelsen vid behandlingen av de enskilda ärendena icke bindes vid en fast hyresnivå, utan kan taga full hänsyn till de redovisade verkliga byggnadskostnaderna. Härom anför kontoret.

Detta krav motiveras också av att såväl kommunala som kooperativa producenter numera i stället för att bygga på entreprenad, d. v. s. mot kostnad enligt antagna anbud, i allt större utsträckning fordra att entreprenörerna skola bygga mot »bostadsstyrelsens tak», d. v. s. med *högst* den ersättning till entreprenören, som motsvarar bostadsstyrelsens fastställda värde. Då kostnaden för projektering, kreditiv och räntor samt för installationer och andra sidoentreprenader som regel skola utgå innan byggnadsentreprenören får betalt, så innebär detta entreprenadssystem att byggnadsentreprenören står all risk och måste avvakta bostadsstyrelsens slutliga värdering innan han får slutlikvid.

Frågan kan även ses på följande sätt. Två alternativ föreligga. Antingen införes en enhetlig subvention lika för hela landet, så som utredningen föreslagit. Konsekvensen härav blir — om hänsyn togs till verklig, skälighetsproduktionkostnad, vilket ur rättvisesynpunkt måste krävas — att hyressättningen vid varierande kostnadsökningar blir skiftande. Det andra alternativet är att subventionen göres variabel, varvid hyresnivån kan hållas konstant.

Vilket alternativ som väljes är måhända av underordnad betydelse. Intressekontoret vill för sin del icke motsätta sig att en för hela landet likformig subvention införes. Det måste dock klart utsägas att hänsyn vid värderingen togs till verkliga, skälighetskostnader, varigenom en varierande hyressättning kan uppkomma.

Av de remissmyndigheter, som avstyrkt utredningens förslag, anser *Sveriges fastighetsägareförbund*, att frågan om en fortsatt subventionering av bostadsbyggandet måste ses ur väsentligt vidare synpunkter, än som framginge av bostadsutredningens promemoria. Man borde inte förbise, att subventionerna i sin mån måste antagas ha medverkat till den rubbning i balansen mellan tillgång och efterfrågan, som är anledning till bostadsbristen. Utredningen hade underlåtit att beräkna den fördyring som ligger i att byggnadstiden förlängts från 8,2 månader i maj 1949 till 13,7 månader i maj 1951. Om byggnadsverksamhetens omfattning anpassades efter landets resurser i fråga om arbetskraft och material, skulle byggnadskostnaden sjunka inte

endast till följd av besparingar i fråga om räntekostnader och arbetslöner utan även genom att man undvek löneglidningar och överpriser.

Utredningen har enligt förbundets uppfattning ej förebragt tillräckliga skäl för antagandet, att byggnadsverksamheten icke skulle kunna hållas i gång utan subventioner. Paritetskraven kunde icke i och för sig utgöra bärande skäl för den föreslagna subventioneringen. I fråga om förhållandet hyra/inkomst uttalar förbundet bl. a.

Med utgångspunkt från den såsom riktpunkt för bostadspolitiska åtgärder på sin tid uppställda normen att medelhyresprocenten icke borde överstiga 20, är det utan tvivel av mycket stort intresse att utredningen för i undersökningen ingående fastigheter funnit medelhyresprocenten för samtliga familjer utan familjebostadsbidrag utgöra allenast 16,5. I promemorian har vidare angivits, att medelhyresprocenten med hänsyn till inkomststegringarna under 1951 vid oförändrade hyror skulle komma att nedgå till 13,9 samt att hyresprocenten med 1951 års inkomst och en hyresstegring å 25 % ävensom en höjning av bränsletillägget till 25 % likväl icke skulle uppgå till mer än 19,9 — d. v. s. fortfarande understiga 20.

Utredningen har för sin del framhållit, att en höjning av hyrorna i nya hus, som motsvarar hela den inträffade byggnadskostnadsstegringen, kraftigt skulle försämra den på senare år nådda relationen mellan inkomster och hyror, som vore grundförutsättningen för ett successivt förverkligande av bostadspolitikens syften. I anslutning därtill må emellertid erinras om, att bostadspolitikens syften under en följd av år och särskilt under senare år tillgodosetts genom hyresregleringens verkningar även på fastigheter uppförda före den 1 januari 1942 — inom detta fastighetsbestånd finnas ju även rymliga modernt utrustade lägenheter — samt att utvecklingen i varje fall under tiden efter år 1945 karakteriserats av en oavlåtligt sjunkande relativ hyresnivå även i nybyggda fastigheter. När utredningen nu anför, att relationen mellan inkomster och hyror skulle försämrans genom en höjning av hyrorna i nybyggda hus, synes detta uttalande i första hand icke innebära något annat än att den hittills skedda utvecklingen icke skulle kunna fortsätta utan subventioner. Även med en byggnadskostnadsstegring på 25 % skulle ju under av utredningen angivna förutsättningar medelhyresprocenten inom de nybyggda fastigheterna — d. v. s. de fastigheter, vilka skulle ha de högsta hyrorna — likväl icke överstiga 20.

De bostadssociala kraven skulle enligt förbundets uppfattning bäst tillgodoses genom att avvakta en allsidig utredning i stället för att genomföra provisoriska åtgärder med svarbedömbara allmänekonomiska och statsfinansiella konsekvenser.

Liknande synpunkter ha anförts av två reservanter i hyresrådet, vilka avstyrka utredningens förslag. En tredje reservant anser några tvingande skäl icke föreligga att utan att avvakta ett fullständigt utredningsresultat vidtaga provisoriska åtgärder för att bibehålla eller rent av sänka den relation mellan bostadskostnader och inkomster, som förelåg år 1950. Han har även tagit upp frågan om bränslekostnaderna samt anför härom.

Hyresregleringslagen bygger på den principen, att bränslekostnaderna skola regleras enligt bränsleklausuler och sålunda betalas av hyresgästerna enligt de vid varje tidpunkt gällande priserna. Utredningen har däremot i sitt resonemang sammanslagit hyra och bränslekostnader under år 1950 och

jämfört dem med motsvarande kostnader under år 1951. Om man icke räknat med bränslekostnaderna skulle man tydligen kommit till det resultatet, att hyrorna skulle kunna höjas lika mycket som inkomsterna (d. v. s. enligt kommitténs antagande 18,5 %) utan försämring av relationen. På grund av den starka ökningen av bränslekostnaderna har beräkningen nu givit till resultat, att endast 10 % stegring av hyrorna skulle kunna »tillåtas». Det synes dock omotiverat att, då man eljest vid hyresregleringen behandlat hyror och bränslekostnader var för sig, just i detta sammanhang sammankoppla dem, så mycket mer som den starka bränslekostnadsstegringen till stor del beror på bortfall av en subvention, vilken varit avsedd att påverka prisnivån i dess helhet och endast av tekniska skäl kommit att läggas på bränslet. En subvention, som motiveras enligt kommitténs här ifrågavarande resonemang, skulle sålunda i realiteten innebära, att man för just denna grupp av fastigheter ersätter den bortfallna bränslesubventionen med en hyressubvention.

Sistnämnda ledamot av hyresrådet tillstyrker emellertid med tvekan provisoriska stödåtgärder, ehuru inom en väsentligt mer begränsad ram än vad utredningen föreslagit.

Svenska arbetsgivareföreningen anser det ytterst tveksamt, om läget på byggnadsmarknaden verkligen är så katastrofalt, att man borde tillgripa den generella subventionsvägen. Först när frågan blivit grundligare utredd, borde särskilda åtgärder vidtagas. Arbetsgivareföreningen framhåller beträffande bostadsstyrelsens värderingsnormer, att dessa böra grundas på de verkliga kostnaderna och icke på en av styrelsen såsom lämplig bedömd hyressättning.

Svenska bankföreningen framhåller, att ur allmänekonomisk synpunkt allvarliga erinringar kunna göras mot de framlagda förslagen. Om byggnadskostnadernas stegring blott vore tillfällig, kunde en provisorisk subventionering möjligen godtagas utan avvaktande av hela problemets slutliga lösning. Det fanns dock ingen anledning räkna med en snar återgång till lägre kostnadsnivå.

Bankföreningen har också berört utredningens beräkningar av hyresprocenten och erinrar, att inom den av bostadssociala utredningen angivna hyresprocenten av 20 finnes rum för såväl 20 % bränsletillägg som 25 % stegring av grundhyran. I anslutning härtill framhåller föreningen.

Bostadsutredningen har emellertid i förevarande promemoria som bostadssocial målsättning uppställt »den på senare år nådda relationen mellan inkomst och hyror». Ätt på grundval av den nu förebragta utredningen ingå på någon bedömning av denna nya målsättning anser bankföreningen icke möjligt men vill bestämt hävda, att någon sådan icke bör fastslås i detta sammanhang, när det blott rör sig om s. k. provisoriska åtgärder.

På grund av vad sålunda anförts anser sig bankföreningen icke kunna tillstyrka det föreliggande förslaget om ytterligare bostadssubventioner. Förslaget syntes nämligen, samtidigt som det innebure allvarliga komplikationer av allmänekonomisk natur, icke vara grundat på något verkligt behov.

Bankföreningen anser, att strävandena i stället böra gå ut på att göra bostadsbyggandet så vitt möjligt självbärande. Beträffande de besparingsaktioner, som härvid bli av betydelse, anför bankföreningen.

Ett område, där en besparingsfrämjande aktion med framgång torde kunna sättas in, är byggnadstidens längd. Intresset och därmed förutsättningarna

för besparingsaktioner av sådant slag minskas emellertid i samma mån som varje inträffad kostnadsstegring anses bära bortsubventioneras. För att låta de prisnedpressande krafterna på detta område göra sig gällande är det måhända nödvändigt att tillfälligt tolerera någon begränsning av bostadsproduktionen under ett eller annat år, men olägenheten av en sådan eventualitet synes vara att föredraga framför den ständigt fortgående kostnadsstegring, som måste bli följden av att genom subventionering eliminera de krafter som verka i motsatt riktning.

Stödets form.

Mot utredningens förslag att det provisoriska stödet skall lämnas i form av tilläggs lån till flerfamiljshus och räntefri, stående del av egnahemslån till enfamiljs- och tvåfamiljshus ha icke erinringar framförts.

Stödets omfattning m. m.

Tilläggs lån. *Bostadsstyrelsen* erinrar, att utredningen inräknat varken stegrade bränslekostnader eller ökning i fastighetsskötarlöner, taxor eller skattesatser, vilka sistnämnda öknningar måste tagas med i beräkningen av hyrorna i nybyggda fastigheter. Storleken av dessa poster sammanlagda kunde icke ännu bedömas men torde komma att röra sig om 0:50—1:50 kr/kvm utöver ökningen i bränslekostnader. Härtill kom effekten av en ökning i tomtkostnaderna. Vid en bedömning av förhållandet hyra/inkomst måste emellertid dessa poster beaktas.

En subvention av 3 kr/kvm skulle härigenom, oavsett frågan om marginalskatten, innebära en faktisk försämring av hyresprocenten.

Förslaget om en subvention av 4 kr/kvm innebär — anför styrelsen vidare — att endast den direkta kapitalkostnadshöjningen subventioneras och blott intill en byggnadskostnadsstegring av 27 % i stenhus, oaktat den indexmässiga stegringen är större, och därutöver andra kostnadsökningar föreligga, vilket motiverar avsevärt högre subvention.

Styrelsen godtagit utredningens förslag, att den direkta och indirekta driftkostnadsstegringen skall få slå igenom i hyran i nybyggda hus, eftersom den med tiden måste komma att föranleda hyreshöjning i de befintliga husen, men anser sig bära framhålla, att detta endast får gälla intill den gräns, som anges av en oförändrad hyresprocent.

Styrelsen ifrågasätter vidare, om det föreslagna bemyndigandet för Kungl. Maj:t att öka eller minska subventionerna med högst 0:50 kr/kvm är tillräckligt. En ändringsmöjlighet av 1 kr/kvm, motsvarande en byggnadskostnad av ca 27 kr/kvm eller ca 7 % av det givna utgångsläget 400 kr/kvm anser bostadsstyrelsen bättre ansluta sig till de praktiska variationsmöjligheter, som kunna uppstå i fråga om byggnadskostnaderna.

Vad angår utredningens förslag om en möjlighet att kompensera särskilda projekt, som av t. ex. arbetsmarknadspolitiska skäl eljest skulle få en hyra, som avviker från den förutsatta paritetslinjen, framhåller styrelsen, att en

dylig, variabel subventionsmöjlighet är vansklig att på ett rättvist sätt bemästra. Styrelsen anför härom.

Den subvention på 0:50 kr/kvm, som utredningen föreslagit, är helt otillräcklig, om den skall få praktisk effekt, och för ett enstaka ärende ligger en hyresvariation av 0:50 kr/kvm inom den marginal, som man måste kunna arbeta med utan särskilda åtgärder. De ärenden, som redan varit under behandling i bostadsstyrelsen, visa otvetydigt, att en differens på upp till 2 kr/kvm icke kommer att vara ovanlig dels i rena övergångsärenden, dels i sådana ärenden, där de förut påtalade svårigheterna på arbetsmarknaden äro stora och där bostadsstyrelsen bl. a. beroende på kommunens ställningstagande icke finner möjligt att avslå låneansökningen, även om detta efter sedvanliga bedömningsgrunder vore motiverat. Nämnda differens motsvarar en kostnadsvariation av ca 53 kr/kvm eller ca 13 % på 400 kr/kvm resp. ca 10 % på den nya byggnadskostnadsnivån, som vid de gjorda förutsättningarna blir omkring 500 kr/kvm.

Styrelsen föreslår därför, att Kungl. Maj:t dels får ett generellt bemyndigande att höja subventionen med 1 kr/kvm, dels ock i särskilda fall medges höja subventionen med högst 2 kr/kvm. Styrelsen förordar, att i de fall, där sistnämnda extra subvention beviljas, kommunerna skola bidra med halva kostnaden därav.

Hyresrådet tillstyrker utredningens förslag, att ökningen av driftkostnaderna skall överföras på hyrorna. Då den av utredningen föreslagna subventionen anknyter till en beräknad kostnadsstegring av 27 %, under det att den verkliga kostnadsstegringen uppskattas till 35 %, kunde utredningens subvention synas vara för lågt beräknad. En alltför hög subvention skulle emellertid enligt hyresrådets uppfattning kunna ge anledning till avmattning i ansträngningarna att skära bort onödiga kostnader. Rådet tillstyrker därför förslaget om en generell subvention av 4 kr/kvm. Med hänsyn till de redovisade uppgifterna om såväl den indexmässiga som faktiska byggnadskostnadsutvecklingen finner rådet det uppenbart, att förslaget att bemyndiga Kungl. Maj:t att öka subventionen med 0:50 kr/kvm är otillräckligt.

Liknande synpunkter ha anförts av *stadsförbundet*, som framhåller att subventionen egentligen bort bestämmas till 4:50 kr/kvm. I förlitande på att alla förslag i syfte att förbilliga byggnadskostnaderna skola noggrant prövas, tillstyrker förbundet likväl utredningens förslag.

Sveriges allmännyttiga bostadsföretag dela utredningens uppfattning, att hyresprocenten ej skall försämrans i nya hus och att pariteten mellan hyror i nybyggda och äldre hus bevaras. Emellertid ifrågasattes, om de sakkunnigas förslag äro av tillräcklig omfattning för att leda till det angivna målet. Den föreslagna subventionen på 4 kr/kvm svarade mot en byggnadskostnadsökning av 27 %, medan den verkliga ökningen kunde beräknas till ca 35 %. Om inga förändringar av byggnadsnormerna vidtagas, varigenom det skulle bli möjligt bygga billigare, ifrågasätta företagen, om den av subventionen ej täckta delen av byggnadskostnadsstegringen överhuvud kan överbyggas. En hård ekonomisk press för att eliminera denna del av kostnadsökningen kunde medföra en allvarlig kvalitetsförsämring.

HSB uttalar, att den föreslagna subventionen av 4 kr/kvm icke är tillräcklig för att låta hyrorna i de nyuppförda husen ansluta sig till den hyresnivå, som utbildats för de senaste årens byggen. Om icke bottenlån kunde erhållas till 60 % av fastigheternas avkastningsvärde, skulle amorteringsdelen komma att bli så mycket större med åtföljande ökning av fastigheternas kapitalkostnader och hyror.

Hyresgästernas riksförbund finner också den av utredningen förordade subventionen otillräcklig. Förbundet anser, att de ökade tomtkostnaderna måste beaktas och ifrågasätter en subvention i anledning av de höjda bränslepriserna. Det föreslagna bemyndigandet för Kungl. Maj:t att öka subventionen med 0:50 kr/kvm borde avse ett väsentligt högre belopp eller också givas utan annan inskränkning än den som bestämmes av vid varje tidpunkt rådande priser.

I några yttranden förordas ett stöd av mindre omfattning än vad utredningen föreslagit. Sålunda kan *statskontoret* icke dela utredningens uppfattning, att någon försämring av hyresprocenten mellan 1950 och 1951 ej får ske. En hyreshöjning med 15 % skulle försämr relationen hyra/inkomst med endast 3 %. Även efter en sådan hyreshöjning skulle hyresprocenten icke komma att uppgå till den av bostadssociala utredningen satta gränsen av 20 %. Ämbetsverket kan icke heller godtaga, att hänsynen till paritetskravet blir avgörande vid bestämmandet av subventionens storlek. Detta krav borde icke lämnas obeaktat, men det borde icke i höjande riktning få påverka en subvention, som av andra och viktigare skäl kunde sättas lägre. Härom anför statskontoret vidare.

Det måste beaktas, att paritetskravet kan tillgodoses, vilken hyresnivå som än väljes beträffande nytillkomna hus, om man icke strängt fasthåller vid hyresregleringen utan medgiver en begränsad hyreshöjning även i äldre fastigheter. En mindre sådan höjning har också numera medgivits, men denna har begränsats till hus byggda före 1942, och är i stort sett icke större än den antagna byggnadskostnadsstegrings motsvarande verkningar på driftkostnaderna. Statskontoret har tidigare ifrågasatt en hyreshöjning främst i hus byggda 1942 eller senare för att därmed möjliggöra överföring av tilläggs lån och räntefria stående delar till ränte- och amorteringslån. Då en sådan överföring ur statsfinansiella synpunkter måste anses synnerligen angelägen, borde goda möjligheter föreligga till upprätthållande av paritetskravet mellan i varje fall hus byggda 1942—1950 samt 1951 och därefter. Ett beslut om provisoriska subventioner enligt utredningens förslag skulle också — såvitt statskontoret kan finna — i viss mån föregripa avgörandet av nyssnämnda frågor och försämr möjligheterna att genom en hyreshöjning avveckla subventionerna i fastigheter, byggda 1942—1950. Huruvida paritetskravet i detta läge bör sträcka sig längre kan vara föremål för delade meningar. En hyreshöjning för de äldre fastigheterna, som icke enbart täcker driftkostnadsstegringen kan emellertid vara motiverad för att undvika ett framtida äventyrande av det äldre bostadsbeståndet.

Statskontoret finner därför övervägande skäl tala för att den provisoriska subventionen väsentligt begränsas i förhållande till vad utredningen före-

slagit. Ämbetsverket kan icke heller tillstyrka, att den provisoriska subventioneringen utbygges genom särskilda bemyndiganden för Kungl. Maj:t att höja subventionen.

En *reservant i hyresrådet* anser att stödet bör begränsas till 2 eller högst 3 kr/kvm.

Fullmäktige i riksbanken betona, att Kungl. Maj:t bör erhålla bemyndigande att minska stödet med mer än 0:50 kr/kvm, om utvecklingen skulle motivera en sådan åtgärd.

Egnahemslån. *Bostadsstyrelsen* föreslår, att vid ombyggnader den räntefria stående delen i sin helhet bestämmes till 30 % av ombyggnadskostnaderna, dock högst 9 000 kronor.

Sparbanksföreningen ifrågasätter, om icke den föreslagna kapitalsubventionen till egnahem bör differentieras med hänsyn till de faktiska byggnadskostnaderna å skilda orter i landet. Föreningen erinrar vidare om utredningens ståndpunkt, att för fastställande av belåningsvärdet i fråga om flerfamiljshus från produktionskostnaden skall dragas även det belopp, som motsvarar den nya subventionen. Det framginge icke tydligt av promemorian, hur man hade tänkt sig detta i fråga om egnahemmen, men enligt vad föreningen erfarit vore det meningen att tillämpa ett motsvarande förfarande beträffande dessa. Härom yttrar föreningen vidare.

Detta innebär bl. a., att man fortfarande räknar med ett stående bottenlån med 50 % av de nya produktionskostnaderna. Det är utomordentligt vanskligt att i dagens läge bedöma, huruvida de nya produktionskostnaderna nu kunna betraktas såsom ett belåningsvärde på samma sätt som man för endast några månader sedan betraktade de dåvarande produktionskostnaderna. Ett accepterande av de nya kostnaderna såsom belåningsvärde skulle innebära, att man betraktade dessa såsom ett definitivt minimum för decennier framåt och resignerade i fråga om möjligheterna att på olika vägar nedbringa dem.

Övergångsbestämmelser. Den av utredningen föreslagna tidsgränsen för stöd vid nybyggnad av en- och tvåfamiljshus finner *bostadsstyrelsen* i huvudsak lämplig. Av praktiska skäl borde dock tidpunkten för byggnadstillståndet vara avgörande, i vilket fall gränsen egentligen skulle sättas tidigare än den 1 januari 1951. För att emellertid lämna utrymme för en viss nyanserad tillämpning på övergångsfallen av den nya subventionen föreslår styrelsen, att sökande, som först den 1 januari 1951 eller senare erhållit byggnadstillstånd, skall få tillgodonjuta full subvention och att annan sökande, som styrker att hans byggnadsföretag utförts på sådan tid, att det drabbats av byggnadskostnadsstegringen, skall kunna beviljas den nya subventionen helt eller delvis. För ombyggnadsarbeten borde en motsvarande bestämmelse gälla.

Statskontoret erinrar, att föredragande statsrådet vid anmälan till 1951 års riksdag av anslagsäskandena för 1951/52 till främjande av bostadsför-

sörjningen m. m. uttalat, att den då pågående byggnadskostnadsstegringen icke borde föranleda utvidgning av tilläggslåneverksamheten och ej heller ge anledning till ökade subventioner till egnahem. Med hänsyn härtill vore det riktigare att som tidpunkt för subventioneringens tillämpande sätta den 1 juli 1951 i stället för den 1 januari, som i promemorian förordats beträffande egnahem. I fråga om flerfamiljshus hade utredningen icke föreslagit någon bestämd tidpunkt utan räknat med att den ökade subventionen skulle utmätas efter en glidande skala beroende på den procentuella kostnadsökningen. Enligt statskontorets mening borde närmare övervägas, om icke liksom beträffande egnahemmen en bestämd tidpunkt skulle fastställas. Då det främsta syftet med subventionen vore att undanröja riskerna för en akut produktionskris, syntes det ligga närmast till hands att låta den nya subventionen utgå allenast till hus påbörjade tidigast den 1 juli 1951. En glidande skala, som lämnade möjlighet för subjektiva bedömanden, skulle då icke erfordras.

Kostnadsfördelningen mellan stat och kommun. Utredningens förslag, att hela subventionen skall lämnas av staten — till skillnad från de hittillsvarande tilläggslånen, där kommunerna bidra med en fjärdedel — tillstyrkes av *stadsförbundet* och *Sveriges allmännyttiga bostadsföretag*.

I åtskilliga remissvar förordas emellertid ett bibehållande av den nuvarande kostnadsfördelningen mellan staten och kommunerna. *Statskontoret* har sålunda icke funnit tillräckliga skäl anförda för ett frångående av gällande regler för tilläggslån. *Fullmäktige i riksbanken* framhålla, att av subventionens provisoriska karaktär bör följa, att avsteg icke göres från de hittills tillämpade grunderna för kostnadsfördelningen. Om utredningens förslag bifölls i denna del, kunde det få en prejudicerande verkan när statens åtgärder på bostadsområdet slutligt skulle avgöras. Liknande synpunkter ha anförts av *arbetsgivareföreningen*.

Bostadsstyrelsen har — som framgår av det föregående — tillstyrkt, att det av utredningen förordade lånet till flerfamiljshus i särskilda fall skall kunna höjas med belopp motsvarande det kapitaliserade värdet av ett bidrag av två kronor per kvm lägenhetsyta.

Vid en tilläggs möjlighet av denna storleksordning torde anspråken på bostadsstyrelsens utredningsmöjligheter i fråga om byggnadskostnader bli mycket stora. Då endast kommunen kunde ha erforderlig lokalkännedom om vilka skäl som motiverade en extra kostnadsökning, och samtidigt förmågan att bevaka, att kostnadsbesparande åtgärder vidtoges, anser styrelsen det motiverat, att kommunen, när det gäller dylik extra subvention, lämnar ett bidrag förslagsvis motsvarande halva detta belopp, varigenom på staten skulle falla högst 1 kr/kvm.

Härom yttrar styrelsen vidare.

För den hittillsvarande subventionen har kommunen regelrätt svarat med ett belopp motsvarande 25 % av det statliga tilläggslånet. Vid en ökning av

den nu föreslagna subventionen på 4 kr/kvm till 5 kr/kvm skulle kommunen svara för 0: 50 kr/kvm eller 10 % och vid en ökning till 6 kr/kvm för 1 kr/kvm eller ca 17 % av subventionen, alltså en väsentligt lägre andel än tidigare. Därför synes också möjlighet till befrielse från att lämna kommunalt bidrag, vilken möjlighet under de sista åren knappast haft någon tillämpning, helt böra uteslutas.

För att undvika onödiga motsatsförhållanden och då icke heller kommunerna kunnat från början överblicka kostnadsstegringens konsekvenser bör den justeringsmöjlighet, som utredningen i fråga om övergångsärenden föreslagit för bostadsstyrelsen upp till den föreslagna gränsen, 4 kr/kvm, tillämpas utan anspråk på kommunalt bidrag.

Tillägglån för kategorihus m. m. Beträffande hus, som uteslutande eller till alldeles övervägande del inrymma smålägenheter, ungarbostäder, läringsbostäder, kategorihus för anställda vid industrier och inrättningar erinrar *bostadsstyrelsen* om att den f. n. söker undvika att lämna lån. Styrelsen framhåller, att ett kategorihus ur många synpunkter måste betecknas som en mindre lämplig metod för lösningen av en bostadsfråga och ur säkerhets-synpunkt mindre tillfredsställande. Belåning borde kunna ske om särskilda skäl föreligga. Styrelsen anser vidare, att den senaste tidens kostnadsstegringar innebära, att hyran blir så avsevärt mycket större, om statliga lån icke komma i fråga, att detta utgör ett ytterligare skäl för styrelsen att lämna lån.

Styrelsen framhåller ytterligare, att projekt, som endast till en mindre del innehålla bostäder, i enlighet med hittills tillämpad praxis icke böra ifrågakomma för statlig belåning. Utredningens förslag beträffande subvention för enstaka butikslokaler finner styrelsen lämpligt. Lokalavdraget borde sålunda icke överstiga nuvarande gräns, 3 kr/kvm, eftersom det eljest kunde visa sig direkt oekonomiskt att upplåta lokaler även i fall, där det vore ur bostadsområdet och näringslivets synpunkt önskvärt. Avdraget borde dock kunna göras även på den del av tillägglånet, som belöpte på den nu föreslagna subventionen. *Hyresgästernas riksförbund* ifrågasätter, om man icke bör tillse, att hyrorna för butiker och andra lokaler hållas vid rimlig nivå.

Kreditpolitiska åtgärder.

Bostadsstyrelsen tillstyrker, att befogenheten för styrelsen att fördjupa tertiärlån bevaras för framtiden och ifrågasätter, om icke bestämmelser här om borde införas i tertiärlånekungörelsen. Utredningens förslag i denna del tillstyrkes även av *hyresrådet*, *fullmäktige i riksgäldskontoret* och *riksbanken*, *bankföreningen*, *arbetsgivareföreningen* och *byggförbundets intressekontor*.

Förslaget om befogenhet för bostadsstyrelsen att lämna lån till kreditinrättning avstyrkes i flera yttranden. Beträffande förslagens kreditpolitiska effekt anföra *fullmäktige i riksbanken* följande.

Hur förslaget skulle praktiskt realiseras har icke närmare angivits i promemorian. Om tanken är att ställa vissa belopp till olika kreditinstituts för-

fogande för ifrågavarande utlåning, uppstår frågan hur ett sådant tillskott av likvida medel kommer att påverka vederbörande kreditinstituts allmänna kreditpolitik. Även om medel tillhandahålles endast för utlåning i individuella fall, är det svårt att bedöma de allmänna kreditpolitiska konsekvenserna. Ett genomförande av förslaget i denna del skulle leda till att bostadsstyrelsen finge möjlighet att påverka utvecklingen på kreditmarknaden icke blott direkt — genom sin utlåning till bostadsbyggandet — utan även indirekt genom att tillföra kreditinstituten likvida medel, något som skulle kunna medföra komplikationer på det penningpolitiska området. Det må vidare framhållas, att om utredningens förslag i denna del skulle genomföras, detta torde innebära ett avsteg från de principer, som hittills tillämpats beträffande disponerandet över anvisade anslagsmedel. Skulle det visa sig att svårigheter komma att föreligga för kreditinstituten att lämna de krediter, som erfordras för bostadsbyggandet, synes det, med hänsyn till att det här är fråga om ett provisorium, vara lämpligare att liksom hittills genom riksbankens försorg åtgärder vidtagas för att placera krediterna.

Fullmäktige i riksgäldskontoret ställa sig i hög grad betänksamma mot förslaget. *Bankföreningen* framhåller, att förslaget saknar aktualitet i vad det avser affärsbankernas byggnadskreditgivning, enär det icke föreligger någon svårighet för dessa banker att tillgodose behovet av sådana krediter. Bottenkreditgivningen skulle i vissa situationer kunna underlättas vid ett genomförande av förslaget. Ur penningpolitisk synpunkt vore det dock betänkligt att anförtro bostadsstyrelsen en sådan uppgift. I den mån rebelåning av bottenlån erfordrades, borde denna omhänderhas av riksbanken, som ensam hade den nödvändiga överblicken över kreditmarknaden.

Statskontoret finner det i hög grad betänkligt, om en statlig myndighet på detta sätt skulle tilläggas vittgående befogenheter att ingripa på kreditmarknaden. Ämbetsverket avstyrker därför detta förslag. Liknande synpunkter ha anförts av *arbetsgivareföreningen* och *byggförbundets intressekontor*. Då situationen på kapitalmarknaden ur bostadsbyggnadssynpunkt dock icke varit alltigenom tillfredsställande ifrågasätter kontoret, om icke ökade möjligheter att erhålla statliga lån stå till buds på andra håll. I denna senare fråga anför kontoret följande.

Såväl för sparbanker, försäkringsbolag som hypoteksföreningar föreligga olika bestämmelser rörande rätten att utge krediter, vilka begränsa möjligheterna. Enligt kontorets mening skulle en uppmjukning av bestämmelserna på denna punkt vara möjlig och kunna innebära lättnader. I vad gäller försäkringsbolagen skulle vidare — antingen genom att en justering av årshyrorna i direkt anslutning till faktiska ränteutgifter medgives eller genom en utökning av den av Kungl. Maj:t bestämda ränteeftergiften — upplåning av fastighetskrediter kunna stimuleras.

Skulle här framlagda förslag kunna realiseras, torde icke vara uteslutet, att även frågan om fördjupning av tertiärlånen kan ställas under omprövning. En anpassning av försäkringsbolags och hypoteksföreningars lånegränser till det statliga tertiärlånet kan möjligen göra en fördjupning överflödig. I detta sammanhang vill intressekontoret även ifrågasätta om icke en statlig garanti — av samma typ som föreslagits för hela tertiärlånet — skulle kunna underlätta en utvidgning av kreditinstitutens utlåning.

Bostadsstyrelsen uttalar däremot i denna fråga, att de möjligheter, som kunna erbjudas genom att anlita ett kreditinstituts administrativa och andra resurser samt erfarenheter, i nuvarande läge böra tillvaratagas. Styrelsen hade emellertid ej varit i tillfälle att närmare undersöka förutsättningarna för en dylik långivning.

Landsorganisationen har ifrågasatt om utredningens förslag till kreditpolitiska åtgärder äro tillräckliga, samt anser — utan att ingå på formerna för en centralisering av kreditgivningen under en av staten kontrollerad bank — att starka skäl tala för en av staten kontrollerad kreditgivning, som tryggar den statliga bostadspolitikens mål.

DEPARTEMENTSCHEFEN.

Syftet med de av 1951 års bostadsutredning framlagda förslagen till visoriska åtgärder är i första hand att förhindra, att kostnadsstegringen och den delvis därav beroende knappheten på krediter för bostadsbyggnadsändamål leder till att bostadsbyggandet minskar. I fråga om de hyrespolitiska problemen har utredningen för avsikt att i enlighet med givna direktiv sedermera framlägga förslag. Intill dess en slutlig prövning av hyresfrågorna kan verkställas, bör enligt utredningens mening för nytillkommande hus lämnas en statlig subvention, utmätt på sådant sätt, att hyrorna i stort sett icke skola behöva sättas högre än i jämförliga, tidigare tillkomna hus. Utredningen har dock i detta sammanhang bortsett från de förändringar i hyressättningen, som kunna föranledas av driftkostnadsökningar.

Flertalet av de myndigheter och organisationer, som avgivit yttrande över bostadsutredningens promemoria, har tillstyrkt, att statens stöd till bostadsbyggandet i nuvarande läge utvidgas. Från vissa håll har dock tveksamhet yppats inför förslaget om en mera betydande utvidgning av den statliga bidragsverksamheten. I några fall har ansetts, att definitiva förslag beträffande den framtida hyrespolitiken böra avvaktas och att därför tills vidare en utvidgning av subventionerna ej bör ifrågakomma.

I det följande upptager jag till behandling närmast frågan vilka åtgärder som böra vidtagas för att i det inträdda läget upprätthålla bostadsbyggandet.

Förhållandena på byggnadsmarknaden äro icke tillfredsställande. Tillgången på arbetskraft är otillräcklig; delvis gäller detta också materialtillgången. Pris- och lönebildningen är svåröverskådlig. Byggnadstiderna ha sedan år 1949 förlängts. I vissa fall kunna byggnadsföretagen icke bedrivas i normal takt och på ett rationellt sätt. Hur stor del av kostnadsstegringen, som betingas av förhållanden, sammanhängande med förlängd byggnadstid, synes visserligen ovisst. Det kan dock icke uteslutas, att denna del måhända ej är obetydlig. Bostadsutredningen har också understrukit vikten av åtgärder, ägnade att återställa balansen på byggnadsmarknaden. Även i åtskilliga remissyttranden har kraftigt framhävts angelägenheten av att dylika åtgärder snabbt vidtagas.

Frågan om att på längre sikt skapa gynnsamma förutsättningar för bostadsbyggandet gäller främst allmänna ekonomiska problem. Bostadsbyggandet utgör endast en mindre del av investeringsverksamheten. Dess möjligheter att i en bristsituation konkurrera om arbetskraft och material äro begränsade. Kravet på balans inom hela investeringssektorn får därför särskild tyngd. Det bör emellertid understrykas, att detta för bostadspolitiken viktiga beroendeförhållande icke får undanskymma den betydelse som arbetsmarknadspolitiska åtgärder och olika former av direkt stöd åt bostadsbyggandet kunna få för såväl kostnadsutvecklingen som utrymmet för bostadsbyggandet.

I nuvarande läge bör såsom bostadsutredningen anfört och bl. a. arbetsmarknadsstyrelsen i sitt yttrande över promemorian understrukit *arbetskraftsfrågorna* ägnas skärpt uppmärksamhet. Om byggnadstiderna skola kunna förkortas, torde det bli nödvändigt att rekryteringen av arbetskraft till byggnadsyrkena underlättas.

Bostadsutredningen har förutsatt, att kostnadsstegringen skoll kunna motverkas i betydande mån, bl. a. genom *ökad rationalisering*; utredningen har understrukit vikten av omsorgsfullare planering samt lämpligare arbetsmetoder och materialval. I flertalet remissvar har betydelsen av rationaliseringsåtgärder framhävts. Från vissa håll har erinrats om de hinder för kostnadsbesparingar, som följa av statliga och kommunala byggnadsföreskrifter av olika slag.

Såsom bostadsutredningen anfört äro i nuvarande läge möjligheterna att motverka byggnadskostnadsstegringen begränsade. Om rationaliseringssträvandena i längden skola kunna giva praktiskt betydelsefulla resultat, krävs att tillgången på arbetskraft och material blir tillfredsställande. Ett särskilt problem i detta sammanhang utgöra för reglering av byggnadsverksamheten införda bestämmelser. Det är uppenbart, att vissa regler erfordras. Men det är ett starkt intresse, att bostadsbyggandet ej bindes genom detaljbestämmelser. Vad särskilt angår den kommunala byggnadskontrollen, bör denna så långt möjligt vara positiv, hjälpande och underlättande, ej negativ och förbudsinriktad. Jag förutsätter, att i den mån brister påvisas, vederbörande myndigheter skola göra vad på dem ankommer för att avhjälpa desamma.

Det är av utomordentlig vikt, att garantier skapas för att *finansieringen av bostadsbyggandet* kan fortgå utan störningar. Det framstår därför som nödvändigt, att statens finansiella stöd åt bostadsproduktionen utformas och utbygges på sådant sätt, att bostadsbyggandet ej hämmas till följd av kapitalknapphet. Sådana regler beträffande utmätandet av statens finansiella stöd i det enskilda fallet böra vidare fastställas, att ekonomiska förutsättningar för bostadsproduktionen tryggas. Jag anser sålunda, att staten bör utvidga sin långivning för bostadsändamål i den utsträckning, som betingas av den inträdde byggnadskostnadsstegringen och kreditmarknadsläget. Jämväl den statliga subventionen för bostadsbyggnadsändamål bör utvidgas i syfte att hålla hyrorna i nybyggda hus nere. Vad angår de olika av bostadsutredningen framlagda förslagen till åtgärder i detta syfte får jag anföra följande.

Bostadsutredningens förslag om *fördjupning av tertiärlån* i särskilda fall kan jag godtaga. I anslutning till vad utredningen anfört om åtgärder för att täcka behovet av *byggnadskreditiv* förutsätter jag, att som regel kreditiv komma att lämnas av de reguljära kreditanstalterna. Skulle svårigheter här uppstå, utgår jag från att riksbanken vidtager erforderliga åtgärder för kreditfrågans ordnande.

Bostadsutredningens förslag beträffande allmän utvidgning av den statliga långivningen för bostadsändamål är intimt förbundet med dess förslag om *subventioner* för att hålla hyrorna nere i nybyggda hus. Kostnadsstegringen bör sålunda enligt utredningen föranleda, att de statliga *tillägglånen* avsevärt höjas. Härigenom skulle byggnadsföretagarna kunna erhålla lån, som täcka de nya, högre produktionskostnaderna samtidigt som hyrorna i stort sett icke skulle behöva sättas högre än i tidigare, vid en avsevärt lägre kostnadsnivå uppförda hus. Med ökade tillägglån skulle automatiskt följa ökade subventioner, enär dessa lån i varje fall tills vidare skulle vara ränte- och amorteringsfria.

Jag delar utredningens uppfattning, att en sådan allmän subvention bör lämnas att hyresnivån i stort sett kan hållas oförändrad. Utredningen har räknat med att en subvention motsvarande 4 kr/kvm lägenhetsyta i så fall skulle erfordras. I vissa remissyttranden har framförts farhågor för att en dylik subvention skulle vara otillräcklig. I andra yttranden åter har anförts att subventioner ej erfordras eller att en mindre subvention än den av utredningen förordade skulle vara tillfyllest. Svårigheten att bedöma den framtida byggnadskostnadsutvecklingen motiverar, att ett definitivt ståndpunktstagande till frågan om subventionernas slutgiltiga omfattning får anstå. Jag anser emellertid, att den av utredningen föreslagna subventionen i huvudsak bör godtagas tills vidare.

Bostadsutredningen har ansett, att rent praktiska skäl böra bli avgörande vid valet av subventionsform och därvid stannat för en utvidgning av tillägglån och räntefria, stående delar av egnahemslån. Enligt utredningens förslag skulle det statliga stödet till flerfamiljshus bli uppdelat på tre lån, tertiärlån, det nuvarande tillägglånet och det nya tillägglånet. Frågan hur tillägglånen skola slutligt regleras lämnas helt öppen. Det sistnämnda kan ingiva betänkligheter bl. a. med hänsyn till de stora lånebelopp, varom numera kan bli fråga. Jag förutsätter dock, att förslag om nuvarande tillägglåns reglering skall kunna föreläggas riksdagen snarast. Det torde vidare böra undersökas, huruvida icke en rationellare konstruktion av det statliga stödet beträffande såväl flerfamiljshus som egnahem kan åstadkommas t. ex. genom att de olika statliga lånen sammanföras i ett enda lån, för vilket ränte- och amorteringsvillkoren bestämmas redan vid lånets beviljande. Jag är dock icke beredd att nu taga slutlig ställning till här berörda finansierings- och subventionsproblem.

Finansierings- och subventionsproblemen kunna emellertid icke till alla delar hållas öppna tills vidare. Ståndpunkt måste nu tagas till två grupper

av låneärenden. Sålunda böra fastställas dels de slutliga lånevillkoren för den grupp, som avser hus uppförda under den period under vilken kostnadsstegringen hittills pågått, dels de preliminära lånevillkoren för den grupp, som avser härefter påbörjade byggnadsföretag.

I fråga om den första gruppen av låneärenden har bostadsutredningen föreslagit, att för *flerfamiljshus* tilläggsån skola beviljas med belopp som svarar mot inträffad byggnadskostnadsstegring. Tilläggsån utöver nu gällande bestämmelser skulle dock kunna beviljas med högst ett belopp motsvarande det kapitaliserade värdet av ett bidrag av 4 kronor per kvm lägenhetsyta. Förslaget innebär, att en byggnadskostnadsstegring intill 27 % skulle motverkas. Det skulle ankomma på bostadsstyrelsen att enligt vissa enkla, av utredningen angivna regler i varje särskilt fall fastställa lånets storlek.

Enligt min mening tala starka skäl för att det statliga stöd, varom här skulle bli fråga, göres lika för alla. Det torde vara svårt att fastställa objektiva grunder för en variation av bidraget i det enskilda fallet. Även om vissa generella grunder kunde fastställas torde tillämpningen av desamma ge anledning till betydande administrativa svårigheter. Osäkerhet skulle lätt uppkomma bland byggnadsföretagarna rörande de ekonomiska förutsättningarna för genomförandet av planerade husbyggen. Bostadsstyrelsens förslag, att en möjlighet borde öppnas för styrelsen att i det enskilda fallet under hänsynstagande till särskilda omständigheter inom rätt vida marginaler fastställa tilläggsånens storlek anser jag sålunda icke lämpligt. Beträffande hus, som uppförts under en tid med successivt stigande kostnader, bör emellertid visst utrymme lämnas för en skälighetsprövning av subventionsbehovet.

I anledning av vad sålunda anförts förordar jag, att i fråga om flerfamiljshus, som påbörjats före den 1 juli 1951 och mera påtagligt berörts av den inträffade kostnadsstegringen, bostadsstyrelsen skall kunna vid slutlig handläggning av låneärendet besluta om en mot godkänd kostnadsstegring svarande utvidgning av preliminärt beviljade tilläggsån, dock högst med belopp motsvarande ett bidrag av 4 kronor per kvm lägenhetsyta. Den nuvarande indelningen av kommunerna i subventionsgrupper bör bibehållas, vilket innebär att tilläggsån för lägsta subventionsgrupp bör kunna utlämnas med högst ett belopp motsvarande det kapitaliserade värdet av ett bidrag av 4 kronor och 40 öre per kvm lägenhetsyta och för högsta subventionsgrupp med ett högsta belopp motsvarande 5 kronor och 60 öre. För kommuner, som f. n. ej äro inplacerade i subventionsgrupp, skulle tilläggsån kunna beviljas motsvarande ett bidrag av högst 4 kronor.

I fråga om byggnadsföretag, som påbörjats tidigast den 1 juli 1951 och sålunda drabbas av kostnadsstegringen i full utsträckning, förutsätter jag, att slutlig prövning av låneärende endast i rena undantagsfall blir aktuell under innevarande budgetår. Vad angår beslut om tilläggsån avseende dylika företag bör gälla att lån beviljas med belopp motsvarande det kapitaliserade värdet av ett bidrag av 4 kronor per kvm lägenhetsyta utöver vad som följer av nuvarande lånebestämmelser. Vidare bör föreskrivas, att låntagaren skall

förbinda sig att vid slutlig prövning av lånefrågan godtaga ett med tilläggs-lånet jämförligt statligt stöd. Härmed vinnes, att om nya lånebestämmelser införas den 1 juli 1952 torde dessa omedelbart kunna tillämpas för praktiskt taget alla företag som i full utsträckning ha drabbats av kostnadsstegringen. Ifrågavarande förbehåll får icke fördröja den slutliga prövningen av denna grupp av låneärenden.

I fråga om villkoren för tilläggs-lån böra endast följande två jämkningar i gällande bestämmelser vidtagas. Om den allmänna hyresnivån undergår förändringar av innebörd att fastigheternas avkastning stiger, skall krav på förräntning och amortering av tilläggs-lån kunna framställas. I fråga om krav på kommunalt bidrag har i flera remissyttranden erinringar gjorts mot bostadsutredningens förslag, att det på grund av byggnadskostnadsstegringen uppkomna subventionsbehovet helt skall täckas med statsmedel. Det har hävdats, att nuvarande fördelning av kostnaderna mellan staten och kommunerna bör tillämpas även i fråga om de nya subventionerna.

Om det nuvarande förhållandet mellan det statliga tilläggs-lånet och det kommunala bidraget skulle bibehållas — kommunens bidrag motsvarar en fjärdedel av tilläggs-lånet — kommer vid den föreslagna höjningen av tilläggs-lånen kraven på kommunalt bidrag att avsevärt stiga, vilket kan befaras medföra att kommunerna få svårigheter att medverka beträffande nya bostadsbyggnadsföretag. På grund härav torde vissa jämkningar i villkoren för kommunalt bidrag böra företagas. Kommuns bidrag torde lämpligen böra fastställas till en tiondel av tilläggs-lånet. Med hänsyn till att f. n. gäller, att kommun, som är placerad i den högsta subventionsgruppen, skall lämna ett bidrag motsvarande det kapitaliserade värdet av 40 öre per kvm lägenhetsyta, bör dock bidraget i intet fall överstiga sistnämnda belopp.

Vad härefter angår den statliga långivningen till *enfamiljs-* och *tvåfamiljshus* har bostadsutredningen föreslagit dels att för nybyggnad den räntefria, stående delen av egnahemslån, vilken f. n. utgör 4 000 kronor, skall kompletteras med en ny ränte- och amorteringsfri del å 5 000 kronor, då fråga är om hus, som den 1 januari 1951 icke hade byggnadsstommen rest och taket inbrädat, dels att för ombyggnad en motsvarande utökning av den räntefria, stående delen skulle genomföras.

Såsom bostadsutredningen påvisat, har byggnadskostnadsstegringen medfört, att för egnahem och tvåfamiljshus produktionskostnaderna och därmed årskostnaderna blivit väsentligt höjda. Frågan om åtgärder för att motverka kostnadsstegringen var föremål för behandling i propositionen nr 124 till innevarande års riksdag angående anslag till främjande av bostadsförsörjningen. Föredragande departementschefen framhöll, att den pågående byggnadskostnadsstegringen gäve ökad vikt åt åtgärder, avsedda att förebygga att alltför stora och dyra egnahem uppfördes. I anslutning härtill föreslogs, att maximibestämmelserna för lån till egnahem och tvåfamiljshus skulle jämkas nedåt. Förslaget godtogs av riksdagen. Föredragande departementschefen

framhöll emellertid ytterligare, att även om ifrågavarande begränsningar genomfördes, hade egnahemsbyggare anledning att noga överväga huruvida icke, i avvaktan på att kostnadsutvecklingen skulle kunna bättre överblickas, skäl föreläge för iakttagande av stor försiktighet i fråga om egnahemsbyggande under dåvarande förhållanden. Den senaste tidens utveckling av byggnadskostnaderna har varit sådan, att detta uttalande alltfört torde äga giltighet.

Bostadsutredningen har förutsatt, att en betydande del av kostnadsstegringen i fråga om egnahem och tvåfamiljshus skall kunna motverkas genom att utvecklingen av småhusbyggandets teknik och planering påskyndas. Utredningen har härvid särskilt hänvisat till den ekonomiska press på egnahemsbyggandet, som kostnadsstegringen givit upphov till. I detta sammanhang må erinras om att bostadsstyrelsen i sitt yttrande över promemorian framhållit, att det kan förmodas, att ökningen av kapitalsubventionen med 5 000 kronor till 9 000 kronor genom sin skenbara storlek kommer att stimulera många som tänka bygga egnahem.

Om den ståndpunkten vidhålles, att stor försiktighet bör iakttagas i fråga om egnahemsbyggande under nuvarande förhållanden, bör samtidigt understrykas, att för vissa bostadssökande nybyggnad eller ombyggnad av egnahem utgör den enda möjligheten att erhålla en tillfredsställande bostad. I andra fall är egnahemmet avgjort att föredraga framför lägenhet i flerfamiljshus. Härav följer, att egnahemsbyggandet måste fortgå i viss utsträckning och att frågan om en lösning av egnahemsbyggandets kostnadsproblem icke helt kan skjutas på framtiden. Av vikt är sålunda, att bostadsförbättringsverksamheten på landsbygden och småorter, där flerfamiljshusproduktion icke bör ifrågakomma, kan upprätthållas. Vidare böra möjligheterna för familjer med ett stort antal barn att erhålla egnahem bevaras.

I avvaktan på att förutsättningar skola föreligga för ett ståndpunktstagande till inriktningen av stödet åt nybyggnad och förbättring av egnahem, torde emellertid vissa jämkningar böra göras i fråga om kapitalsubventionen till egnahem och tvåfamiljshus i vad det gäller två grupper av låneärenden. I fråga om preliminärt beviljade egnahemslån, som avse företag, som påbörjats före den 1 juli 1951 och berörts av den sedan början av 1950 inträffade kostnadsstegringen, bör sålunda vid slutlig handläggning av låneärendet det lånebeviljade organet kunna medgiva viss höjning av den räntefria, stående delen av egnahemslånet. Beträffande egnahem och tvåfamiljshus, som färdigställt eller ombyggt under 1950, bör en höjning utöver nu utgående 4 000 kronor kunna medgivas med högst 2 000 kronor och för hus, som färdigställt eller ombyggt efter 1950, med högst 4 000 kronor. En höjning bör dock ifrågakomma, endast om det visats att byggnadsföretaget mera påtagligt berörts av kostnadsstegringen. I fråga om ombyggnadsföretag böra ifrågavarande öknningar av kapitalsubventionen kunna beviljas utan hinder av att f. n. stadgas, att subventionen i regel ej får överstiga 20 % av ombyggnadskostnaden.

För de ny- och ombyggnadsföretag, som påbörjats tidigast den 1 juli 1951, bör kunna beviljas en räntefri, stående del med ett belopp av 8 000 kronor. För ombyggnadsföretag bör såsom bostadsstyrelsen föreslagit jämväl gälla, att den räntefria, stående delen ej får överstiga 30 % av ombyggnadskostnaden. Såsom villkor för lån bör föreskrivas, att vid slutlig prövning av låneärendet läntagaren skall förbinda sig att godtaga ett med den räntefria, stående delen jämförligt statligt stöd.

Beträffande räntefri, stående del, som beviljas med belopp överstigande vad f. n. är stadgat, bör i anslutning till gällande bestämmelser det förbehållet införas, att om den allmänna hyres- och bostadskostnadsnivån stiger, skall krav kunna framställas om förräntning och amortering av ifrågavarande lånedel.

De av mig förordade ändringarna i låne- och bidragsbestämmelserna torde böra träda i kraft den 1 januari 1952. Beträffande före denna tidpunkt meddelade slutliga beslut torde om särskilda skäl föreligga en omprövning av låneärendet kunna verkställas såvitt lånet ej är utbetalt.

Syftet med de av mig tillstyrkta förslagen beträffande villkoren för den statliga långivningen för bostadsändamål är i första hand att skapa garantier för att den inträffade byggnadskostnadsstegringen och därav föranledda kapitalanskaffningssvårigheter icke komma att verka hämmande på bostadsbyggandet. Förslagen böra sålunda ses som ett led i strävandena att upprätthålla bostadsbyggandet och så långt möjligt förbättra förutsättningarna för detsamma. De föreslagna åtgärderna ha emellertid jämväl en *hyrespolitisk* innebörd. Ett godtagande av de förordade finansieringsvillkoren för bostadsbyggandet betyder sålunda, att hyrorna i de under 1950 och 1951 uppförda husen i stort sett icke behöva sättas högre än vad som svarar mot den för 1940-talets hus gällande nivån.

I vissa yttranden över bostadsutredningens promemoria har framhållits, att utrymme finnes för en icke obetydlig hyresökning. Det har bl. a. av svenska bankföreningen erinrats om att bostadssociala utredningen i sitt slutbetänkande uppställde kravet, att kostnaderna för en modern familjebostad ej borde överstiga 20 % av inkomsten och att i bostadsutredningens promemoria lämnats uppgifter, som visa att hyresprocenten nu avsevärt understiger 20. Bankföreningen har ansett, att utredningens subventionsförslag bygger på en ny hyrespolitisk målsättning, men att en sådan ej bör fastslås då det endast är fråga om provisoriska åtgärder.

Det nu framlagda förslaget är ett provisorium bl. a. i syfte att förhindra en utveckling på hyresmarknaden, som skulle föregripa den omprövning av hyrespolitiken som det uppdragits åt bostadsutredningen att verkställa. När erforderliga utredningar slutförts, är enligt min mening tiden inne att taga ställning till den framtida hyrespolitiska målsättningen.

MEDELSBEHOVET.**Utredningens förslag.**

Tillägglån. Utredningens förslag innebär, att det förordade nya stödet åt flerfamiljshus, motsvarande 4 kronor per kvm, skall lämnas i form av *tillägglån*. Till grund för beräkningarna av medelsbehovet ligga vissa antaganden beträffande det antal lägenheter, till vilket lån kommer att utgå, och de genomsnittliga subventionsbelopp, vilka skola utgå för lägenheter, som ej till fullo drabbats av kostnadsstegringen. Dessa antaganden jämte av de sakkunniga i enlighet därmed beräknade tillägglånebelopp redovisas i denna tablå.

Budgetår	Antal lägenheter i företag påbörjade under vidstående budgetår, till vilka subvention skall utgå	Genomsnittlig yta per lägenhet, kvm	Subvention, kr/kvm	Tillägglån, kr
1949/50	10 000	60	2	32 000 000
1950/51	25 000	60	3	120 000 000
1951/52	28 000	60	4	179 000 000
1952/53	30 000	60	4	192 000 000

Med en genomsnittlig byggnadstid av ett år och en intervall på ett halvt år mellan husets färdigställande och utbetalningen av lånen, har medelsbehovet för utbetalning av tillägglån beräknats uppgå till i följande sammanställning angivna belopp.

Budgetår	Medelsbehovet		Totalt medelsbehov för tillägglån, kr
	för en subvention motsvarande 4 kr/kvm, tillägglån, kr	för tillägglån enligt nu gällande lånevillkor, kr	
1951/52	92 000 000	25 000 000	117 000 000
1952/53	150 000 000	32 000 000	182 000 000
1953/54	185 000 000	(35 000 000)	220 000 000
1954/55	192 000 000	(35 000 000)	227 000 000

För det första budgetår, under vilket den nya subventionen skulle komma att utbetalas — 1951/52 —, beräknas sålunda det totala medelsbehovet till 117 000 000 kronor och för det budgetår, när subventionen är fullt utbyggd — 1954/55 —, till ca 225 000 000 kronor.

Vid ingången av budgetåret 1951/52 fanns å investeringsanslaget Tillägglån till viss bostadsbyggnadsverksamhet ett outnyttjat belopp på 65 000 000 kronor. För budgetåret 1951/52 föreslås ett anslag å tilläggsstat av (117 000 000 — 65 000 000) 52 000 000 kronor och för budgetåret 1952/53 ett anslag å riksstaten av 182 000 000 kronor.

Tertiärlån. Beträffande medelsbehovet för tertiärlån framhåller utredningen att den föreslagna nya subventionen avses helt kompensera den av byggnadskostnadsstegringen betingade kapitalkostnadsstegringen. Avkastningsvärdet i tertiärlåneförfattningens mening, d. v. s. produktionskostnaden minskad med tillägglånet jämte det kommunala bidraget, skulle därför bli detsamma, oavsett om företaget tillkommit före eller efter byggnadskostnadsstegringen. Storleken av tertiärlånet, vilket beräknas i förhållande till avkastningsvärdet, torde således icke påverkas av byggnadskostnadsstegringen. I bostadsstyrelsens preliminära anslagsberäkningar för budgetåret 1952/53 ha under förutsättning av oförändrade villkor för tillägglångivningen antagits successivt höjda avkastningsvärden och därmed tertiärlånebelopp svarande mot byggnadskostnadsstegringen för de företag, för vilka tertiärlån antagits komma att utbetalas under budgetåren 1951/52 och 1952/53. Vid en ny subvention motsvarande 4 kr/kvm skulle alltså — framhåller utredningen — medelsbehovet för utbetalning av tertiärlån exklusive fördjupning av dylika lån bli mindre än vad styrelsen beräknat. Det av styrelsen angivna medelsbehovet för budgetåren 1951/52 och 1952/53 kan av denna anledning enligt utredningen reduceras med 15 resp. 45 miljoner kronor.

Egnahemslån. Utredningens förslag beträffande subvention till egnahem innebär endast en ändrad fördelning mellan den räntebärande respektive den räntefria delen av ett egnahemslån, beräknat enligt oförändrade grunder i förhållande till belåningsvärdet. Förslaget kommer således icke att medföra någon ändring i bostadsstyrelsens beräkning av medelsbehovet för utbetalning av egnahemslån, då hela lånet utlämnas från Lånefonden för bostadsbyggande. Ökningen i summan av den räntefria, stående delen av utbetalade egnahemslån, betingad av den föreslagna nya subventionen, beräknas till för budgetåret 1951/52 4 500 000 kronor och för budgetåret 1952/53 45 000 000 kronor. Vid oförändrad produktion skulle någon ytterligare ökning för följande budgetår icke inträffa.

De sakkunniga understryka, att de belopp, som beräknats för genomförande av utredningens förslag, icke utgöra någon av den nya subventionen betingad nettoökning av medelsbehovet för statens medverkan i finansieringen av bostadsbyggandet. Under förutsättning att bostadsproduktionen blir av samma omfattning, även om den hittillsvarande subventionen icke utvidgas, förefaller det — framhåller utredningen — med hänsyn till rådande förhållanden på kreditmarknaden sannolikt, att det icke blir någon nettoökning av det totala medelsbehovet för staten, eftersom en minskning av tillägglån och räntefria lånedelar i motsvarande grad skulle öka behovet av tertiärlån och räntebärande egnahemslån.

Yttrandena.

Fullmäktige i riksbanken uttala, att ett bifall till utredningens förslag beträffande nya subventioner till bostadsbyggandet icke får leda till en försämring av budgetbalansen och i varje fall icke till en väsentlig minskning av driftbudgetens överskott. Fullmäktige förutsätta därvid att i enlighet med de principer, som tillämpats under de senaste budgetåren, de nya tilläggs-lånen avskrivs med 100 % och därmed helt komma att belasta driftbudgeten.

Bostadsstyrelsen har intet att erinra mot utredningens beräkningar av medelsbehovet för tilläggs-lån. I fråga om investeringsanslaget till Lånefonden för bostadsbyggande framhåller styrelsen i huvudsak följande.

Utredningen har anfört, att det av bostadsstyrelsen beräknade medelsbehovet för utbetalning av tertiärlån skulle till följd av utredningens förslag kunna minskas med 15 000 000 kronor under budgetåret 1951/52 och med 45 000 000 kronor under budgetåret 1952/53. Styrelsen kan i princip godtaga den av utredningen anförda motiveringen för denna minskning, men vill framhålla, att hela denna minskning av medelsbehovet endast kommer att ske under den förutsättningen, att byggnadskostnadsstegringen icke kommer att överstiga 27 %. Intill denna gräns har stegringen antagits i stort sett kompenserad av en subvention motsvarande 4 kr/kvm.

Utredningen har vidare som sannolik angivit en minskning av det medelsbehov för fördjupning av tertiärlån, som styrelsen räknat med i sina anslagsberäkningar, men icke ansett sig kunna bedöma omfattningen av en sådan minskning. Styrelsen anser sig icke heller kunna bedöma omfattningen härav i annan mån än att någon dylik minskning icke kommer att ske beträffande medelsbehovet för fördjupning av lån, som komma att utbetalas under innevarande budgetår, då detta behov beräknats på grundval av redan beviljade fördjupningar av tertiärlån, som komma att utbetalas under detta budgetår.

I sina preliminära anslagsberäkningar uppskattade styrelsen medelsbehovet för utbetalning av lån med utgångspunkt från den hittillsvarande långivningens omfattning i lägenheter räknat och från antagandet, att en viss ökning av den statsbelånade delen av bostadsproduktionen successivt skulle ske. De av utredningen föreslagna ökade subventionerna komma emellertid enligt styrelsens uppfattning att med stor sannolikhet innebära en ytterligare ökad efterfrågan på statliga lån. Denna ökade efterfrågan väntas dock komma att inverka på medelsbehovet först under budgetåret 1952/53, då lån beviljade under kalenderåret 1951 komma att utbetalas. Styrelsen beräknar den härav betingade ökningen av medelsbehovet under budgetåret 1952/53 till ungefär samma belopp eller 45 000 000 kronor, med vilket medelsbehovet eljest skulle kunna beräknas minska under nämnda budgetår.

I samband med sina preliminära anslagsberäkningar för budgetåret 1952/53 redovisade styrelsen en förnyad beräkning av anslagsbelastningen under budgetåret 1951/52, enligt vilken belastningen skulle uppgå till 365 000 000 kronor. Då det för innevarande budgetår disponibla beloppet å anslaget uppgick till 306 000 000 kronor, skulle krävas ett anslag på tilläggsstat för budgetåret 1951/52 på avrundat 60 000 000 kronor. På grund av utredningens

förslaget anser styrelsen detta anslag nu kunna minskas med 15 000 000 kronor och således böra anvisas med 45 000 000 kronor.

För budgetåret 1952/53 har bostadsstyrelsen beräknat anslagsbelastningen till 455 000 000 kronor. Då den av utredningen angivna minskningen i medelsbehovet på 45 000 000 kronor torde komma att uppvägas av en motsvarande ökning i medelsbehovet till följd av ökad efterfrågan på lån, förordar styrelsen, att anslaget för budgetåret 1952/53 anvisas med ett belopp av 455 000 000 kronor.

Bostadsstyrelsen har i sitt yttrande även framhållit, att ett genomförande av utredningens förslag medför ett ökat medelsbehov under styrelsens avlöningsanslag. Styrelsen omnämner, att en minskning med en månad av den tid, som åtgår för styrelsens behandling av ärendena, skulle innebära en räntebesparing för låntagarna av ca 1,15 miljoner kronor för en årsproduktion. Det vore därför betydelsefullt, att styrelsen finge erforderliga resurser för sitt arbete. Styrelsen beräknar, att statliga lån komma att sökas för nästan allt bostadsbyggande, medan f. n. endast ca 85 % av lägenheterna i flerfamiljshus bliva statligt belånade. Vid beviljande av subvention i Stockholm, Göteborg och ytterligare vissa orter, där tillägglån hittills icke utgått, ökar mättnings- och kalkylarbetet. I fråga om lånebyrån uppskattar styrelsen den tillfälliga ansvällningen av rutinpersonal till 50 % och av utredningspersonal till 25 % samt ökningen av lönekontot till ca 200 000 kronor för ett helt år. För tekniska byrån beräknas behovet av förstärkning kunna tillgodoses inom ett belopp av 15 000 kronor. Beträffande teknisk-ekonomiska utredningsbyrån anför styrelsen.

För utökning redan under innevarande budgetår av personalen med dels två befattningshavare i lönegrad Ce 31 och Ce 29, som föreslagits i bostadsstyrelsens petita för nästa budgetår, dels ock kvalificerade tekniker med uppgift att kontinuerligt som resande konsulenter besöka arbetsplatser och myndigheter i landets olika delar erfordras viss medelsförstärkning. Utgiften för avlönande av tekniker med sistnämnda arbetsuppgifter kan uppskattas till 35 000 kronor för år räknat. Härjämte föreligger för nämnda byrås del behov av medel till speciella konsultationer och kortsiktiga expertutredningar, som fordra sådan kompetens, som ej finns representerad inom verket, beräknat till 10 000 kronor för innevarande budgetår, samt en viss utgiftsökning av ca 5 000 kronor för inköp av instrument och utrustning.

För länsbostadsnämndernas del anses någon utökning av personalen icke nödvändig, om styrelsen utvidgar den hittillsvarande metoden med tillfällig förstärkning från styrelsen.

För innevarande budgetår erfordras riksdagens medgivande att inrätta nämnda två extra ordinarie befattningar i Ce 31 och Ce 29. Med hänsyn till svårigheterna att nu förutse, vid vilken tidpunkt behovet att förstärka personalen i övrigt skall uppkomma, ifrågasätter styrelsen, om icke den medelsanvisning, som kommer att erfordras, kan uppskjutas till en senare tidpunkt under vårriksdagen 1952, då beloppet säkrare kan beräknas.

Departementschefen.

Såsom bostadsstyrelsen i sitt yttrande över bostadsutredningens promemoria framhållit, måste beräkningar av bostadsanslagen bli osäkra bl. a. på grund av ovisshet om den omfattning, i vilken statliga lån komma att sökas till följd av ändringar i lånevillkoren, och den utsträckning, i vilken övergångsbestämmelser komma att inverka på medelsbehovet.

Bostadsstyrelsen har föreslagit, att till *lånefonden för bostadsbyggande* å tilläggsstat för budgetåret 1951/52 bör anvisas ett anslag å 45 000 000 kronor. Storleken av ifrågavarande medelsbehov blir beroende av bl. a. med kreditmarknadsläget sammanhängande förhållanden. Behovet av fördjupning av lån samt av förskott å lån bestäms sålunda av den allmänna tillgången på bostadskrediter. Säkra hållpunkter för en bedömning av kreditmarknadens utveckling torde icke kunna erhållas. Det torde därför icke vara möjligt att nu säkert avgöra, om det för innevarande budgetår anvisade anslaget å 265 000 000 kronor kommer att visa sig vara otillräckligt. Jag kan förden skull icke f. n. tillstyrka ytterligare medelsanvisning för budgetåret 1951/52. Den preliminära långivningen är maximerad, för innevarande budgetår till 370 000 000 kronor. De av mig förordade jämkningarna i lånevillkoren torde icke ge anledning till ändring av ifrågavarande maximigräns.

I fråga om anslaget till *tilläggs lån till viss bostadsbyggnadsverksamhet* har bostadsutredningen beräknat, att för innevarande budgetår skulle erfordras ett ytterligare anslag å 52 000 000 kronor. Jag kan godtaga denna beräkning, men anser att med hänsyn till osäkerheten i beräkningen beloppet bör avrundas. För ifrågavarande ändamål bör sålunda å tilläggsstat för budgetåret 1951/52 upptagas ett belopp av 50 000 000 kronor. Den preliminära långivningen är maximerad, för innevarande budgetår till 34 000 000 kronor. Ett godtagande av mina förslag beträffande nya grunder för tilläggs lån skulle medföra att långivningen komme att avsevärt utvidgas. Det är emellertid icke möjligt att för innevarande budgetår säkert bedöma storleken av denna utvidgning. Jag uppskattar emellertid ökningen till i runt tal 100 000 000 kronor och föreslår fördens skull, att för innevarande budgetår preliminära beslut om tilläggs lån skola få meddelas intill ett belopp av (34 000 000 + 100 000 000) 134 000 000 kronor.

Vad slutligen angår *bostadsstyrelsens avlöningsanslag* har styrelsen ansett, att ett genomförande av bostadsutredningens förslag skulle medföra behov av förstärkning av personalorganisationen. Styrelsen har hemställt, att två befattningar i Ce 31 och Ce 29 skola inrättas redan innevarande budgetår. Däremot har styrelsen ännu icke närmare angivit storleken av den förstärkning av avlöningsanslaget, som kan erfordras under detta budgetår. Såsom jag förut framhållit, är det angeläget, att det statliga stödet göres lika för alla, bl. a. för att undvika alltför omfattande administrativa bestyr. Det torde emellertid icke kunna undvikas, att handläggningen av låneärenden, som avse

hus uppförda under den period, under vilken kostnaderna hittills stigit, kommer att bli förhållandevis arbetskrävande. Vidare kan antagas, att antalet låneärenden kommer att öka. En viss förstärkning av bostadsstyrelsens personalorganisation synes därför påkallad. Jag anser sålunda, att styrelsen bör äga möjlighet att i viss omfattning anställa tillfällig personal. Medgivande bör därför lämnas styrelsen att överskrida avlöningsposten till övrig icke-ordinarie personal med högst 50 000 kronor. Därest styrelsen avser att anställa personal, till vilken avlöning skall bestridas från arvodesposten, bör nysnämnda belopp reduceras i motsvarande mån. Styrelsens förslag beträffande förenämnda extra ordinarie befattningar torde få övervägas i samband med prövning av styrelsens personalorganisation under nästa budgetår.

HEMSTÄLLAN.

Under återopande av vad jag sålunda i olika sammanhang anfört, hemställer jag, att Kungl. Maj:t måtte föreslå riksdagen att

I. godkänna av mig förordade ändringar i olika avseenden från och med den 1 januari 1952 av grunderna för den statliga låne- och bidragsverksamheten till förmån för bostadsförsörjningen;

II. medgiva, att för budgetåret 1951/52 preliminära beslut angående lån, som skola utgå från anslaget till tillägglån till viss bostadsbyggnadsverksamhet, må meddelas intill ett belopp av 134 000 000 kronor;

III. å tilläggestat I till riksstaten för budgetåret 1951/52 å kapitalbudgeten under fonden för låneunderstöd till *Tillägglån till viss bostadsbyggnadsverksamhet* anvisa ett investeringsanslag av 50 000 000 kronor;

IV. medgiva, att den i avlöningsstaten för bostadsstyrelsen upptagna anslagsposten till avlöningar till övrig icke-ordinarie personal må för budgetåret 1951/52 överskridas med högst 50 000 kronor.

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

Ur protokollet:

Lars Lemne.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING.

	Sid.
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
<i>Av bostadsutredningen redovisade undersökningar.</i>	
Byggnadskostnadernas utveckling sedan början av år 1950	3
Byggnadskostnadsstegringens och kreditåtstramningens inverkan på bostads- byggandet	6
Hyror och årskostnader för egnahem	7
Bostadskostnader och inkomster	10
<i>Utredningens förslag.</i>	
Allmän motivering	14
Stödets form	16
Tilläggsån	17
Egnahemslån	20
Kreditpolitiska åtgärder	21
<i>Reservationer</i>	22
<i>Yttrandena.</i>	
Behovet av provisoriska åtgärder	23
Stödets form	31
Stödets omfattning m. m.	31
Kreditpolitiska åtgärder	36
<i>Departementschefen</i>	38
<i>Medelsbehovet.</i>	
Utredningens förslag	45
Yttrandena	47
Departementschefen	49
<i>Hemställan</i>	50