



**National Library
of Sweden**

Denna bok digitaliserades på Kungl. biblioteket år 2012

ENSL. BIDL
19 DEC 1957
STOCKHOLM

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1957:44

Socialdepartementet

SOU
1957:44
A



FÖRENKLAD
BOSTADSLÅNGIVNING

BETÄNKANDE AVGIVET AV
BYGGNADSLÅNEUTREDNINGEN

Stockholm 1957

Statens offentliga utredningar 1957

Kronologisk förteckning

1. Nordiskt samarbete inom näringsforskningen. Statsrådets ryckeri, Helsingfors. 28 s. **H.**
2. JO och kommunerna. Kihlström. 80 s. **Ju.**
3. Fullföljdsbegränsning i skattemål. Idun. 146 s. **Fl.**
4. Oljelagring. Kihlström. 117 s. **H.**
5. Krigsskada i egendom. Idun. 188 s. **H.**
6. Statens insttuts för folkhälsan arbetsuppgifter och organisation. Victor Petterson. 191 s. **I.**
7. Förbättrad pensionering. Idun. 260 s. **S.**
8. Jordbruks förstärkande med skog. Kihlström. 416 s. **Jo.**
9. Örlogsvarveis organisation m. m. Victor Petterson. 320 s. **Fö.**
10. Balanserad expansion. Bilagor. Marcus. 197 s. **Fi.**
11. Fordringsprskription m. m. Idun. 193 s. **Ju.**
12. Stommateriä från jord- och stenindustrin. Idun. 234 s. **S.**
13. Den statliga indirekta beskattningen. Kihlström. 423 s. **Fl.**
14. Beroende uppdragstagare. Beckman. 139 s. **S.**
15. Församlingsag. Idun. 413 s. **E.**
16. Remissyttraiden över allmänna pensionsberedningens betänkande om förbättrad pensionering. Idun. 424 s. **S.**
17. Markvärd och erosionsskydd. Idun. 82 s. **Jo.**
18. Trafiksäkerlet. 2. Idun. 493 s. **K.**
19. Biskopsval. Gummesson. 129 s. **E.**
20. Utredning ned förslag till ny veterinärtaxa m. m. Statens Reproduktionsanstalt. 80 s. **Jo.**
21. Förenklad byggnadslagstiftning. Kihlström. 292 s. **K.**
22. Remissyttraiden. — Balanserad expansion. Marcus. 331 s. **F.**
23. Kanslister i administrativ tjänst. Kihlström. 128 s. **C.**
24. Den akademiska undervisningen. Forskarrekryteringen. Heggström. 223 s. **E.**
25. Statliga beongbestämmelser. Del 2 a. Idun. 23 s. **K.**
26. Statliga förtagsformer. 4. Statens vattenfallsverk. Idun. 59 s. **Fl.**
27. Ärkebiskopsval. Biskopsvalkommitténs betänkande. Del 2. Gummesson. 47 s. **E.**
28. Lärarutbildningen på det husliga området. Idun. 304 s. **E.**
29. Mönstring och registrering av sjöfolk. Idun. 310 s. **H.**
30. Ströängar. Eihlström. 156 s. **Jo.**
31. Bostäder för äldre och invalider. Idun. 117 s. **S.**
32. Statens skogsskolor. Idun. 111 s. **Jo.**
33. Allmän familjerådgivning. Kihlström. 220 s. **S.**
34. Stads- och lärarsfängelser. Idun. 32 s. **Ju.**
35. Utbildning av lärare i manlig slöjd. Kihlström. 180 s. **E.**
36. Trafikförsäkring. Kihlström. 185 s. **Ju.**
37. Nordiskt ekonomiskt samarbete. Allmän del. Beckman. 17 s. **H.**
38. Offentlig förevisning av djur. Kihlström. 176 s. **Ju.**
39. Sjömansskat. Idun. 152 s. **Fi.**
40. Psykisk baria- och ungdomsvård. Idun. 197 s. **I.**
41. Idrotten och samhället. Idun. 259 s. **H.**
42. Löne- och skattegrupperingarna. Idun. 96 s. **C.**
43. Indragning av oförtjänt jordvärdestegring. Idun. 611 s. **Ju.**
44. Förenklad bostadslångivning. Idun. 167 s. **S.**

Ann. Om särskild tryckort ej angives, är tryckorten Stockholm. Bokstäverna med fetstil utgöra begynnelsebokstäverna till det departement, under vilket utredningen avgivits, t. ex. **E.** = ecklesiastikdepartementet, **Jo.** = jordbruksdepartementet.

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1957:44

Socialdepartementet



FÖRENKLAD
BOSTADSLÅNGIVNING

*Betänkande avgivet av
byggnadslåneutredningen*

IDUNS TRYCKERIAKTIEBOLAG ESSELTE AB
STOCKHOLM 1957

Innehåll

<i>Skrivelse till Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Socialdepartementet</i>	5
<i>Utredningsuppdraget</i>	7
<i>Kap. 1 Bostadsstödets former och omfattning</i>	10
Bostadsstödet former 10. — Den bostadspolitiska organisationen 12. — Uppgifter om bostadsproduktionen 13. — Nyproduktion av bostäder och statlig långivning 13. — Fördelning av ärenden rörande flerfamiljshus på företagsformer 13. — Fördelning av ärenden rörande flerfamiljshus på kommundyper 17. — Egnahem 20. — Ärendefördelning mellan bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna 22. — Familjebostadsbidrag 24. — Lånestockens tillväxt och omfattning 24.	
<i>Kap. 2 Allmänna synpunkter på regleringen av bostadsstöd och bostadsbyggande samt möjligheterna till förenklingar</i>	28
Den statliga bostadspolitikens syfte 28. — Kostnaderna för regleringen 28. — Risktagande bör vägas mot möjliga besparingar 29. — Generella direktiv och normer eller detaljkontroll 30. — Centralisering eller decentralisering 31. — Utgångspunkter för utredningens förslag 32.	
<i>Kap. 3 Teknisk granskning</i>	33
Nuvarande behandlingsgång 33. — Förhandsgranskning 34. — Lokal granskning efter direktiv och anvisningar 35. — Granskning endast i kommunen 35. — Är förmedlingsorganen kompetenta? 36. — Utredningens synpunkter 36. — Utredningens förslag 39.	
<i>Kap. 4 Byggekostnadsgranskning</i>	41
Nuvarande behandlingsgång 41. — Kostnadsgranskningen 41. — Förenkling och risktagande 42. — Vilka resultat ger granskningen? 43. — Utredningens synpunkter 44. — Utredningens förslag 44.	
<i>Kap. 5 Lånetakets konstruktion för flerfamiljshus</i>	46
Nuvarande förhållanden 46. — Till utredningen framförda synpunkter 47. — Utredningens synpunkter 49. — Utredningens förslag 52.	
<i>Kap. 6 Avkastningsvärde och hyressättning</i>	55
Gällande bestämmelser 55. — Nuvarande metod för beräkning av avkastningsvärde 55. — Höjning av begärda avkastningsvärden och hyror 55. — Avkastningsvärdets framtida beräkning 56. — Utredningens synpunkter 57. — Utredningens förslag 58.	
<i>Kap. 7 Lånebeslut och låneutbetalning</i>	59
Nuvarande behandlingsgång 59. — Utbetalningen av lån 60. — Granskning före lånebeslut och låneutbetalning 60. — Fördjupning av tertiärlån 61. — Förvaltning av lånen 62. — Utredningens synpunkter 62. — Utredningens förslag 63.	
<i>Kap. 8 Ombesiktningar</i>	65
Nuvarande förhållanden 65. — Administrativt arbete och kostnader 65. — Behovet av ombesiktningar 67. — Utredningens synpunkter 68. — Utredningens förslag 69.	
<i>Kap. 9 Försäkringskontroll</i>	71
Nuvarande förhållanden 71. — Utredningens synpunkter 72. — Utredningens förslag 74.	
<i>Kap. 10 Ränteeftergifter</i>	76
Nuvarande förhållanden 76. — Tidigare utbetalning av ränteeftergifterna 78. — Beräkning och utbetalning av ränteeftergifter 78. — Utredningens synpunkter 79. — Utredningens förslag 81.	

<i>Kap. 11 Den administrativa apparaten för amorteringar, räntor, familjebostadsbidrag och andra förvaltningsuppgifter</i>	84
Förskott på egnahems- och förbättringslån 85. — Bokföring av lån, amorteringar och räntor 86. — Inkassering av amorteringar och räntor 88. — Familjebostadsbidragen 90. — Ränteeftergifter 93. — Utredningens förslag 94.	
<i>Kap. 12 Forsknings-, konstruktions- och experimentverksamhet</i>	96
Nuvarande organisation och arbetsuppgifter 96. — Byråns tillkomst 97. — Organ för byggnadsforskning 99. — Utredningens synpunkter 101. — Utredningens förslag 103.	
<i>Kap. 13 Informations- och serviceverksamhet</i>	105
Översikt över nuvarande förhållanden 105. — Informationen till länsbostadsnämnder och förmedlingsorgan 106. — Synpunkter på god information 107. — Hur bör informationen uppläggas? 107. — Speciell teknisk rådgivning 109. — Statistiska uppgifter 110. — Bostadsförsörjningsplaner 111. — Förhandsgranskningen av byggnadsplaner 111. — Utredningens förslag 112.	
<i>Kap. 14 Särskilda frågor</i>	114
Belåning av lokaler 114. — Frågor om tidigare utbetalning av statslån 116. — Spridning av förfallodagar 116. — Låneavgifter 117. — Arkivering och pantvård 119. — Länsbostadsdirektörens beslutanderätt 120. — Viss kontorsutrustning vid länsbostadsnämnderna 121. — Samarbetet mellan bostadsstyrelsen och byggnadsstyrelsen 121.	
<i>Kap. 15 Organisations- och personalfrågor</i>	123
Återverkningarna av utredningens förslag på den bostadspolitiska organisationen 123. — Bostadsstyrelsens organisation 125. — Länsbostadsnämndernas organisation 132. — Förmedlingsorganens ställning i låneorganisationen 133.	
<i>Kap. 16 Sammanfattning</i>	136
<i>Bilagor</i>	
1. Behandlingsgången i bostadsstyrelsen före lånetakets införande.....	141
A. Preliminära ansökningar 141. B. Slutliga ansökningar 143. C. Utbetalning och förvaltning 144.	
2. Behandlingsgången i bostadsstyrelsen efter lånetakets införande.....	147
A. Preliminära ansökningar 147. B. Slutliga ansökningar 149. C. Utbetalning och förvaltning 150.	
3. Behandlingsgången i förmedlingsorganen efter lånetakets införande.....	151
A. Preliminära ansökningar 151. B. Slutliga ansökningar 151. C. Utbetalning och förvaltning 152.	
4. Kommunförteckning med fördelning på antal byggnadsföretag, vilka erhållit preliminärt beslut om tertiär- och tilläggs lån kalenderåret 1956.....	153
5. Schablon för beräkning av belåningstak för flerfamiljshus.....	156
A. Bostadslägenheter 157. B. Lokaler 158. C. Panncentraler 158.	
6. Hålkortsanläggning vid bostadsstyrelsen.....	160
7. Sammanställning utvisande utredningens förslag till personalorganisation för bostadsstyrelsen.....	162
8. Sammanställning utvisande länsbostadsnämndernas personal.....	167
Förslag till författningsändringar har utarbetats av utredningen men har på grund av tidsnöd måst överlämnas i särskild stencilerad upplaga, vilken närmast beräknats för remissmyndigheternas behov.	

Till

Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Socialdepartementet

Med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 30 november 1956 tillkallade dåvarande chefen för socialdepartementet, statsrådet John Ericsson, den 7 december 1956 undertecknad, f. d. överdirektören H. V. B. Älmeby att verkställa utredning om prövning av ansökningar om tertiär- och tilläggs lån och därmed sammanhängande frågor.

Till sekreterare åt utredningen, som antagit benämningen byggnadslåneutredningen, förordnades den 1 februari 1957 numera byråchefen A. H. Wennerberg. Till biträdande sekreterare förordnades den 8 april 1957 förste byråsekreteraren Ragnar Johanson.

Till experter åt utredningen förordnade departementschefen den 28 maj 1957 auktoriserade revisorn N. J. Bruno Svensson, den 1 oktober 1957 civilingenjören Allan Rosén och den 7 oktober 1957 byrådirektören Anders Assis.

Efter fullgjort uppdrag får utredningen härmed vördsamt överlämna betänkande angående förenklad bostadslånggivning. Stockholm i december 1957.

H. Älmeby

| *Allan Wennerberg*

Ragnar Johanson

Utredningsuppdraget

Den 30 november 1956 hemställde dåvarande chefen för socialdepartementet, statsrådet Ericsson, om Kungl. Maj:ts bemyndigande att tillkalla en utredningsman för att utreda med handläggningen av ansökningar om tertiär- och tilläggs lån sammanhängande frågor samt anmälde samtidigt till statsrådsprotokollet direktiv för utredningsuppdraget.

Till en början konstaterade han härvid, att den statliga bostadslånegivningen är av utomordentligt stor ekonomisk betydelse. Till följd härav föreligger ett starkt krav att statliga lån till bostadshus skall kunna beviljas på ett enkelt och smidigt sätt. Departementschefen betonade, att under den senaste tiden på grund av flera omständigheter detta krav fått särskild aktualitet. Det har sålunda framstått som önskvärt, att preliminära beslut om lån regelmässigt skall meddelas, innan det med lånet avsedda byggnadsföretaget påbörjats; en sådan ordning är för övrigt sedan en tid genomförd i fråga om lån till småhus.

Departementschefen erinrade fortsättningsvis om den genom Kungl. Maj:ts beslut den 15 juni 1956 lämnade föreskriften, att preliminära beslut om tertiär- och tilläggs lån i fråga om byggnadsföretag, avsedda att påbörjas tidigast den 1 januari 1957, skall meddelas innan företaget igångsättes. Syftet med detta beslut har bland annat varit att förenkla den reglering av bostadsbyggandet, som ansetts nödvändig för att

anpassa detsamma till i första hand tillgången på arbetskraft och att erhålla en sådan fördelning av igångsättningen av byggnadsföretag över hela året, som ger en god sysselsättning under vintermånaderna. Avsikten var — anförde departementschefen — att sedan denna ordning blivit genomförd, slopa den kvantitativa reglering av flerfamiljshusbyggandet, som genomförts med hjälp av de för meddelande av igångsättningsstillstånd för ett halvår i sänder fastställda s. k. lägenhetsknoterna. Bostadsbyggandets storlek skulle till följd härav i fortsättningen komma att bli beroende enbart av en ram för den statliga bostadslånegivningen. Innebörden härav skulle vidare bli, att en automatisk ökning av lägenhetstillskotten kan erhållas inom den fastställda medelsramen, i den mån vid planeringen av nya byggnadsföretag angelägenheten av att hålla nere lånebehovet per bostadslägenhet noga beaktas.

En ytterligare omständighet, varigenom kravet på en snabb och smidig handläggning av låneärenden understrykes, är vidare det förhållandet att i nuvarande ränteläge behov föreligger, att då bostadshus färdigställes kunna snabbt ordna den slutliga finansieringen, enär dessförinnan husen belastas med relativt sett mycket höga kostnader för byggnadskreditiv.

Departementschefen erinrade därefter om att Kungl. Maj:t genom beslut den 30 november 1956, i syfte att åstadkom-

ma en förenkling av prövningen av ansökningar angående preliminära beslut om tertiär- och tilläggs lån, föreskrivit, att vid sådan prövning beräkning av byggnadskostnad, förvaltningsutgifter och hyror för lägenheter i med ansökningen avsedd byggnad ej längre skall utföras. Härigenom torde möjligheterna att snabbt meddela preliminära beslut i låneärenden avsevärt ha förbättrats. Behov föreligger emellertid — ansåg departementschefen — detta oaktat av en mera allmän undersökning av arbetsrutinen i vad det gäller både ansökningar angående preliminärt och slutligt beslut om lån.

Efter att ha omnämnt Kungl. Maj:ts beslut den 16 december 1955 angående bestämmelser om högsta belåningsvärde för bostadshus anförde departementschefen i sammanhanget följande.

Den sålunda genomförda maximeringen av belåningsvärdena innebär, att byggnadsföretagarna erhållit ett klart besked om storleken av de lån staten är beredd att lämna till bostadshus. Vid sådant förhållande ankommer det på byggnadsföretagarna att vid planeringen av bostadshus ta ansvaret för att kostnaderna blir rimliga. Det synes då inte böra vara en uppgift för det lånebeviljande organet eller någon annan myndighet att pröva den faktiska kostnaden för varje enskilt projekt vare sig på det förberedande stadiet eller sedan projektet färdigställts och framställning om slutligt beslut i låneärendet ingivits. Införandet av en maximering av belåningsvärdena enligt vissa strikta regler är sålunda ett uttryck för uppfattningen att den, som genom omsorgsfull planering och ett rationellt byggande kan hålla nere kostnaderna, skall gynnas, medan den som bygger dyrt icke skall kunna beviljas lån till belopp, som till fullo motsvarar de faktiska kostnaderna.

Departementschefen framhöll avslutningsvis, att i sammanhanget även borde uppmärksammas föreliggande administrativa och organisatoriska problem, särskilt behovet att förenkla de föreskrifter, som erfordras för att länsbo-

stadsnämnderna skall kunna handlägga de ärenden, varom här är fråga.

För att bereda byggnads- och bostadsföretag samt av byggenskapen berörda organisationer tillfälle att framlägga sina synpunkter har utredningen haft konferenser med representanter för kooperativa och allmännyttiga företag, de allmännyttiga bostadsföretagens organisation — SABO — Svenska byggnadsentreprenörföreningen, Svenska byggnadsarbetareförbundet, Svenska stadsförbundet och Svenska landskommunernas förbund.

I samma syfte och för att få en bild av den nuvarande arbetsorganisationen på området har utredningen haft överläggningar med bostadsstyrelsen och dess olika byråer samt besökt ett stort antal länsbostadsnämnder och förmedlingsorgan.

Utredningen har hos bostadsstyrelsen haft en genomgång av arbetsuppgifterna på styrelsens byråer ävensom sociala sektionen. På grundval av denna genomgång och kompletterande undersökningar har utredningen sammanställt uppgifter om behandlingsgången för handläggningen av låneärenden hos styrelsen. Dessa rutiner, som belyser den nuvarande arbetsgången i långivnings- och låneförvaltningsärenden, har fogats till detta betänkande som bilagorna nr 1—2.

I samarbete med förmedlingsorganet i en större stad har en dylik arbetsrutin sammanställts även för den kommunala instansens behandling av ifrågavarande ärenden. Denna rutin, som torde vara relativt representativ för ärendehantering hos förmedlingsorganen i större och medelstora städer, har bilagts betänkandet som bilaga nr 3, i syfte att ge en översikt över vilka uppgifter, som vid nuvarande organisation faller på de kommunala organen.

De förslag, som i betänkandet framlagts rörande en vidgad användning av hålkortsmaskiner vid avisering av amorteringar och räntor, avräkning av ränteeftergifter och familjebostadsbidrag samt centraliserad utbetalning av sådana bidrag till vissa grupper av bidragstagare, bygger på undersökningar av experten, auktoriserade revisorn Bruno Svensson, med biträde i visst hänseende av utomstående expertis på hålkortsmaskiner. Förslagen redovisas i kapitel 11 och i bilaga nr 6.

Utredningens förslag till nya regler för beläningsvärden har utformats av experten, civilingenjören A. Rosén, och redovisas i bilaga nr 5. Denne har biträts av experten, byrådirektören A.

Assis i vad det gäller framräknandet av stompris, värden för standardtillägg och koefficienttabeller.

Utredningens huvuduppgift har varit att undersöka möjligheterna att förenkla handläggningen av ansökningar om tertiär- och tilläggslån och därmed sammanhängande frågor. Det har emellertid visat sig svårt att avgränsa uppdraget på detta sätt. Utredningen har sålunda ansett sig böra föreslå förändringar i fråga om förvaltningen av de beviljade lånen samt därvid kommit in på familjebostadsbidragen samt ränteeftergifter på primär- och sekundärlån på grund av att dessa nu är sammankopplade med ränte- och amorteringsfrågor för de statliga lånen.

KAPITEL 1

Bostadsstödet former och omfattning

Bostadsstödet former

Statens inträde på byggnadslånemarknaden skedde i samband med att nybyggnadsverksamheten starkt minskades under de första åren av andra världskriget, vilket fick till följd försämrad bostadsförsörjning och ökad arbetslöshet bland byggnadsarbetarna. Den allmänna utvecklingen på bostadsmarknaden började staten i anledning härav stimulera från ingången av 1940-talet. Vissa socialt betingade åtgärder för att bereda bl. a. barnfamiljerna bättre och billigare bostäder hade staten emellertid vidtagit redan under 1930-talet. De fortsatta formerna för denna socialt betonade verksamhet är numera familjebostadsbidrag, bidrag till anordnande av pensionärshem och pensionärsbostadsbidrag samt statsbidrag till fiskarbostäder. Verksamheten med lantarbetarbostadslån och -bidrag till ny- och ombyggnad samt mera omfattande förbättringsarbete avseende lantarbetarbostäder upphörde under budgetåret 1956/57.

Formerna för det statliga stödet till bostadsförsörjningen utgöres av

1) *tertiärlån och tillägglån* med fixerade räntor för ny- och ombyggnad eller förvärv av flerfamiljshus,

2) *egnahemslån* med fixerade räntor för ny- och ombyggnad av enfamiljs- och tvåfamiljshus,

3) *ränteeftergift* som kompensation för högre ränta på bottenlånen än den garanterade samt

4) *förbättringslån* till förbättring av enfamiljs- och tvåfamiljshus,

5) *familjebostadsbidrag*,

6) *statsbidrag till anordnande av pensionärshem*,

7) *pensionärsbostadsbidrag* till anordnande av pensionärslägenheter i vissa flerfamiljshus samt

8) *statsbidrag till fiskarbostäder*.

För de nu uppräknade stödformerna kommer byggnadslåneutredningen i det följande att lämna en kortfattad redogörelse utom in fråga om de under punkterna 6)–8) angivna bidragen, vilka helt saknar samband med utredningens uppdrag.

I det följande återgivna lånebestämmelser är hämtade från de på senare tid utfärdade nya kungörelserna, som är avsedda att i huvudsak gälla från och med den 1 januari 1958. Hänsyn har härvid ej tagits till i dessa kungörelser införda övergångsbestämmelser för lån, som meddelats enligt tidigare gällande författningar.

Tertiärlån beviljas för ny- eller ombyggnad av flerfamiljshus i regel mot in-teckning mellan 70 och 85–100 procent av låneobjektets avkastningsvärde. Tertiärlån kan även beviljas för förvärv av flerfamiljshus, som uppförts med stöd av dylikt lån. Med avkastningsvärde förstås det godtagna belåningsvärdet minskat med eventuell kapitalsubvention. Tertiärlånet löper med en ränta av 4 procent utom för den del av lånet, som avser kommersiella lokaler och dylikt, där räntesatsen är 5 procent. Tertiärlånet amorteras enligt gällande regler med en trettiondel per

år för lån, som beviljats för uppförande eller förvärv av byggnad och med minst en trettiondel per år, om lånet gäller ombyggnad. I tertiärlån utbetalades budgetåret 1956/57 436 milj. kronor.

Tilläggs-lån utgår i vissa fall för nybyggnad av flerfamiljshus och är ränte- och amorteringsfritt. Om höjning av hyran sker, kan emellertid krav på förrentning och amortering uppställas. En förutsättning för att tilläggs-lån skall beviljas till ett företag är såsom regel att den kommun, där företaget är beläget, lämnar ett ränte- och amorteringsfritt bidrag till finansieringen, vilket utgör en tiondel av det statliga tilläggs-lånets belopp. Tilläggs-lånet är bestämt till ett visst belopp per m² bostadslägenhetsyta, och varierar efter vissa i kungörelsen angivna ortsgupper eller, som de benämnes här, subventionsgrupper. I subventionsgrupperna 1—4 uppgår tilläggs-lånet till mellan 10 och 40 kronor per m² bostadslägenhetsyta. I orter utanför dessa grupper utgår i regel icke något tilläggs-lån. I tilläggs-lån utbetalades under budgetåret 1956/57 209 milj. kronor.

Egnahems-lån beviljas för nybyggnad och mer genomgripande ombyggnad av en- och tvåfamiljshus vanligen mot in-teckningssäkerhet mellan normalt 50 och 90 procent av belåningsvärdet. För den del av lånet, som icke är räntefri och stående — vid nybyggnad 4 000 kronor och vid ombyggnad högst 4 000 kronor — är räntan 4 procent till den del lånet med avseende å förmånsrätten är beläget över 40 procent av belåningsvärdet och eljest 3,5 procent. Amorteringstiden är 25 år. I egnahems-lån utbetalades under budgetåret 1956/57 468 milj. kronor.

Förbättrings-lån meddelas till förbättringsarbeten av mindre genomgripande art än sådana, som finansieras med eg-

nahems-lån. Förbättrings-lånen avser i första hand enfamiljs- och tvåfamiljs-hus med avsevärda brister. I regel utgöres förbättrings-lånen helt eller delvis av räntefria, stående lån, som beviljas efter individuell behovsprövning, men lånen kan också delvis eller i sin helhet utgå som amorterings-lån med 3 pro-cents ränta och högst 25 års amorte-ringstid. I fråga om räntefritt stående lån kan beloppet bestämmas till högst 80 procent av den godkända kostna-den för förbättringsarbetet. För amorte-rings-lån begränsas beloppet till högst 75 procent av samma kostnad. För räntefria, stående lån eller räntefria, stå-ende delar av lån gäller emellertid en maximering av beloppet, ett »tak», till 8 000 kronor. I förbättrings-lån utbetalades under budgetåret 1956/57 30 milj. kronor.

För hus, som finansierats med tertiär- och tilläggs-lån eller egnahems-lån, lämnar staten en garanti, *ränteeftergift, beträffande räntan för underliggande krediter*. Denna garanti innebär i fråga om flerfamiljshus att staten i samband med erläggande av ränta och amorte-ring å tertiärlån genom ränteeftergift ersätter vad som betalas i ränta på primärlån över 4 procent och däremot svarande ränta för sekundärlån. Detta gäller hus, som färdigställts före den 1 januari 1951; i fråga om hus, som färdigställts efter denna tidpunkt är räntegarantien en halv procent högre. Den garanterade primärkrediträntan är således för dessa lån 3,5 procent. Uppmärksammas bör att räntegaranti ej utgår för del av lån, som avser »lokaler». För en- och tvåfamiljshus, som finansierats med egnahems-lån, gäller liknan-de regler, fastän själva ränteeftergiften för dessa maximeras till beloppet. Från den 1 januari 1958 kan ränteeftergift i vissa fall även utgå för bostadshus, som ej finansierats med statliga lån. Under

budgetåret 1956/57 utbetalades i ränteftergifter (inkl. kapitalmedelsförluster) 66 milj. kronor. Det är emellertid att märka att effekten av de senaste räntehöjningarna icke slagit igenom i dessa siffror.

Familjebostadsbidrag kan utgå till familj med ett eller flera minderåriga barn, som helt eller delvis försörjes inom familjen. En förutsättning för att bidrag skall kunna utgå är emellertid att familjeförsörjarens inkomst ej överstiger vissa i kungörelsen angivna belopp. Vidare skall familjen bebo lägenhet, som efter ny- eller ombyggnad färdigställt tidigast 1942, och denna lägenhets yta och rumsantal skall uppgå till viss i författningen angiven storlek. Rumsantalet är beroende av antalet familjemedlemmar. Vissa allmänna standardkrav i fråga om lägenheten har även uppställts.

Den bostadspolitiska organisationen

De i de statliga stödåtgärderna för bostadsförsörjningen engagerade organen utgörs av bostadsstyrelsen med länsbostadsnämnderna samt de kommunala förmedlingsorganen.

Bostadsstyrelsen är organiserad på fem byråer och en fristående sektion;

kanslibyrån, som handhar låneutbetalning och låneförvaltning ävensom interna organisations- och personalfrågor,

planeringsbyrån, som insamlar och bearbetar statistik rörande bostadsbygandet m. m. samt handhar speciella utredningar, bland annat angående bostadsförsörjningsplaner,

tekniska byrån, som handhar ritningsgranskning och teknisk granskning av låneärenden samt långivning till kollektiva tvätterier,

lånebyrån, som handlägger inkommande bostadslåneärenden, utför värderingar och följer utvecklingen av tillämpade värderingsnormer,

byrån för teknisk-ekonomiska utredningar, som handhar styrelsens forsknings- och upplysningsverksamhet ävensom experimentverksamhet och långivning från lånefonden för maskinanskaffning inom byggnadsindustrien, samt

sociala sektionen, som handlägger ärenden rörande statsbidrag till pensionärshem och pensionärsbostadsbidrag samt familjebostadsbidrag.

Bostadsstyrelsens personal uppgick per den 1 oktober 1957 till 272 befattningshavare.

Länsbostadsnämnd finnes en i varje län. Länsbostadsnämnd utgöres av fem personer, av vilka fyra utses av Kungl. Maj:t, som även förordnar en av dem att vara ordförande. Länsbostadsdirektör är självskriven ledamot i nämnden.

Länsbostadsnämnderna är organiserade på en teknisk avdelning, som handhar gransknings- och långivningsverksamhet samt teknisk rådgivning, och en kameral avdelning, som förbereder låneutbetalning samt handhar låneförvaltning.

Länsbostadsnämndernas personal uppgick per den 1 oktober 1957 till 224 befattningshavare.

Enligt lag om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande (SFS nr 523:1947) är kommun skyldig att genom lämpligt kommunalt organ förmedla lån och bidrag, som utgår av statsmedel i syfte att främja bostadsförsörjningen i landet, och att även i övrigt biträda vid handhavandet av den statliga låne- och bidragsverksamheten för bostadsförsörjningsändamål. Sådant kommunalt organ — förmedlingsorgan — utgöres som regel i stad av drätselkammaren och i övriga kommuner av kommunalnämnden.

I större städer finns särskild teknisk och i viss mån förvaltningspersonal anställd för att handlägga de på förmed-

lingsorganet fallande arbetsuppgifterna. I mindre kommuner utnyttjas hos kommunen anställd teknisk personal även för förmedlingsorganets uppgifter i de fall ej särskild konsult anlitas för ändamålet.

Förmedlingsorganens organisation är synnerligen skiftande, beroende på kommunens struktur och storlek samt den kommunala organisationens uppbyggnad.

Uppgifter om bostadsproduktionen

Över förhållandena på bostadsmarknaden lämnas en statistisk redovisning i det av bostadspolitiska utredningen den 31 oktober 1956 avgivna betänkandet »Riktlinjer för bostadspolitiken» (SOU 1956:40). Bostadsstyrelsen utger därjämte fortlöpande en omfattande statistik på området. Som en bakgrund till sitt

uppdrag vill byggnadslåneutredningen i detta kapitel endast framlägga sådana statistiska uppgifter, som är speciellt ägnade att belysa med handläggningen av bostadslånen sammanhängande spörsmål. I viss utsträckning bygger dessa uppgifter på preliminära siffror.

Nyproduktion av bostäder och statlig långivning

Bostadsstyrelsens statistik över färdigställda lägenheter utvisar, att av den totala nyproduktionen av bostäder under 1956, vilken uppgick till 56 906 lägenheter, 53 976 lägenheter tillkommit med hjälp av statliga lån och bidrag och endast 2 930 lägenheter utan sådant stöd. Nedanstående tabell utvisar med statligt stöd producerade lägenheter i procent av den totala produktionen under åren 1949—1956.

Tabell 1. Antalet lägenheter i byggnadsföretag med statliga lån och bidrag i procent av det totala antalet nyproducerade lägenheter under åren 1949—1956

År	Enfamiljs- och tvåfamiljshus	Flerfamiljshus	Samtliga hus
1949	64,8	82,8	78,1
1950	70,9	83,0	79,7
1951	73,3	82,1	79,7
1952	73,6	89,4	86,4
1953	81,5	94,7	92,3
1954	88,8	95,8	94,3
1955	89,9	94,5	93,2
1956	91,8	95,9	94,9

Av tabellen framgår att andelen med statliga lån och bidrag nybyggda enfamiljs- och tvåfamiljshus successivt stigit från 64,8 procent år 1949 till 91,8 procent år 1956. För övriga hus — flerfamiljshus — har en stegring skett — med mindre nedgångar under åren 1951 och 1955 — från 82,8 procent till 95,9 procent. Sammantaget har den statligt stödda lägenhetsproduktionen stigit från drygt 78 procent år 1949 till att omfatta nära 95 procent av hela bostadsproduktionen år 1956.

Fördelningen av ärenden rörande flerfamiljshus på företagsformer

Någon sammanställning av uppgifter rörande fördelningen av *preliminära lånebeslut* för flerfamiljshus på olika företagsformer har ej verkställts inom bostadsstyrelsen. Då det ej varit möjligt, att inom den tid som stått till utredningens förfogande, bearbeta materialet för ett flertal år, har utredningen — för att kunna belysa den aktuella fördelningen mellan enskilda företag å den ena sidan och kommunala och bo-

stadskooperativa å den andra sidan — gjort en sammanställning av fördelningen för senaste kalenderåret, vilken redovisas i tabell 6.

Då tabellerna 2—4 utvisar fördelningen på företagsformer m. m. av *inkomna ansökningar om preliminära beslut*, måste utredningen reservera sig för de slutsatser, som av detta material kan dragas beträffande produktionens struktur under åren t. o. m. 1955. Uppgift saknas för dessa år om hur ej fullföljda företag fördelar sig på såväl företags- som kommungrupper.

Sålunda utvisar tabell 2 att budgetåret 1956/57 av antalet lägenheter i inkomna preliminära ansökningar 24 procent föll på enskilda företag, medan andelen för kooperativa, allmännyttiga och kommunala företag var 76 procent. Tabell 6, som bygger på de preliminära besluten kalenderåret 1956, utvisar för de båda nämnda grupperna 31,9 respektive 68,1 procent. Då lägenheternas fördelning på skilda företagarkategorier i de preliminära besluten ej sammanställts för kalenderåret 1955 och tidigare år, kan några jämförelser mellan lägenhetsfördelningen på företagarkategorier i preliminära ansökningar och

i preliminära beslut ej göras för åren fram t. o. m. 1955.

Om den mera exakta fördelningen på olika företagsformer av det med statistiska lån bedrivna bostadsbyggandet ger utredningens uppgifter — som ovan nämnts — endast besked för 1956, baserat på de under detta år meddelade preliminära besluten. Enligt de preliminära lånebesluten svarade de enskilda byggnadsföretagen för nära en tredjedel av bostadsbyggandet, medan deras andel enligt de preliminära ansökningarna endast skulle vara en fjärdedel. Huruvida liknande differens mellan fördelningen i ansökningar och preliminära beslut föreligger för tidigare år kan ej konstateras, då på grund av den begränsade tiden flera uppgifter ej kunnat sammanställas.

Bostadsbyggandet — mätt i av inkommande ansökningar om preliminära lånebeslut omfattat antal lägenheter — fördelar sig i huvudsak med lika andelar på var och en av de förekommande företagsformerna — enskilda byggmästare och byggnadsföretag, kooperativa byggnads- och bostadsföretag samt s. k. allmännyttiga och kommunala bostadsföretag. De allmännyttiga

Tabell 2. Relativ fördelning efter företagets art av antalet lägenheter för under budgetåren 1947/48—1956/57 inkomna ansökningar om tertiär- och tillägglån till flerfamiljshus

Budgetår	Företagets art			
	Enskilda	Kooperativa	Allmännyttiga eller kommunala	Summa
1947/48	32,0	31,9	36,1	100,0
1948/49	34,9	25,1	40,0	100,0
1949/50	29,2	20,5	50,3	100,0
1950/51	28,3	27,4	44,3	100,0
1951/52	26,8	26,3	46,9	100,0
1952/53	31,6	26,7	41,7	100,0
1953/54	30,7	29,2	40,1	100,0
1954/55	28,5	32,8	38,7	100,0
1955/56	27,3	34,5	38,2	100,0
1956/57	24,0	37,3	38,7	100,0

företagen har jämförts med de kommunala, emedan de tillkommit på kommunalt initiativ och även står under kommunalt majoritetsinflytande. I tabell 2 angives den procentuella fördelningen av lägenhetsantalet för under respektive budgetår inkomna preliminära ansökningar om tertiär- och tilläggsblån till flerfamiljshus på olika företagsformer. Tabellen avser sålunda att belysa de huvudtyper av byggherrar, för vilkas räkning en byggnad avses att uppföras, vare sig arbetet bedrivs i egen regi eller utlämnas på entreprenad.

Som framgår av tabellen har de enskilda företagens andel av antalet lägenheter i ansökningarna under tioårsperioden sjunkit från 32 procent budgetåret 1947/48 till 24 procent budgetåret 1956/57. Denna utveckling har dock avbrutits av återhämtningar budgetåren 1948/49 och 1952/53. De kooperativa företagens andel har — med vlikande tendenser i början av perioden — successivt stigit från samma andel som de enskilda, 31,9 procent, till 37,3 procent budgetåret 1956/57, medan de allmännyttiga och kommunala företagen steg från 36,1 procent budgetåret 1947/48 till 50,3 procent budgetåret 1949/50, för att därefter minska till 38,7 procent budgetåret 1956/57. Den minskning de enskilda företagens andel av lägenheterna i ansökningarna undergått sedan budgetåret 1947/48 — 8 procentenheter eller en fjärdedel av volymen vid den redovisade periodens början — motsvaras sålunda av en ökning för de kooperativa företagen med 5,4 procentenheter eller en sjättedel av volymen budgetåret 1947/48 och för de allmännyttiga och kommunala företagen med 2,6 procentenheter, motsvarande ca en trettondel av 1947/48 års volym.

Då tabellen bygger på uppgifter ur preliminära ansökningar inkomna under respektive budgetår, kan några be-

stämda slutsatser angående den vid varje tidpunkt pågående bostadsproduktionen inte dragas. Tabellen utvisar sålunda i mindre grad den vid varje tidpunkt aktuella produktionens struktur än den aktivitet, som i ansökningshänseende utvecklats av de skilda grupperna.

En följd härav är att den verkliga utvecklingen av de olika företagskategoriernas andel av lägenhetsproduktionen kan förhålla sig annorlunda än vad tabell 2 ger vid handen. En riktigare bild av den nuvarande fördelningen torde tabell 6 ge, vilken som nämnts bygger på de preliminära besluten. Enligt denna senare tabell skulle de enskilda företagen under kalenderåret 1956 ha svarat för inemot en tredjedel av det totala lägenhetsantalet mot i tabell 2 angivna 24 procent.

Följande tabell — tabell 3 — vilken liksom tabell 2 grundar sig på inom bostadsstyrelsen sammanställda uppgifter angående preliminära ansökningar om tertiär- och tilläggsblån under budgetåret 1956/57, utvisar — uppdelat på olika företagsformer — antal företag och lägenheter för Stockholm, Göteborg, övriga städer med över 10 000 invånare, övriga kommuner och riket i dess helhet ävensom företagens och lägenheternas procentuella fördelning för de olika företagsformerna på nämnda kommungrupper. Med byggnadsföretag menas här det objekt — omfattande ett eller flera flerfamiljshus — som avses med den preliminära ansökningen.

Av sammanställningen framgår att ej mindre än 62,6 procent av de enskilda företagen, som omfattas av de inkomna preliminära ansökningarna, är belägna i städer med över 10 000 invånare, medan motsvarande procenttal för kooperativa företag är 54,8 och 47,2 för kommunala och allmännyttiga företag. För övriga kommuner uppgår procent-

Tabell 3. Antalet preliminära ansökningar om tertiär- och tilläggsån för flerfamiljshus budgetåret 1956/57, fördelat efter vissa grupper av orter, antal företag och lägenheter samt företagens art

	Företagens art						Samtliga företagsformer	
	Enskilda		Kooperativa		Kommunala och allmännyttiga			
	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent
<i>Antal företag</i>								
Stockholm.....	44	8,7	19	5,7	33	10,2	96	8,3
Göteborg.....	12	2,4	3	0,9	18	5,6	33	2,9
Övriga städer med över 10 000 invånare....	259	51,5	160	48,2	101	31,4	520	44,9
Övriga kommuner....	188	37,4	150	45,2	170	52,8	508	43,9
Hela riket	503	100,0	332	100,0	322	100,0	1 157	100,0
<i>Antal lägenheter</i>								
Stockholm.....	2 599	21,0	1 350	7,0	4 743	23,8	8 692	16,9
Göteborg.....	631	5,1	731	3,8	2 291	11,5	3 653	7,1
Övriga städer med över 10 000 invånare....	6 465	52,3	10 089	52,4	7 807	39,2	24 361	47,3
Övriga kommuner....	2 677	21,6	7 070	36,8	5 067	25,5	14 814	28,7
Hela riket	12 372	100,0	19 240	100,0	19 908	100,0	51 520	100,0

talen för de tre grupperna till 37,4 respektive 45,2 och 52,8.

Koncentrationen till de större städerna är än mera markant i fråga om antalet lägenheter. Ej mindre än 78,4 procent av lägenheter i ansökningar från enskilda företag är belägna i städer med över 10 000 invånare, medan motsvarande procenttal för kooperativa företag uppgår till 63,2 och för kommunala och allmännyttiga till 74,5.

I fråga om rikets två största städer dominerar Stockholm starkt i fråga om såväl antalet företag som antalet lägenheter i preliminära ansökningar. För Stockholm redovisas 96 företag med 8 692 lägenheter motsvarande 8,3 respektive 16,9 procent av det totala antalet, medan för Göteborg redovisas 33 företag om 3 653 lägenheter motsvarande 2,9 respektive 7,1 procent.

Den procentuella fördelningen efter företagens art av antalet företag och lägenheter i flerfamiljshus under budgetåret 1956/57 inom Stockholm, Göte-

borg, övriga städer med över 10 000 invånare, övriga kommuner och riket i dess helhet framgår av tabell 4. Denna sammanställning bygger på i tabell 3 redovisat antal företag och lägenheter.

Av tabellen framgår att de enskilda företagen i fråga om antalet ansökningar dominerar inom samtliga grupper av orter utom Göteborg, där de kommunala och allmännyttiga företagen svarar för de flesta ansökningarna. I fråga om lägenhetsantal överväger i Stockholm och Göteborg ansökningarna från de kommunala och allmännyttiga företagen, medan de kooperativa svarar för det största antalet i såväl övriga städer med över 10 000 invånare som i landets övriga kommuner.

Att gruppen enskilda företag — trots att den svarar för större antal företag än var och en av de båda andra grupperna — i fråga om lägenhetsantal ej redovisar den större andelen i någon av de redovisade kommungrupperna, torde bland annat sammanhålla med

Tabell 4. Procentuell fördelning på företagets art inom vissa grupper av orter av antal preliminära ansökningar om tertiär- och tilläggsån för flerfamiljshus budgetåret 1956/57 samt häremot svarande lägenheter

	Företagets art			
	Enskilda	Kooperativa	Kommunala och allmännyttiga	Summa
<i>Antal företag</i>				
Stockholm.....	45,8	19,8	34,4	100,0
Göteborg.....	36,4	9,1	54,5	100,0
Övriga städer med över 10 000 in-vånare.....	49,8	30,8	19,4	100,0
Övriga kommuner.....	37,0	29,5	33,5	100,0
Hela riket	43,5	28,7	27,8	100,0
<i>Antal lägenheter</i>				
Stockholm.....	29,9	15,5	54,6	100,0
Göteborg.....	17,3	20,0	62,7	100,0
Övriga städer med över 10 000 in-vånare.....	26,5	41,4	32,1	100,0
Övriga kommuner.....	18,1	47,7	34,2	100,0
Hela riket	24,0	37,4	38,6	100,0

att det inom denna grupp ingår ett stort antal, vilka utförts av företagare, som specialiserat sig på mindre hyreshus.

Fördelning av ärenden rörande flerfamiljshus på kommuntyper

Utredningen har företagit en undersökning av frekvensen av preliminära beslut om tertiär- och tilläggsån till flerfamiljshus under år 1956 i rikets samtliga kommuner, vilken bildar underlag för tabellerna 5—7. Denna undersökning, som redovisas i tabell 5 med fördelning på städer, köpingar och egentliga landskommuner, visar att inget sådant ärende förekom i 690 av rikets 1 037 kommuner och att antalet kommuner med endast ett ärende utgjorde 169 stycken samt antalet kommuner med två ärenden 66. Preliminära beslut om lån har under detta år meddelats till byggnadsföretag i 90 procent av samtliga städer, i 68 procent av landets köpingar och i 20 procent av de egentliga landskommuner-

na. Under 1956 har således 10 procent av städerna, 32 procent av köpingarna och 80 procent av landskommunerna inte haft något preliminärt lånebeslut avseende flerfamiljshus.

Det bör observeras att det i tabell 5—7 redovisade totala lägenhetsantalet — 41 998 — ej överensstämmer med antalet enligt tabell 3. Anledningen härtill är som tidigare nämnts att tabell 3, som avser budgetåret 1956/57, upptar antal lägenheter i preliminära ansökningar inkomna under perioden, medan tabellerna 5—7, som avser kalenderåret 1956, redovisar antalet lägenheter i preliminära beslut fattade under året. En jämförelse mellan tabell 3 å ena sidan och tabellerna 5—7 å den andra är därför ej möjlig. I tabell 5—7 ingående primärmaterial finnes ej färdigställt för tiden efter 31 december 1956.

I fråga om egentliga landskommuner föll — som framgår av tabell 5 — halva antalet företag eller 119 stycken på kommuner, som endast haft ett ären-

Tabell 5. Antal städer, köpingar och egentliga landskommuner med byggnadsföretag, för vilka erhållits preliminärt beslut om tertiär- och tilläggsån till flerfamiljshus kalenderåret 1956 med fördelning efter antalet sådana företag

Antal ärenden	Städer		Köpingar		Eg. landskommuner		Samtliga kommuner	
	Antal kommuner	Antal lägenheter i företagen	Antal kommuner	Antal lägenheter i företagen	Antal kommuner	Antal lägenheter i företagen	Summa kommuner	Summa lägenheter
0	14	0	30	0	646	0	690	0
1	16	568	34	1 021	119	2 820	169	4 409
2	17	1 186	17	1 065	32	1 637	66	3 888
3	25	2 867	9	1 064	8	745	42	4 676
4	8	1 087	1	242	2	199	11	1 528
5	8	1 144	1	398	3	456	12	1 998
6	8	1 740	—	—	—	—	8	1 740
7	6	1 188	1	110	—	—	7	1 298
8	7	1 983	—	—	—	—	7	1 983
9	4	1 869	—	—	1	155	5	2 024
10	3	988	—	—	—	—	3	988
11	4	806	—	—	—	—	4	806
12	3	1 808	—	—	—	—	3	1 808
13	1	700	—	—	—	—	1	700
14	2	1 416	—	—	—	—	2	1 416
15	1	898	—	—	—	—	1	898
16	1	819	—	—	—	—	1	819
18	1	517	—	—	—	—	1	517
21	1	673	—	—	—	—	1	673
29	1	888	—	—	—	—	1	888
38	1	3 601	—	—	—	—	1	3 601
57	1	5 340	—	—	—	—	1	5 340
S:a kommuner resp. lägenheter	133	32 086	93	3 900	811	6 012	1 037	41 998
S:a företag.....	724		111		239		1 074	

de, och över tre fjärdedelar eller 183 på kommuner, som haft högst två ärenden. För köpingarnas del låg nära en tredjedel eller 34 stycken av företagen i kommuner, som hade endast ett ärende, medan inemot två tredjedelar eller 68 stycken var belägna i kommuner med högst två ärenden.

För städerna är ärendefrekvensen avsevärt högre. Ungefär halva antalet ärenden faller här på kommuner med 9 ärenden eller mer och inemot tre fjärdedelar på kommuner med minst 6 ärenden under året.

I tabell 6 har för utredningens räkning ärendena, med ledning av de pre-

liminära besluten under 1956, fördelats på å ena sidan kooperativa, kommunala och allmännyttiga företag och å andra sidan enskilda företag i städer, köpingar och egentliga landskommuner.

De kooperativa, kommunala och allmännyttiga företagens andel utgör i städer 44,3 procent av företagen i dessa kommuner, i köpingar 59,5 procent och i egentliga landskommuner 60,7 procent. Dessa företag omfattar en än större andel av lägenhetsantalet i respektive kommungrupper, nämligen 66,4 respektive 75,2 och 72,3 procent.

De enskilda företagen — för vilka det långivande organet enligt gällande

Tabell 6. Preliminära beslut angående tertiär- och tilläggsån till flerfamiljshus kalenderåret 1956 med fördelning efter art av företag inom olika kommungrupper

	Städer		Köpingar		Egentliga landskommuner		Summa	
	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent
<i>Företag</i>								
Kooperativa, kommunala och allmännyttiga.....	321	44,3	66	59,5	145	60,7	532	49,5
Enskilda.....	403	55,7	45	40,5	94	39,3	542	50,5
Summa företag	724	100,0	111	100,0	239	100,0	1 074	100,0
<i>Lägenheter</i>								
Kooperativa, kommunala och allmännyttiga.....	21 314	66,4	2 934	75,2	4 345	72,3	28 593	68,1
Enskilda.....	10 772	33,6	966	24,8	1 667	27,7	13 405	31,9
Summa lägenheter	32 086	100,0	3 900	100,0	6 012	100,0	41 998	100,0

författning skall fastställa hyra även efter den 1 januari 1958 — utgör i städer 56,7 procent av företagen i dessa kommuner, i köpingar 40,5 procent och i egentliga landskommuner 39,3 procent. Dessa företag svarar för ett i relation till nyssnämnda företagsgrupp väsentligt mindre lägenhetsantal, nämligen 33,6 respektive 24,8 och 27,7 procent.

Antalet enskilda byggnadsföretag i egentliga landskommuner uppgår enligt tabell 6 till cirka 9 procent av det totala antalet företag och omfattar ungefär 4 procent av det totala lägenhetsantalet. En jämförelse med fördelningen i de preliminära ansökningarna under budgetåret 1956/57 — tabell 3 — visar att för närmast motsvarande grupp — enskilda företag i egentliga landskommuner och i städer med högst 10 000 invånare, således en större grupp än i tabell 6 — antalet företag uppgick till inemot 16 procent av det totala antalet och omfattade cirka 5 procent av det totala lägenhetsantalet.

Då tabell 6 bygger på uppgifter om preliminära beslut under kalenderåret 1956 är den ej jämförbar med tabell 2,

som baserats på inkomna ansökningar om preliminära beslut under budgetåret 1956/57. Tabell 2 utvisar emellertid att — mätt i lägenhetsantal — de kommunala, allmännyttiga och kooperativa företagen svarade för 76 procent av antalet lägenheter i preliminära ansökningar under budgetåret 1956/57 och de enskilda företagen för 24 procent. Enligt tabell 6 har emellertid den förstnämnda gruppen under kalenderåret 1956 svarat för 68,1 procent av antalet lägenheter i de preliminära besluten under året och de enskilda för 31,9. De enskilda företagens andel av flerfamiljshusbyggandet är sålunda väsentligt större än som framgår av fördelningen i uppgifterna om antalet ansökningar, vilket kan förklaras av att en högre andel av antalet ansökningar för dessa leder till beviljade lån. Jämförelser för tidigare år har ej kunnat ske på grund av att, som förut nämnts, någon statistik över preliminära beslut ej uppgjorts tidigare.

I tabell 7 belyses dels de kooperativa, kommunala och allmännyttiga företagens, dels de enskilda företagens relativa fördelning på skilda kommun-

Tabell 7. Preliminära beslut angående tertiär- och tillägglån till flerfamiljshus kalenderåret 1956 med fördelning efter kommungrupper på huvudgrupper av företag

Företag	Städer		Köpingar		Egentliga landskommuner		Summa	
	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent
Kooperativa, kommunala och allmännyttiga.....	321	60,3	66	12,4	145	27,3	532	100,0
Enskilda.....	403	74,4	45	8,3	94	17,3	542	100,0
Summa företag	724	67,4	111	10,3	239	22,3	1 074	100,0
<i>Lägenheter</i>								
Kooperativa, kommunala och allmännyttiga.....	21 314	74,5	2 934	10,3	4 345	15,2	28 593	100,0
Enskilda.....	10 772	80,4	966	7,2	1 667	12,4	13 405	100,0
Summa lägenheter	32 086	76,4	3 900	9,3	6 012	14,3	41 998	100,0

grupper. Denna sammanställning bygger på samma material som tabellerna 5 och 6.

Av tabellen framgår att den övervägande delen av samtliga företag är belägna i städer och köpingar, som tillsammans svarar för 72,7 procent av de kooperativa, kommunala och allmännyttiga företagen och 82,7 procent av de enskilda företagen. I fråga om lägenheter ligger de kooperativa, kommunala och allmännyttiga företagens produktion till 84,8 procent i städer och köpingar. De enskilda företagens produktion ligger till 87,6 procent i städer och köpingar.

På de egentliga landskommunerna faller endast 27,3 procent av de kooperativa, kommunala och allmännyttiga företagens produktion och 17,3 av de enskildas, omfattande 15,2 respektive 12,4 procent av respektive grupps lägenhetsproduktion. Städer och köpingar är således tillsammans i hög grad dominerande i fråga om bostadsbygandet, såväl i fråga om antal företag som antal lägenheter.

Egnahem

Uppgifter angående egnahemsbebyggelsens fördelning på olika kommuntyper saknas. Utredningen har inte funnit skäl föreligga att låta utföra en speciell bearbetning av det hos bostadsstyrelsen befintliga materialet rörande långivningen till enfamiljs- och tvåfamiljshus, då samma behov av statistiskt underlag för utredningsuppdraget ej funnits i fråga om dessa hustyper som beträffande flerfamiljshus.

Då egnahemslångivningen, med undantag för Stockholms stad, är överförd till länsbostadsnämnderna, har utredningens intresse för dessa lån i första hand knutits till ärendefördelningen de olika länsbostadsnämnderna emellan och till lånestockens storlek och tillväxt såväl i antal som belopp. I följande avsnitt, vilka behandlar ärendefördelningen mellan bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna samt lånestockens tillväxt och omfattning, har därför långivningen till enfamiljs- och tvåfamiljshus medtagits.

Ärendefördelning mellan bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna

Ärenden rörande lån till flerfamiljshus i såväl egentliga landskommuner som köpingar är numera i stor utsträckning överförda till länsbostadsnäm-

nderna. Ärenden rörande flerfamiljshus från de större städerna — med det övervägande antalet sådana ärenden — och ärenden från vissa landskommuner handlägges fortfarande i bostadsstyrelsen enligt följande.

<i>Län</i>	<i>Kommuner</i>
Stockholms stad	Stockholm
Stockholms län	Botkyrka, Danderyd, Djursholm, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Saltsjöbaden, Sollentuna, Solna, Stocksund, Sundbyberg, Södertälje, Täby, Upplands-Väsby, Västerhaninge, Österhaninge
Uppsala	Uppsala
Södermanlands	Eskilstuna
Östergötlands	Linköping, Norrköping
Jönköpings	Huskvarna, Jönköping
Malmöhus	Hälsingborg, Landskrona, Lund, Malmö
Hallands	Halmstad
Göteborgs och Bohus	Göteborg, Mölndal, Partille
Älvsborgs	Borås, Trollhättan
Värmlands	Karlstad
Örebro	Örebro
Västmanlands	Västerås
Kopparbergs	Borlänge, Falun, Ludvika stad, Ludvika landskommun
Gävleborgs	Gävle

I tabell 8 redovisas inkomna ansökningar om preliminära beslut, preliminära och slutliga beslut under budgetåren 1954/55—1956/57 för låneformer, omfattande dels flerfamiljshus, dels en- och tvåfamiljshus samt ärendenas fördelning mellan bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna.

Antalet ansökningar om preliminära beslut angående tertiär- och tillägglån till flerfamiljshus minskade från 1 420 budgetåret 1954/55 till 1 170 budgetåret 1956/57. Denna minskning faller helt på bostadsstyrelsen, där ansökningarna gått ned från 936 till 679, medan en mindre stegring från 484 till 491 föreligger för länsbostadsnämnderna.

Förändringen av preliminära beslut är av mindre omfattning. Det totala antalet har endast minskat med 30 från 1 253 budgetåret 1954/55 till 1 223 budgetåret 1956/57. Besluten i styrelsen

har minskat från 875 till 852 och de hos länsbostadsnämnderna från 378 till 371.

I fråga om de slutliga besluten har en ökning i totala antalet skett från 999 budgetåret 1954/55 till 1 049 budgetåret 1956/57. De på länsbostadsnämnderna fattade slutliga besluten har ökat från 122 till 316, medan en minskning skett hos bostadsstyrelsen från 877 till 733.

De inkomna ansökningarna angående preliminära beslut om egnahemslån och förbättringslån till enfamiljs- och tvåfamiljshus har undergått en minskning från 22 484 respektive 12 149 budgetåret 1954/55 till 19 739 respektive 10 246 budgetåret 1956/57. Endast ett fåtal av dessa ärenden faller på bostadsstyrelsen, varför förändringen kan sägas ha helt fallit på länsbostadsnämnderna.

Preliminära beslut angående lån till enfamiljs- och tvåfamiljshus utvisar

Tabell 8. Sammanställning över antal ansökningar och beslut om tertiär- och tillägglån, egnaheamlån och förbättringslån samt därav berörda lägenheter budgetåren 1954/55—1956/57, fördelade på bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna

	1954/55		1955/56		1956/57		Summa		
	Bostadsstyrelsen	Länsbostadsnämnderna	Bostadsstyrelsen	Länsbostadsnämnderna	Bostadsstyrelsen	Länsbostadsnämnderna	1954/55	1955/56	1956/57
Fördelning på byggnadsföretag									
<i>Tertiär- och tillägglån</i>									
Inkomna ansökningar om preliminära beslut	936	484	807	396	679	491	1 420	1 203	1 170
Preliminära beslut.	875	378	835	356	852	371	1 253	1 191	1 223
Slutliga beslut.	877	122	878	271	733	316	999	1 149	1 049
<i>Egnaheamlån</i>									
Inkomna ansökningar om preliminära beslut	801	21 683	759	16 292	707	19 032	22 484	17 051	19 739
Preliminära beslut.	1 118	19 079	610	16 954	809	18 120	20 197	17 564	18 929
Slutliga beslut.	488	11 276	526	17 278	831	20 111	11 764	17 804	20 942
<i>Förbättringslån</i>									
Inkomna ansökningar om preliminära beslut	3	12 146	8	10 914	10	10 236	12 149	10 922	10 246
Preliminära beslut.	3	9 810	3	9 311	8	9 274	9 813	9 314	9 282
Slutliga beslut.	1	7 713	2	8 323	3	9 433	7 714	8 325	9 436
<i>Sammanlagt</i>									
Inkomna ansökningar om preliminära beslut	1 740	34 313	1 574	27 602	1 396	29 759	36 053	29 176	31 155
Preliminära beslut.	1 996	29 267	1 448	26 621	1 669	27 765	31 263	28 069	29 434
Slutliga beslut.	1 366	19 111	1 406	25 872	1 567	29 860	20 477	27 278	31 427
Fördelning på lägenheter									
<i>Tertiär- och tillägglån</i>									
Inkomna ansökningar om preliminära beslut	43 958	9 070	36 216	8 358	38 933	12 587	53 028	44 574	51 520
Preliminära beslut.	41 415	6 460	40 666	7 992	43 616	8 501	47 875	48 658	52 117
Slutliga beslut.	40 604	1 601	49 852	4 438	40 237	5 542	42 205	54 290	45 779
<i>Egnaheamlån</i>									
Inkomna ansökningar om preliminära beslut	821	23 412	765	17 300	717	19 968	24 233	18 065	20 685
Preliminära beslut.	1 141	20 698	620	17 984	821	18 994	21 839	18 604	19 815
Slutliga beslut.	505	12 287	545	18 718	847	21 572	12 792	19 263	22 419
<i>Förbättringslån</i>									
Inkomna ansökningar om preliminära beslut	3	13 037	10	11 694	12	10 989	13 040	11 704	11 001
Preliminära beslut.	3	10 544	3	9 928	10	9 903	10 547	9 931	9 913
Slutliga beslut.	1	8 218	2	8 830	3	9 994	8 219	8 832	9 997
<i>Sammanlagt</i>									
Inkomna ansökningar om preliminära beslut	44 782	45 519	36 991	37 352	39 662	43 544	90 301	74 343	83 206
Preliminära beslut.	42 559	37 702	41 289	35 904	44 447	37 398	80 261	77 193	81 845
Slutliga beslut.	41 110	22 106	50 399	31 986	41 087	37 108	63 216	82 385	78 195

samma utveckling som ansökningarna. Från 20 197 respektive 9 813 budgetåret 1954/55 har dessa beslut minskat till 18 929 respektive 9 282 budgetåret 1956/57.

De slutliga besluten utvisar däremot en stegring från 11 764 respektive 7 714 budgetåret 1954/55 till 20 942 respektive 9 436 budgetåret 1956/57. Även förändringarna i preliminära och slutliga beslut angående egnahems- och förbättringslån berör så gott som helt och hållet länsbostadsnämnderna.

Förändringarna i det av ansökningar respektive beslut omfattade antalet lägenheter utvisar motsvarande förändringar som antalet ansökningar och beslut.

En jämförelse mellan antalet ansök-

ningar och beslut hos bostadsstyrelsen å ena sidan och länsbostadsnämnderna å den andra, visar en stark övervikt för de senare. Detta sammanhänger med att ärenden angående egnahem, vilka utgör den till antalet största gruppen, helt decentraliserats till länsbostadsnämnderna med undantag för ärenden rörande Stockholms stad. Dessa handläggs alltså hos bostadsstyrelsen.

Bilden av lägenhetsantalets fördelning mellan bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna är däremot — som framgår av tabell 8 — mer oenhetlig. Detta beror på det i flerfamiljshusföretagen ingående stora lägenhetsantalet.

Den länsvisa fördelningen av preliminära och slutliga beslut rörande tertiär- och tilläggsån under budgetåret

Tabell 9. Länsvis fördelning under budgetåret 1956/57 av beslut angående tertiär- och tilläggsån för flerfamiljshus

Län	Preliminära beslut			Slutliga beslut		
	Styrelsen	Nämnderna	Summa	Styrelsen	Nämnderna	Summa
Stockholms stad.....	104	—	104	50	—	50
Stockholms län.....	68	11	79	62	11	73
Uppsala.....	29	8	37	11	4	15
Södermanlands.....	47	8	55	41	15	56
Östergötlands.....	45	8	53	37	9	46
Jönköpings.....	27	24	51	31	24	55
Kronobergs.....	9	16	25	7	22	29
Kalmar.....	19	12	31	21	11	32
Gotlands.....	4	—	4	7	1	8
Blekinge.....	10	10	20	15	8	23
Kristianstads.....	19	17	36	18	23	41
Malmöhus.....	80	12	92	72	12	84
Hallands.....	18	5	23	28	2	30
Göteborgs och Bohus.....	68	7	75	47	5	52
Älvsborgs.....	46	28	74	46	11	57
Skaraborgs.....	24	18	42	22	8	30
Värmlands.....	40	12	52	35	12	47
Örebro.....	20	17	37	27	10	37
Västmanlands.....	31	17	48	24	10	34
Kopparbergs.....	22	37	59	24	26	50
Gävleborgs.....	44	15	59	37	15	52
Västernorrlands.....	29	15	44	23	14	37
Jämtlands.....	8	9	17	9	9	18
Västerbottens.....	21	38	59	21	41	62
Norrbottens.....	20	27	47	18	13	31
Summa	852	371	1 223	733	316	1 049

Tabell 10. Länsvis fördelning under budgetåret 1956/57 av beslut angående egnahemslån och förbättringslån

Län	Preliminära beslut			Slutliga beslut		
	Egna- hemslån	Förbät- tringslån	Summa	Egna- hemslån	Förbät- tringslån	Summa
Stockholms stad.....	466	5	471	487	3	490
Stockholms län.....	1 050	318	1 368	1 160	247	1 407
Uppsala.....	347	107	454	375	124	499
Södermanlands.....	507	91	598	439	140	579
Östergötlands.....	886	208	1 094	702	206	908
Jönköpings.....	828	272	1 100	990	253	1 243
Kronobergs.....	565	527	1 092	562	616	1 178
Kalmar.....	652	469	1 121	737	370	1 107
Gotlands.....	107	281	388	145	260	405
Blekinge.....	346	324	670	406	435	841
Kristianstads.....	523	484	1 007	679	405	1 084
Malmöhus.....	1 191	288	1 479	878	222	1 100
Hallands.....	541	246	787	831	205	1 036
Göteborgs och Bohus.....	1 242 ¹	482 ²	1 724	1 367 ³	357	1 724
Älvsborgs.....	994	146	1 140	1 035	170	1 205
Skaraborgs.....	450	149	599	628	156	784
Värmlands.....	892	372	1 264	954	344	1 298
Örebro.....	778	185	963	970	175	1 145
Västmanlands.....	866	83	949	479	64	543
Kopparbergs.....	1 041	245	1 286	1 263	170	1 433
Gävleborgs.....	832	596	1 428	998	599	1 597
Västernorrlands.....	895	917	1 812	1 418	988	2 406
Jämtlands.....	445	332	777	481	363	844
Västerbottens.....	1 314	951	2 265	1 716	725	2 441
Norrbottnens.....	1 171	1 204	2 375	1 242	1 839	3 081
Summa	18 929	9 282	28 211	20 942	9 436	30 378

¹ Därav 343 beslut avseende Göteborgs stad, vilka fattats av bostadsstyrelsen

² » 3 » » » » » » » »

³ » 344 » » » » » » » » »

1956/57 hos såväl bostadsstyrelsen som länsbostadsnämnderna framgår av tabell 9.

Tabell 10 utvisar den länsvisa fördelningen av preliminära och slutliga beslut rörande egnahemslån och förbättringslån under budgetåret 1956/57. Ärendena från Stockholm och Göteborg har handlagts av bostadsstyrelsen, medan övriga ärenden omhänderhåfts av respektive länsbostadsnämnd.

Familjebostadsbidrag

Vid sidan av det statliga stödet till bostadsbyggandet är en väsentlig del av statens uppgift på det bostadspolitiska

området ägnat åt familjebostadsbidragen. Antal nybeviljade bidrag och netto-utgift för ändamålet budgetåren 1948/49—1956/57 framgår av följande tabell 11.

Det sammanlagda antalet utgående familjebostadsbidrag under budgetåret 1956/57 har av bostadsstyrelsen uppskattats till 160 000.

Länstockens tillväxt och omfattning

Statens engagemang i bostadsbyggandet är av betydande omfattning. Vid sammanställandet av uppgifter för att belysa räckvidden av detta ekonomiska engagemang har utredningen bortsett från det stöd i form av bidrag, som

Tabell 11. Familjebostads- och bränslebidrag budgetåren 1948/49—1956/57

Budgetår	Antal preliminära beslut och slutliga beslut utan föregående preliminärt beslut	Nettoutgifter, milj. kronor
1948/49	10 400	15,5
1949/50	16 500	22,9
1950/51	16 200	31,1
1951/52	12 600	42,7
1952/53	18 400	48,5
1953/54	28 500	61,1
1954/55	28 900	77,2
1955/56	26 500	91,4
1956/57	28 300	101,7

statsverket av sociala skäl lämnat till den bostadsförbättrande verksamheten. Av de närmast följande tabellerna framgår storleksordningen av de belopp, som vid bostadslånegivningen disponerats och utbetalats sedan tiden för bostadsstyrelsens tillkomst.

Tabell 12 utvisar storleken av nyssnämnda belopp från och med budgetåret 1948/49, uppdelade på tertiär- och tilläggs lån till flerfamiljshus samt egnahems- och förbättringslån.

De i tabellen angivna uppgifterna om disponerade belopp — vilka liksom uppgifterna om utbetalade belopp hämtats från bostadspolitiska utredningens betänkande angående riktlinjer för bostadspolitiken och som kompletterats av byggnadslåneutredningen — avser nettoförändringar i medelsdispositionen under respektive budgetår genom preliminära beslut, ändringar i sam-

band med slutligt beslut av tidigare fattade preliminära beslut samt återtagande av lån. Vid redovisningen av de utbetalade beloppen har hänsyn ej tagits till de förskottsbetalningar som förekommit. De stora skillnaderna mellan disponerade och utbetalade belopp betingas av att lång tid i allmänhet förflyter från det medel disponeras för långivningen intill dess lånen utbetalas.

Utöver det stöd som lämnas det allmänna bostadsbyggandet genom tertiär- och tilläggs lån, egnahems- samt förbättringslån, ges bidrag till täckande av ränteskillnad för underliggande lån genom att en garanti rörande räntan för dessa lån är förbunden med de statliga lånen. Låntagaren kan sålunda, om han för underliggande krediter nödgas erlägga högre ränta än som anges i respektive länekungörelse, tillerkännas ersättning med ett belopp motsvarande högst de sålunda uppkomna högre räntekostnaderna. Utgifterna för detta ändamål har under perioden 1948/49 till 1956/57 uppgått till nedan angivna belopp (tabell 13). Effekten av räntehöjningen våren 1955 synes ej ha slagit igenom under budgetåret 1955/56.

Av efterföljande tabell 14 framgår att statens kapitalfordran på grund av bostadslånegivningen vid utgången av budgetåret 1956/57 uppgick till 5 493 milj. kronor, fördelat på ca 175 000 lån.

Tabell 13. Ränteeftergifter budgetåren 1948/49—1956/57

Budgetår	Ränteeftergifter Milj. kronor	Budgetår	Ränteeftergifter Milj. kronor
1948/49	0,2	1953/54	11,4
1949/50	0,3	1954/55	14,6
1950/51	0,4	1955/56	22,1
1951/52	2,4	1956/57	66,0
1952/53	7,1		

Tabell 12. Långivningen till bostadsbyggandet budgetåret 1948/49—1956/57

Belopp i miljoner kronor

Budgetår	Flerfamiljshus						Enfamiljs- och tvåfamiljshus					
	Disponerade belopp			Utbetalade belopp			Disponerade belopp			Utbetalade belopp		
	Tertiärlån	Tilläggslån	Summa	Tertiärlån	Tilläggslån	Summa	Egnahems- lån	Förbätt- ringslån	Summa	Egnahems- lån	Förbätt- ringslån	Summa
1948/49	127	27	154	48	7	55	112	3	115	12	—	12
1949/50	157	36	193	53	9	62	226	13	239	58	3	61
1950/51	199	33	232	99	17	116	193	14	207	115	6	121
1951/52	217	111	328	153	27	180	154	15	169	139	9	148
1952/53	324	369	693	180	71	251	232	30	262	161	12	173
1953/54	336	270	606	224	160	384	268	34	302	149	16	165
1954/55	415	216	631	304	231	535	437	39	476	189	19	208
1955/56	510	169	679	427	276	703	417	39	456	301	24	325
1956/57	594	87	681	436	209	645	442	43	485	468	30	498

Under budgetåret hade nettofordran stigit med 836 milj. kronor och antalet lån ökat med ca 17 000.

Nettoökningen av antalet utestående lån avseende flerfamiljshus under budgetåret 1955/56 har uppgått till 1 577

och under budgetåret 1956/57 till 1 132. För lån avseende enfamiljs- och tvåfamiljshus uppgår ökningen till 19 566 respektive 15 436. Antalet slutliga beslut avseende en- och tvåfamiljshus var, som framgår av tabell 8, betydligt större.

Tabell 14. Sammanställning över antalet lån och statens utestående kapitalfordran avseende bostadsbyggande per den 30/6 1955, 30/6 1956 och 30/6 1957

Lånetyper	30/6 1955		30/6 1956		30/6 1957	
	Antal lån	Milj. kronor	Antal lån	Milj. kronor	Antal lån	Milj. kronor
Lån avseende flerfamiljshus	17 692	2 043	19 269	2 679	20 811	3 212
Lån avseende enfamiljs- och tvåfamiljshus	118 328	1 616	137 894	1 961	153 330	2 261
Maskinlån och tvätterilån	184	13	290	17	395	20
Summa	136 204	3 672	157 453	4 657	174 536	5 493

KAPITEL 2

Allmänna synpunkter på regleringen av bostadsstöd och bostadsbyggande samt möjligheterna till förenklingar

Den statliga bostadspolitikens syfte

Den statliga bostadspolitikens primära syfte är att förbättra bostadsförsörjningen. Stödet åt bostadsbyggandet synes emellertid också ha haft och har stor betydelse för att motverka arbetslöshet bland byggnadsarbetarna och för att — i kombination med byggnadstillståndsgivningen — stödja strävandena till säsongutjämning på detta område av arbetsmarknaden.

Den statliga byggnadslångivningen har även varit betingad av önskemålet att hålla hyrorna i nytillkommande hus nere, vilket skett genom de ränte- och amorteringsfria tillägglånen, de räntefria och stående delarna av egnahems- och förbättringslånen, de statliga räntegarantierna för primär- och sekundärlån samt den lägre ränta än marknadsräntan, som uttages på tertiärlånen. Givetvis har även bostadslångivningen i sin helhet medverkat till att hålla hyrorna nere genom att den motverkat den hyreshöjande faktor som bostadsbristen i sig själv utgör.

Ekonomiskt sett är den statliga bostadslångivningen av mycket stor betydelse genom att icke mindre än över 90 procent av bostadsbyggandet finansieras med hjälp av statliga lån. Mätt i pengar uppgick den sammanlagda långivningen under budgetåret 1956/57 till 1 138 milj. kronor. Samtidigt utbetalades i ränteeftergifter inklusive kapitalmedelsförkluster 66 milj. kronor.

Kostnaderna för regleringen

Själva tillkomsten av stödet för bostadsbyggandet har medfört vissa kostnader utöver de som förekommer vid en byggnadsverksamhet utan statligt stöd. Dessa kostnader är sådana, som sammanhänger med kontroll av byggnadskostnaderna, administration och kostnader för räntesubventioner samt allmänna kostnader för kontroll och övervakning i samband med den statliga långivningen genom att denna är förbunden med vissa villkor. Merkostnaderna utgöres emellertid icke enbart av de kostnader, som uppkommer i statens administrativa organ, utan också sådana merkostnader, som uppstår i kommunerna och hos projektören, entreprenören och byggherren, som speciellt i sin administration men även i verksamheten i övrigt får vissa med regleringen följande kostnader.

Det är angeläget att dessa merkostnader i samhällsekonomin blir så små som möjligt och att man ser till att dubbling av arbete undvikes samt att arbetskraft för samma eller liknande arbetsuppgifter om möjligt icke tas i anspråk på flera ställen genom regleringen.

Särskilt viktigt är det att hushålla med resurserna i fråga om kvalificerade tekniker och administrativ personal. Om ett och samma byggnadsföretag vid en totalbedömning sysselsätter mer teknisk och annan personal för granskning och kontroll än nödvändigt på grund

av organisationen för långivningen och vid förvaltningen och kontrollen av beviljade lån och ränteeftergifter, får man vissa osynliga men högst betydande reella merkostnader i samhällsekonomin. Möjligheterna att åstadkomma kostnadsbesparingar genom förenklingar i fråga om handläggningen av åtgärderna på bostadspolitikens område får bedömas med utgångspunkt härifrån samt med ihågkommande av dess omfattning i förhållande till den totala bostadsproduktionen. Man får dessutom beakta det växande antalet lån som skall förvaltas, om bostadsstödet under ett antal år framåt skall ha samma omfattning som nu. Man har då att räkna med att inom en period av 10—15 år det totala antalet lån, som nu uppgår till 175 000, kommer att växa till mellan 400 000 och 500 000, innan någon del av det äldre lånebeståndet blivit slutamorterat.

Risktagande bör vägas mot möjliga besparingar

Hittillsvarande system för kontrollen över stödet till bostadsbyggandet har, trots vissa förändringar som nyligen vidtagits, huvudsakligen varit uppbyggt på att söka eliminera varje risk för staten. Detta har gällt både i fråga om lånens storlek och förvaltningen av lånen och medfört en ytterligt omständlig detaljkontroll, såväl i fråga om den tekniska som den ekonomiska sidan av kontrollen på de statsbelånade fastigheterna. Kontrollen har också i stor utsträckning varit dubblerad. Detta — i förening med krav på detaljredovisning från byggherrar och entreprenörer — innebär, att ett och samma byggnadsföretag drar med sig ett allt för stort engagemang av teknisk och administrativ personal på olika stadier av ansökningsprövningen och förvaltningen. Fråga är emellertid om ens den mest ingående kontroll kan göra det möjligt

att exakt fastställa kostnaderna på lånesidan, utan om det inte i varje form av kontroll måste komma in ett moment av bedömning beträffande rimligheten av vissa kostnader.

Den granskning som sker av byggnadskostnaderna ger nämligen icke möjlighet att kontrollera fördelningen av vissa gemensamma kostnader hos en entreprenör, som samtidigt bygger anlingen flera bostadshus eller både bostadshus och andra fastigheter som ej är statsbelånade, exempelvis industribyggnader, på grund av att vissa kostnader är i tiden liksom också i fråga om volymen elastiska. Som exempel kan anges att den administrativa apparaten, liksom staben av teknisk personal, inte sjunker till halva nivån från ett år till ett annat, om byggnadsvolymen för företaget sjunker till hälften, liksom inte heller motsatsen inträffar. Kostnaderna fördubblas icke vid en fördubblad byggnadsvolym.

Sammanlagt kan man räkna med att en femtedel av produktionskostnaderna för ett bostadsbygge är sådana kostnader, som är svåra att exakt fastställa. Hit hör projektering, konsultkostnader, administration, kontroll och räntor, teknisk ledning, företagarersättning m. m. samt vissa kostnader som finns på arbetsplatsen. Men även de fyra återstående femtedelarna av kostnaderna innehåller en del poster, där variationer kan förekomma, till exempel varurabatter i större eller mindre omfattning. En del av dessa kostnaders fördelning mellan olika objekt innebär också speciella problem, vartill kommer sådana kostnader som betingas av väderleksolikheter under byggnadstiden.

Om man således konstaterar, att det icke är möjligt att helt undvika risker ens vid den nuvarande formen för detaljerad teknisk kontroll och kostnadskontroll, blir frågan närmast den huru-

vida förenklingar, som samhällsekonomiskt betyder besparingar, kan godtagas, om de samtidigt kan medföra ökade risker för staten som långgivare. Svaret på en sådan fråga bör närmast bli att risker bör kunna tagas om samtidigt väsentligt större kostnadsbesparingar genom minskade arbetsinsatser och tidsvinster erhålles. I en sådan kalkyl bör man räkna med icke enbart besparingarna hos statens administrativa organ på området, utan också de besparingar i tid, pengar och arbetskraft som kan ernås hos kommuner, organisationer och enskilda företagare.

Utgår man därtill från den förutsättningen — vilket man bör kunna göra — att varken kommunala eller bostadskooperativa företag skall ha något intresse av att få eller att kunna taga ut mera i lån från staten än som motsvarar produktionskostnaderna, så ligger risken närmast på den enskilda sektorns andel, genom att dessa företag kan få billigare kapital, utan att hyrorna skulle bli motsvarande lägre. Dessa risker kan emellertid — om den enskilda företagaren får del i rationaliseringsvinsten — uppvägas av ökat intresse för besparingar, minskade kostnader för administration, ökad smidighet vid igångsättning och minskade arbetslöshetsunderstöd genom jämnare sysselsättning. Icke minst det sista torde ha stor betydelse, då det gjorts gällande att variationerna i kostnaderna för arbetslöshetsunderstöd till byggnadsarbetare — under 1955 20 milj. och under 1956 31 milj. kronor — i icke oväsentlig mån påverkats av mindre smidig handläggning av byggnadsärendena.

Generella direktiv och normer eller detaljkontroll

För lånen till egna hem tillämpas på det förberedande stadiet en ganska en-

kel metod för långivningen, vilken innebär att det statliga lånet är knutet till en viss maximiyta och en viss beräknad maximikostnad. Dessa lån till bestämda belopp förutsätter icke några omständliga beräkningar och bedömningar. De handlägges och beviljas av förmedlingsorgan och länsbostadsnämnder. För Stockholms stad är bostadsstyrelsen det långgivande organet.

Ansökningar om lån till flerfamiljshus går först till de kommunala förmedlingsorganen för beräkning och bedömning och sedan till bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnderna för en ny teknisk och ekonomisk granskning. Då några schablonbelopp för lånen per fastighet icke kan tillämpas har man ansett att dessa ärenden måste underkastas detaljerad kontroll. Detta sker först i förmedlingsorganet och därefter i bostadsstyrelsen centralt eller genom länsbostadsnämnderna och i vissa fall på båda ställena. Det genomsnittliga antalet flerfamiljshusärenden har under senare år uppgått till omkring fyra per dag. Det kan beräknas att över 200 personer är sysselsatta med behandlingen av dessa ärenden i bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna. Samtidigt är ett avsevärt antal tjänstemän i den kommunala förvaltningen sysselsatta med liknande eller samma arbetsuppgifter.

Förutsättningarna för att kunna åstadkomma besparingar ligger i första hand i möjligheterna att få bort eller reducera det dubbelarbete, som med de nuvarande behandlingsmetoderna förekommer samt att minska detaljkontrollen, framförallt på de områden där endast små risker kan uppkomma vid en mera summarisk eller stickprovsmässig behandling.

Om man således utgår från, att förutsättningen för att kunna nå förenklingar är ett visst ökat risktagande från statens sida och att de besparingar, som

kan ernås, måste vara större än de risker som tas, blir frågan närmast hur riskerna bör bedömas. Man har därvid först att taga hänsyn till inom vilka områden de största riskerna kan föreligga.

De senaste årens siffror visar att lägenhetsantalet i flerfamiljshusen fördelar sig på olika företagarekategorier sålunda: kooperativa, kommunala och allmännyttiga företag 68 procent å 70 procent samt enskilda företag 30 å 32 procent. Eftersom såväl de kooperativa som de allmännyttiga företagen fått förtroendet av fri hyressättning, kan det ifrågasättas om kostnadsgranskningen överhuvudtaget för dessa företag är nödvändig. I varje fall borde man kunna räkna med att denna skulle kunna göras tämligen enkel och utgå från att, då dessa företags uppgift är — oberoende av den statliga bostadspolitiken — att söka hålla ned bostadskostnaderna för konsumenterna, de icke har något intresse av att produktionskostnaderna blir högre än nödvändigt och att de icke heller skulle ha någon anledning att taga emot lån till större belopp än som motsvaras av produktionskostnaderna. De riksorganisationer som finns på dessa områden torde härvid också vara ett stöd för det långgivande organet.

Med hänsyn till fördelningen av bostadsbyggandet på olika företagarekategorier och med utgångspunkt från vad ovan sagts om svårigheterna att exakt kontrollera produktionskostnaderna för bostadsbyggandet, synes det därför ligga närmast till hands att man för såväl kostnadskontroll som teknisk kontroll övergår till ett system med generella normer och direktiv för kostnadskontrollen och den tekniska granskningen.

Centralisering eller decentralisering

Det avgörande för möjligheterna att åstadkomma besparingar ligger, som

ovan nämnts, i möjligheterna att undvika dubbelarbete samt genom att få en smidigare handläggning av ärendena. Frågan blir då huruvida detta syfte bäst uppnås genom en centralisering eller en överflyttning på de lokala organen av arbetsuppgifter, som endast skulle förutsätta direktiv från den centrala myndigheten. Om man håller fast vid att det avgörande är möjligheterna till besparing och smidigare handläggning, kan man konstatera att vissa förvaltningsuppgifter i fråga om långivningen bör handläggas centralt och att arbetet med dessa på grund av möjligheterna till maskinanvändning ytterligare bör centraliseras. Det gäller närmast amorteringar, räntor och familjebostadsbidrag. I fråga om övervakning av säkerheter och liknande arbetsuppgifter kan man helt decentralisera dessa uppgifter och väsentligt minska omfattningen av dem. I fråga om långivningen och det därmed förenade arbetet med kostnadsgranskning, teknisk kontroll och låneförberedelse bör man helt decentralisera verksamheten till de kommunala organen, att handlägga dessa arbetsuppgifter efter direktiv och normer som fastställs av bostadsstyrelsen, dock med den inskränkningen, att de mindre kommunerna bör få möjlighet att konsultera länsbostadsnämnderna. De viktigaste skälen för en decentralisering är att kommunerna — för vars invånare det byggs — bör ha det primära intresset att de ekonomiska, planmässiga, tekniska, sociala och sysselsättningsmässiga synpunkterna i fråga om bostadsbyggandet lokalt blir på bästa sätt tillgodosedda.

Det är klart att de kommunala förmedlingsorganens kvalifikationer är mycket olika och att därför riskerna vid en förenkling och samtidig decentralisering blir större. Å andra sidan erhåller förmedlingsorganen, som re-

dan nu utfört förberedande arbete vid kostnadsgranskning och bedömning av byggnadsobjekten innan de går vidare, större förutsättningar, om de får ta ansvar. Vid central granskning gör sig personalsvårigheter ofta i högre grad gällande än vid en lokal sådan. I det lokala arbetet är omdöme och lokalkännedom mycket värdefulla tillgångar för byggnadskontrollen och långivningen. Härtill kommer att en decentralisering och överflyttning av ansvaret på förmedlingsorganen ger bättre möjligheter för avvägningen av bebyggelsens fördelning mellan egnahem och flerfamiljshus.

Det kan mot en utflyttning av låneärendena invändas, att detta i ett stort antal kommuner skulle medföra svårigheter. Enligt den undersökning som utredningen verkställt ligger emellertid det dominerande antalet färdigställda bostäder av flerfamiljshustyp — icke mindre än 88 procent — av dem som det långivande organet i fortsättningen får fastställa hyra för i städer och köpingar (se tab. 7, sid. 20). Dessa större kommuner, som till antalet utgör ca 200, bör ha förutsättningar att ha bra förmedlingsorgan, väl kvalificerade att övertaga alla uppgifter fram till låneutbetalningen. För de övriga kommunerna, varav 690 icke hade något flerfamiljshusärende under 1956 och 169 kommuner hade högst ett sådant ärende under året, bör möjlighet finnas att få hjälp i arbetet från länsbostadsnämnderna.

Utgångspunkter för utredningens förslag

Utredningen har konstaterat, att man har att välja mellan två olika system när det gäller långivningen till bostadsbyggandet och handläggningen av lånefrågorna. Det ena är det nu tillämpade med en ingående teknisk och ekonomisk detaljgranskning, såväl i de kommunala förmedlingsorganen som hos

den statliga långivande myndigheten. Det medför något större säkerhet, främst i fråga om den ekonomiska granskningen, men betyder samtidigt tidsförluster och höga kostnader direkt och indirekt genom dubbelarbete och den långa behandlingstiden. Även om en viss förbättring av detta system kan ske genom en fortsatt decentralisering till länsbostadsnämnderna, kommer kostnads- och arbetsbesparingen därigenom att bli av begränsad omfattning. Det andra systemet, som utredningen vill förordda, innebär att de kommunala förmedlingsorganen — som redan nu utför granskning — får ta ansvaret för detta arbete efter av bostadsstyrelsen utfärdade direktiv och att granskningen i den långivande myndigheten upphör.

Utredningen kommer i fortsättningen att behandla de olika områdena av regleringen av bostadsstödet så långt möjligt var för sig. Därvid har utredningen i sina förslag i huvudsak gått in för decentralisering och överflyttning av ansvaret på förmedlingsorganen av arbetsuppgifter, som till största delen nu handhaves av bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna. I vissa avseenden föreslås emellertid en starkare centralisering än tidigare. Detta gäller närmast sådana uppgifter i fråga om förvaltningen av amorteringar, räntor och familjebostadsbidrag, för vilka man vid en centralisering får större möjligheter att använda arbetsbesparande maskiner. För kommunerna kommer detta att medföra minskade arbetsuppgifter.

Med de angivna huvudprinciperna kommer bostadsstyrelsen att i första hand bli en direktivgivande och övervakande myndighet, medan länsbostadsnämnderna får uppgiften att vara ett rådgivande organ närmast för de mindre kommunerna och att besluta i bostadslåneärenden, som angår dessa kommuner.

KAPITEL 3

Teknisk granskning

Nuvarande behandlingsgång

Den byggherre, som för bostadsbyggande vill ha statliga lån och ränteeftgift, skall göra ansökan därom till det långivande organet — bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnden — genom det kommunala förmedlingsorganet. Ansökan skall upprättas på formulär, som fastställts av bostadsstyrelsen. Förmedlingsorganet skall till det långivande organet skyndsamt insända inkommen ansökan, med därtill hörande handlingar, jämte eget yttrande över ansökningen. Till förmedlingsorganets yttrande skall i fråga om flerfamiljshusärenden fogas utlåtande av byggnadsnämnd, huruvida byggnadsritningar och byggnadsbeskrivning är av sådan beskaffenhet att de kan godkännas.

Förmedlingsorganets yttrande förutsätter, att man i det kommunala organet genomfört en teknisk granskning av det tillämnade byggnadsföretaget. Denna måste vara så omfattande, att förmedlingsorganet fått en grundad uppfattning om huruvida projektet kan godkännas till erhållande av statligt lån.

Det lånbeviljande organet har — sedan handlingarna inkommit från förmedlingsorganet — att meddela preliminärt beslut huruvida lån beviljas, och i så fall till vilket belopp, samt på vilka villkor och förutsättningar lånet då kommer att utgå. För ärenden, som går till länsbostadsnämnd för preliminärt beslut kan denna, om ärendet befinnes

särskilt svårt att bedöma eller om andra skäl därtill finnes, underställa det bostadsstyrelsens prövning och avgörande.

Genom Kungl. Maj:ts beslut den 16 december 1955 infördes det s. k. lånetaket, vilket innebär att lånevärdet ej får bestämmas högre än efter vissa generella grunder. Nämnade maximering eller »tak» har för flerfamiljshus fastställts till vissa belopp per kvadratmeter, samt för en- och tvåfamiljshus till visst belopp per byggnadsföretag. Enligt beslut av Kungl. Maj:t den 30 november 1956 skall vid prövning av ansökan angående preliminärt beslut om lån enligt kungörelsen om tertiär- och tilläggs lån för flerfamiljshus, beräkning av byggnadskostnad, förvaltningsutgifter och hyror för lägenheter i byggnad, som avses med ansökningen, ej utföras av vare sig förmedlingsorganet eller det lånbeviljande organet.

Sedan byggnadsföretaget fullbordats, har den som beviljats preliminärt lån eller, om fastigheten övergått till ny ägare eller tomträtten till ny innehavare, denne att senast på dag som det lånbeviljande organet bestämmer, till förmedlingsorganet inge framställning om slutligt beslut i låneärendet. Förmedlingsorganet skall därvid med eget bifogat yttrande snarast till styrelsen eller länsbostadsnämnden, om nämnden meddelat preliminärt beslut, insända framställningen jämte därtill hörande handlingar samt instrument över den besikt-

ning och värdering av byggnaden som det åligger förmedlingsorganet att verkställa.

Den nuvarande behandlingsgången i förmedlingsorganet i en större stad och i bostadsstyrelsen framgår av bilagorna 1—3.

Förhandsgranskning

Enligt byggnadslagen skall byggnadsnämnden tekniskt granska de hus, som uppföres i kommunen. Rent formellt blir det sålunda stadsarkitekt och byggnadsnämnd, som i sista hand godkänner utförandet av de bostadshus, för vilka man söker lån.

Anspråken från det lånbeviljande organet på att byggnader, som erhåller statliga lån, skall ha en viss standard och därför bör undergå en särskild granskning från dessa synpunkter, har medfört att så gott som samtliga fastigheter och speciellt flerfamiljshusen kommit att undergå en särskild förhandsgranskning innan ansökan om lån ingives. Denna granskning sker dels hos förmedlingsorganet och dels hos bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnden. Hittillsvarande praxis har på detta sätt inneburit att flerfamiljshus granskats på två och — om byggnadsnämnden icke utfört granskning för förmedlingsorganets räkning samtidigt med granskning för byggnadslov — tre ställen, varvid bostadsstyrelsens/länsbostadsnämndernas granskning blivit den avgörande.

Detta förfarande medför i regel att någon granskning genom stadsarkitekt och byggnadsnämnd för beviljande av byggnadslov icke sker, innan det lånbeviljande organet avslutat sin granskning och meddelat sina eventuella ändringskrav. Det medför också, att granskningen inom förmedlingsorganen blir en ren dubblering. Samma blir väsentligen förhållandet med byggnads-

nämndens granskning, i den mån granskningen i förmedlingsorganet inte sker av byggnadsnämnden och är samordnad med granskningen för byggnadslovet.

Vid förhandsgranskningen, som till största delen utföres av deltidsanställda arkitekter på bostadsstyrelsen och arvodesavlönade arkitekter på länsbostadsnämnderna, göres ofta förslag och erinringar som icke är att uppfatta som villkor för långivningen, men som, då de framställes som »förslag» eller som ett »bör», i regel leder till ändring av ritningar, lägenhetsfördelning och andra dispositioner i fastigheten. Som exempel härpå kan nämnas förslag om ändringar av uthyrningslokaler, antalet lägenheter av viss typ och storlek, ändringar i fråga om fönsters och dörrars placering samt typer av dessa delar i byggnaden. En del av dessa påpekanden har visat sig gälla stadsplanemässiga förhållanden, som icke har med den statliga belåningen att göra, samt dispositioner i fråga om bostadsplaneringen, som kommunerna själva på längre sikt bör taga ansvaret för.

Förhandsgranskningen medför relativt ofta, att stadsarkitekt eller byggnadsnämnd och det långivande organet kommer i motsatsförhållande. Eftersom statslånen och ränteeftergifterna i de flesta fall är förutsättningar för att byggnaden kommer till stånd, blir bostadsstyrelsens granskning oftast den avgörande. Detta får den praktiska konsekvensen, att stadsarkitekt och byggnadsnämnd icke anser sig kunna godkänna ritningar för byggnadslov, förrän de ur långivningssynpunkt godkänts av det lånbeviljande organet. Om stadsarkitekten och byggnadsnämnden med nuvarande ordning först granskar och godkänner ett byggnadsföretag, kan det nämligen innebära att en sökande får byggnadslov men, om bostadsstyrelsens

arkitekter vid sin granskning — om den kommer i andra hand — icke godkänner byggnaden ur långivningssynpunkt, får han icke statslån.

I stor utsträckning sker förhandsgranskningen efter personliga besök av byggherren eller projektören och efter diskussioner med tjänstemän i bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnderna.

Lokal granskning efter direktiv och anvisningar

Det måste anses vara riktigt, att bostadsstyrelsen bevakar utformningen av bostadshusen, så att man får fram goda bostäder. Detta bör emellertid helt kunna ske genom en lokal granskning i förmedlingsorganen efter generella direktiv och anvisningar, som utfärdas av styrelsen.

Med nuvarande system kan till exempel byggnadsytorna komma att granskas och uträknas på tre olika ställen av tre olika ingenjörer. Man binder med detta arbetssätt onödigt mycket teknisk arbetskraft. Om ordentliga instruktioner och schabloner för framräkning av byggnadsytorna finnes, skulle — har det uppgivits — granskningen kunna ske på ett ställe och med mindre kvalificerad arbetskraft.

Av det totala antalet lägenheter som produceras ligger omkring 70 procent på kooperativa och kommunala företag, för vilka grunden för verksamheten är att få fram bostäder med hygglig standard och till rimliga priser. Det förefaller som om den tekniska granskningen för långivningen av dessa företag, om den över huvud kan anses nödvändig, skulle kunna göras mycket enkel. Framförallt de stora bostadskooperativa och kommunala byggnadsföretagen, men även enskilda företag med hög teknisk standard och utrustning samt kända för pålitlighet, skulle inte behöva granskas så ingående som nu sker.

Nuvarande granskningsmetoder innebär också att varje enskilt standardhus för egnahemsbebyggelse blir föremål för särskild granskning. För beslutet om lån för dessa borde särskilda godkännanden kunna ges generellt genom registrering, som kan återkallas, innebärande att sådana typhus, om ingen ändring verkställs, skall godkännas utan speciell granskning. Detta skulle underlätta behandlingen av egnahemsärenden särskilt i mindre kommuner.

Granskning endast i kommunen

För att få ett underlag för en bedömning av möjligheterna till förenkling av den tekniska och ekonomiska granskningen har utredningen gjort en undersökning av fördelningen av byggnadsärendena på landets samtliga kommuner. Denna visar att huvuddelen, eller 86 procent, av flerfamiljshusens lägenheter under 1956 föll på städer och köpingar och att antalet av de kommuner, som hade mer än ett flerfamiljshusärende under året, endast uppgick till 178. Detta betyder således att endast en mindre del av de bostäder, som tillkommer genom byggande av flerfamiljshus, faller på kommuner, som saknar resurser för en egen teknisk granskning.

Det ensamma flerfamiljshuset i en kommun kan anses utgöra ett visst problem vid en fullständig överflyttning på kommunerna av ansvaret för den tekniska granskningen. Även de små kommunerna har emellertid nu möjligheter att för sådana tillfällen anlita teknisk expertis eller gemensamma organ för sådan service. Svenska landskommunernas förbund har nyligen inträtt som delägare i Landsbygdens byggnadsförening, där kommuner, som ej har egna resurser på området, skall kunna få en allsidig teknisk service.

Utredningen anser det nödvändigt att en förenkling av den tekniska gransk-

ningen sker, och finner att förutsättningarna att få denna helt utförd i kommunerna är så stora, att kommunerna bör få övertaga det fulla ansvaret härför.

Vid en överföring på kommunerna skulle man vinna fördelen att dessa för sin granskning kan anlita byggnadsnämnden och att granskningen därvid kan kombineras med den granskning, som skall äga rum för beviljande av byggnadslov. Det förefaller också som om den mest rationella anordningen vore, att byggnadsnämnderna vid sin granskning för byggnadslov samtidigt fick göra en granskning i belåningshänseende. Denna skulle ske efter bostadsstyrelsens direktiv och anvisningar, vilka borde kunna ingå som särskilt komplement till byggnadsstadgan.

Är förmedlingsorganen kompetenta?

Förutsättningen för en överflyttning av granskningen och ansvaret härför på kommunerna är, att kommunerna har kompetenta befattningshavare för uppgiften. Utredningen vill därvid ånyo först erinra om att granskningen nu sker i de större kommunerna och att 78 procent av flerfamiljshusen och 86 procent av antalet lägenheter är belägna i städer och köpingar. En ändring, som medför att ansvaret lägges på kommunen, skulle i arbetshänseende således icke innebära någon förändring på det kommunala planet.

För de mindre kommunerna finns möjligheterna att antingen anlita egen eller utomstående teknisk sakkunskap.

Med den uppläggning av informationen, som utredningen på annat ställe i betänkandet föreslår, skulle ett mindre antal kommuner med det dominerande antalet ärenden få en fullständig och med länsbostadsnämnderna likvärdig information, medan de i folkmängdshänseende mindre kommunerna, där

flerfamiljshus mera förekommer som ett undantag, endast skulle få en enkel och till omfånget mindre information omfattande villkoren för egnahems- och förbättringslån samt familjebostadsbidrag. Samtidigt skulle projektörer och andra kunna få abonnera på informationsserierna. Detta skulle kunna innebära, att exempelvis Landsbygdens byggnadsförening kunde erhålla de informationer, som meddelas de större kommunerna och länsbostadsnämnderna. Vid sidan av detta skulle emellertid de mindre kommunerna kunna få hjälp av länsbostadsnämnderna.

Då i vissa kommuner särskild högbelastning temporärt kan uppkomma, som exempelvis nu är fallet i Oxelösund, borde förstärkning kunna ges det lokala förmedlingsorganet av värderingssektionen på bostadsstyrelsens länebyrå. Samtidigt som detta skulle vara en hjälp för kommunerna vid högbelastning, skulle det också bli av värde för styrelsen, som därigenom fick erfarenheter från arbetsfältet.

Utredningens synpunkter

Vid de kontakter som utredningen haft med ett stort antal förmedlingsorgan har man i allmänhet ansett, att det nuvarande förfarandet med förhandsgranskning och därefter ytterligare två granskningar, dels av förmedlingsorganet och dels av länsbostadsnämnd eller bostadsstyrelsen, inneburit en onödig omgång. I varje fall de större kommunerna, där som förut nämnts mer än tre fjärdedelar av flerfamiljshusen byggs, kan anses ha förutsättningar för att självständigt företaga den tekniska granskningen. Man har dock i allmänhet klagat på att möjligheterna härtill för närvarande försvåras på grund av bristfälliga informationer och svårigheten att överblicka det material, som i form av cirkulär och anvisningar ställs

till förmedlingsorganens förfogande. Möjligheterna för en kvalificerad granskning har också begränsats av, att förmedlingsorganen icke fått informationer i samma omfattning som länsbostadsnämnderna rörande granskningen.

Förutsättningen för att kommunerna skall kunna klara den tekniska granskningen tillfredsställande är emellertid, att generella direktiv och normer ställes till förfogande. För utfärdande av de generella föreskrifterna bör endast en mindre stab kvalificerade befattningshavare finnas på bostadsstyrelsen. Komplettering bör i stället ske med särskilda sakkunniga för skilda tillfällen.

Vad som är att anse som en god bostad, är enligt utredningens mening i viss utsträckning en subjektiv fråga. Risk finnes därför att högt kvalificerade befattningshavare, som under ett flertal år sysslat med denna fråga, kan komma att ge sin särprägel åt och i viss mån läsa fast begreppet på området, medan andra verksamma arkitekter och tekniker så småningom har fått eller får en annan uppfattning om standardbegreppet. Då detta som nämnts i viss utsträckning knyter an till en personlig uppfattning, skulle det säkert vara av värde om vid tillämpningen fick göra sig gällande ett lokalt inflytande inom de angivna ramarna och att bostadsstyrelsen vid översyn av sina direktiv och normer tillkallade särskilda sakkunniga.

I likhet med vad 1951 års byggnadsutredning anfört i sitt i juni 1957 avlämnade betänkande »Förenklad byggnadslagstiftning» (SOU 1957: 21, sid. 157—159) anser utredningen, att möjligheterna till en samordning av förmedlingsorganens och byggnadsnämndernas verksamhet bör utnyttjas så långt som möjligt. Det bör också vid en överföring av ansvaret för den tekniska

granskningen helt till kommunerna bli möjligt att, i de fall detta organ icke utgöres av byggnadsnämnd, för förmedlingsorganet få anlita byggnadsnämndens personal för den tekniska granskningen och att samordna denna med granskningen för byggnadslov.

Utredningen förordar för sin del, att bostadsstyrelsen och byggnadsstyrelsen — vilka myndigheter år 1952 hade nu ifrågavarande spörsmål uppe och därvid rekommenderade en synkronisering av den byggnadstekniska kontrollen i huvudsak över byggnadsnämnderna, dock utan, såvitt utredningen kunnat bedöma, att någon större resonans härför erhöles hos kommunerna — i samråd utarbetar närmare riktlinjer för en sådan samordning. Enligt utredningens mening bör frågan i princip lösas så, att de för bostadslånen i byggnadstekniskt hänseende erforderliga villkoren — vilka de båda styrelserna vid åsyftade samråd bör söka koncentrera ned till minsta möjliga antal — meddelas kommunerna som kompletteringsföreskrifter till byggnadsstadgan. Härigenom skulle den tekniska granskningen bli en angelägenhet för byggnadsnämnderna. Beträffande sättet för samordningen av byggnadsnämndernas granskningsarbete för byggnadslov och lånevillkor bör närmare anvisningar meddelas av byggnadsstyrelsen efter samråd med bostadsstyrelsen. De båda myndigheterna bör även dryfta, hurvida de närmare tillämpningsanvisningar, som bostadsstyrelsen enligt utredningens uppfattning tid efter annan bör meddela till stöd för kommunernas byggnadstekniska lånegranskning, kan av bostadsstyrelsen lämnas direkt till byggnadsnämnderna eller om de, i enlighet med vad 1951 års byggnadsutredning i sitt förslag till byggnadsstadga (77 § 2 mom.) förutsätter, såsom anvisningar till byggnadsstadgan bör för-

medlas genom byggnadsstyrelsens försorg.

Enligt förslaget till förenklad byggnadslagstiftning skulle vissa mindre ändringsarbeten i en- och tvåfamiljshus kunna företagas utan att byggnadslov sökes. Enligt bestämmelserna för de statliga lånen får vissa ändringar i statsbelånade en- och tvåfamiljshus icke företagas utan tillstånd av det lånbeviljande organet. Då en samordning av den tekniska granskningen för lånefrågorna och byggnadslovet kommer att kunna ha stor betydelse, icke minst för en- och tvåfamiljshusen, vill utredningen förutsätta att särskilda, av bostadsstyrelsen utformade villkor liksom nu föreskrives i samband med långivningen, men att kommunerna icke skall åläggas något ansvar för sådana lånevillkor, som kommunerna icke har möjlighet att kontrollera genom att byggnadslov icke behöver beviljas. En sådan av lånevillkoren meddelad spärr behöver därför icke äventyra samordningen av den tekniska granskningen för statslån och byggnadslov.

Den nuvarande handläggningsgången i förmedlingsorganen respektive bostadsstyrelsen framgår av bilagorna 1—3. Avsevärda besparingar i fråga om kostnader och tid kan erhållas vid en inskränkning av den tekniska granskningen till ett organ. Om detta blir kommunens uppgift, bör granskningen i bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämndens bortfalla. Bostadsstyrelsens rätt att granska skall naturligtvis kvarstå, men möjligheterna härtill bör endast utnyttjas genom stickprov för att få kännedom om hur kommunerna handhar verksamheten samt för att genom de erfarenheter, som därvid vinnas, förbättra den service i form av direktiv och instruktioner, som kommunerna enligt den tänkta uppläggnin-

bör få från det centrala organet för att rätt kunna fullgöra sin uppgift.

Det bör i detta sammanhang observeras, att de nuvarande lagbestämmelserna för den statliga långivningen icke med nödvändighet förutsätter, att en detaljgranskning utföres av bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnderna. Där emot förutsätter den nuvarande byggnadslagstiftningen, att lämnande av byggnadslov skall föregås av en teknisk granskning.

Utöver den förenkling i handläggningen, som ligger i att granskningen sker på ett ställe, dvs. hos kommunen, talar även andra skäl för detta. Dessa skäl är, att de statliga lånen i viss utsträckning förutsätter borgen av kommunen och att, såsom 1951 års byggnadsutredning anfört (sid. 158), det är önskvärt, att byggnadsnämnden knytes närmare till den kommunala förvaltningsverksamheten än vad fallet nu är, samt att kommunen har uppgiften att granska och följa med byggnadens fortskridande för kreditavlyftningens skull och i många fall svarar för borgen också för byggnadskreditiven. Kommunen kan dessutom bättre än ett centralt organ på platsen följa med och tillse, att den förutsatta standarden hålles. Dessutom kan den byggnadstekniska kontrollen från lånesynpunkt samordnas med den tillsyn, som enligt byggnadsstadgan ankommer på byggnadsnämnden att utöva. Ett ytterligare skäl är att förmedlingsorganet blir den i praktiken ansvarige för slutgranskningen före utbetalningen av statslånen, genom att intyga att huset är utfört efter godkända ritningar och beskrivning och att det är utfört efter den föreskrivna standarden.

Den bestämmelse i 21 § tertiärlånekungörelsen och 29 § egnahemslånekungörelsen, som medger länsbostadsnämnd

rätt att »om ärendet befinnes vara särskilt svårt att bedöma eller eljest skäl därtill föreligger» underställa detsamma bostadsstyrelsens prövning, anser utredningen bör utgå. Den nämnda underställningsrätten innebär vid en decentralisering en svårbedömbär och för topporganisationen irrationell arbetsuppgift, som enligt utredningens uppfattning måste undvikas. Utredningen har — som framgår av det föregående — gått en motsatt väg för att lindra arbetsbördan hos temporärt hårt belastade förmedlingsorgan och länsbostadsnämnder. Utredningen har nämligen föreslagit, att lånebyråns värderingssektion skall vid högbelastning kunna för viss tid lämna hjälp till förmedlingsorgan och länsbostadsnämnder. Utredningen anser det vidare som en fördel, att det bortfall av besvär rätt hos bostadsstyrelsen, som den nuvarande anordningen medför, på detta sätt undvikas.

Utredningens förslag

Nuvarande former för den tekniska granskningen innebär i stor utsträckning dubbelarbete. Såväl förhandsgranskningen som den tekniska granskningen i samband med preliminärt lånebeslut bör enligt utredningens mening endast företagas i kommunerna, och utföras av dessa efter direktiv och instruktioner som utfärdas av bostadsstyrelsen och byggnadsstyrelsen. Genom överföring av ansvaret för denna granskning på kommunerna kan i större utsträckning än som för närvarande är fallet, granskningen ske i samarbete med byggnadsnämnderna och i samband med den granskning som sker för byggnadslov. Granskningen kan dessutom förenklas ytterligare med hänsyn till vem som bygger och göras mindre omfattande för exempelvis de koopera-

tiva och kommunala företagen samt för pålitliga enskilda företagare än för övriga lånsökande.

Utredningen föreslår sålunda

att den nuvarande förhandsgranskningen och ansvaret för den, i den mån den är nödvändig, helt skall åvila de kommunala förmedlingsorganen,

att den tekniska granskningen i samband med preliminära och slutliga lånebeslut och ansvaret härför skall åvila byggnadsnämnderna i kommunerna,

att efter samråd mellan byggnadsstyrelsen och bostadsstyrelsen byggnadsnämnderna i form av kompletteringsföreskrifter till byggnadsstadgan skall meddelas vilka villkor, som i byggnadstekniskt hänseende bör iakttas vid långivningen,

att bostadsstyrelsens bevakning av utformningen av bostadshusen och den tekniska granskningen skall ske genom av styrelsen utfärdade generella direktiv och anvisningar,

att s. k. standardhus för egnahemsbyggelse skall generellt kunna godkännas genom en registrering, som när som helst kan återkallas, varigenom i varje särskilt fall sådana standardhus icke skulle behöva bli föremål för särskild teknisk granskning,

att de mindre kommunerna med enstaka flerfamiljshusärenden, i den mån möjlighet icke finnes att anlita enskild teknisk expertis eller gemensamma organ för sådan service, skall kunna erhålla biträde vid förhandsgranskning och teknisk granskning från länsbostadsnämnderna, dock ej i fråga om egnahems- och förbättringslåneärenden,

att hjälp vid tillfällig högbelastning i visst förmedlingsorgan eller länsbostadsnämnd skall kunna erhållas från värderingssektionen på bostadsstyrelsens lånebyrå,

att, i den mån en samordning av den tekniska granskningen för lånefrågorna och byggnadslov kommer till stånd i kommunerna, av bostadsstyrelsen utfärdade villkor liksom nu kan föreskrivas för långivningen, men att kommunerna icke skall åläggas något ansvar för sådana lånevillkor, som kommunerna icke har möjlighet att kontrollera på grund av att byggnadslov för ändringar i fas-

tigheterna icke behöver sökas eller beviljas, samt

att den bestämmelse i 21 § tertiärlånekungörelsen och 29 § egnahemslånekungörelsen, som medger länsbostadsnämnd rätt att »om ärende befinnes vara särskilt svårt att bedöma eller eljest skäl därtill föreligger» underställa det samma bostadsstyrelsens prövning, skall utgå.

KAPITEL 4

Byggekostnadsgranskning

Nuvarande behandlingsgång

Sedan byggnadsföretag, för vilket preliminärt lån beviljats, har fullbordats, skall den som fått det preliminära beslutet eller, om fastigheten övergått till ny ägare eller tomträtten till ny innehavare, denne senast på den dag, som det lånbeviljande organet bestämmer, till förmedlingsorganet inge framställning om slutligt beslut i låneärendet. Förmedlingsorganet skall därefter snarast med eget yttrande till bostadsstyrelsen eller, om länsbostadsnämnden meddelat det preliminära beslutet, till nämnden insända framställning jämte därtill hörande handlingar samt instrument över den besiktning och värdering av byggnaden, som det åligger förmedlingsorganet att göra.

Innan förmedlingsorganet vidarebefordrar slutlig låneansökan förrättas besiktning och standardkontroll av fastigheten. Därefter företages en kostnadsgranskning och en beräkning av de slutliga byggnadskostnaderna. Samtidigt granskas tomtkostnaden eller i förekommande fall tomträttsavgälden.

Sedan ärendet inkommit till bostadsstyrelsen sker först en granskning ur juridiska synpunkter varefter — om det är fråga om flerfamiljshus — lånebyråns marksektion prövar tomtpriiset eller tomträttsavgäldens skälighet. Ärendet går därefter till lånebyråns flerfamiljshussektion, som ånyo gör en granskning av kostnaderna. Därvid beräknas även avkastningsvärde och hy-

ror för enskilda byggmästares fastigheter. Granskningen utföres dessutom med hänsyn till vissa andra frågor, vartill utredningen återkommer i annat sammanhang. Den närmare behandlingsgången i förmedlingsorganet och bostadsstyrelsen framgår av bilagorna 1—3. I de fall länsbostadsnämnden har att fatta det slutliga beslutet tillgår nämndens granskning på i princip motsvarande sätt.

Kostnadsgranskningen

Av ovanstående framgår att kostnadsgranskning sker, dels i förmedlingsorganet och dels i det långivande organet. Resultatet av denna dubbla granskning blir i en del fall att skiljaktigheter förekommer mellan de belopp förmedlingsorganet har räknat fram och de belopp, som man kommer till i det långivande organet. Att sådana skillnader uppkommer är emellertid helt naturligt. Med utgångspunkt från vad utredningen anfört i kapitel 2, är möjligheterna att nå samma resultat vid en granskning på två olika ställen nära nog obefintliga. Inte ens med den mest ingående kontroll är det möjligt att fastställa de exakta kostnaderna med hänsyn till att minst en femtedel av produktionskostnaderna för ett bostadsbygge är svåra att absolut fastställa.

Inom varje fastighet uppkommer också ett marginalområde, där kvaliteten kan påverka kostnaden. Detta betyder

	Fördelade efter sänkningens storlek i procent											Med sänkning
	— 10,0 el. där- över	- 9,0 - 9,9	- 8,0 - 8,9	- 7,0 - 7,9	- 6,0 - 6,9	- 5,0 - 5,9	- 4,0 - 4,9	- 3,0 - 3,9	- 2,0 - 2,9	- 1,0 - 1,9	- 0,0 - 0,9	
<i>Avkastningsvärdet</i>												
Städer	4	1	2	4	5	2	8	5	7	20	17	75
Övriga kommuner	1	—	1	—	—	2	—	1	4	—	4	13
Totalt	5	1	3	4	5	4	8	6	11	20	21	88
<i>Bostadshyrorna</i>												
Städer	21	6	5	18	10	10	15	13	13	9	13	133
Övriga kommuner	6	3	1	—	1	3	5	—	1	—	4	24
Totalt	27	9	6	18	11	13	20	13	14	9	17	157

att höga kostnader ej alltid är lika med högre kvalitet eller högre effektivitet, och att därför inte heller lägre kostnader behöver innebära motsatsen. En besparing som görs behöver heller inte betyda en standardsänkning.

Om man utgår härifrån, förefaller det som om det skulle vara svårare att bedöma skäligheten i uppgivna kostnader, om detta skall ske centralt. Vid en central bedömning av kostnaderna kan man i varje fall icke undvara de upplysningar, som den lokala besiktningen och kvalitetsgranskningen ger som ledning för bedömandet.

Förenkling och risktagande

Förutsättningarna för en förenkling av kostnadsgranskningen ligger enligt utredningens mening liksom i fråga om den tekniska granskningen i att den koncentreras till ett organ, endera förmedlingsorganet eller det långgivande organet. Samma skäl som i fråga om den tekniska granskningen talar här för en överföring helt av ansvaret för kostnadsgranskningen på förmedlingsorganet. Lokalt har man i de flesta fall säkert de bästa möjligheterna att bedöma

kostnader, kvalitet och andra förhållanden som kan påverka ställningstagandet. I den mån vissa förmedlingsorgan nu har mindre förutsättningar härför, bör man kunna upprusta dem. Upprustningen kan i många fall ske genom ett utökat samarbete med byggnadsnämnd och andra kommunala organ samt för de mindre kommunerna — liksom det i fråga om den tekniska granskningen förutsattes av utredningen — genom anlitan av utomstående expertis, eller genom samarbete med Landsbygdens byggnadsförening.

Även vid en överflyttning av granskningen helt på förmedlingsorganen bör en förenkling av densamma kunna ske. En omdömesmässig bedömning av kostnader för standarden i fastigheter hos de byggande företagen bör medföra att »lycksökare» granskas hårdare, medan kommunala och kooperativa företag — som i fortsättningen får förtroendet av fri hyressättning — liksom pålitliga privata företag, som bygger kontinuerligt, kan ägnas mindre uppmärksamhet. Staten bör ej ställa pengar till förfogande för spekulation, men formella hänsyn får å andra sidan ej leda till att de legitima byggena försvå-

ningen första kvartalet 1956

ärenden

Utan ändring	Med höjning	Fördelade efter höjningens storlek i procent											Summa ärenden
		+ 0,0 - 0,9	+ 1,0 - 1,9	+ 2,0 - 2,9	+ 3,0 - 3,9	+ 4,0 - 4,9	+ 5,0 - 5,9	+ 6,0 - 6,9	+ 7,0 - 7,9	+ 8,0 - 8,9	+ 9,0 - 9,9	+ 10,0 el. där- över	
15	99	53	22	13	4	2	2	—	1	—	1	1	189
—	24	8	7	3	1	1	1	1	2	—	—	—	37
15	123	61	29	16	5	3	3	1	3	—	1	1	226
6	50	14	12	4	4	6	1	1	1	2	—	5	189
1	12	1	1	1	5	—	—	1	—	—	1	2	37
7	62	15	13	5	9	6	1	2	1	2	1	7	226

ras, med återverkningar i vissa fall på sysselsättningen.

Vid en minskning av den dubblade kontrollen och detaljgranskningen får man räkna med vissa risker, men dessa är dock icke så stora, att de bör vara avskräckande. Om de blir av någon större storleksordning, kan det förutsättas att i den mån de återverkar på hyrorna, hyresgästernas organisationer bevakar denna sida av saken.

Liksom i fråga om den tekniska granskningen bör kommunerna, då det gäller byggkostnadsgranskningen, indelas i två grupper, de större, till ett antal av cirka 190 å 200, och övriga, för vilka möjligheter till viss hjälp från länsbostadsnämnderna bör kunna erhållas. De jämförelsemöjligheter som föreligger mellan olika kategorier av byggare, kommunala och kooperativa företag samt enskilda, ger också vissa möjligheter att bedöma rimligheten i kostnaderna. De riksorganisationer, som finns på området, bör också kunna utnyttjas av det centrala organet för värdefull insyn och jämförelse vid utarbetande av direktiv och normer för en lokal kostnadsgranskning.

Utredningen förutsätter, att informa-

tionen för kostnadsgranskningen skall organiseras på samma sätt och gemensamt med den föreslagna informationen för den lokala tekniska granskningen.

Vilka resultat ger granskningen?

För att få en överblick av de resultat, som vunnits vid kostnadsgranskningen, har utredningen företagit en genomgång av samtliga behandlade låneärenden för flerfamiljshus under första kvartalet 1956. Antalet flerfamiljshusärenden som blev föremål för slutligt beslut under nämnda kvartal uppgick till sammanlagt 240. Av dessa har 226 kunnat medtagas i undersökningen. Av handlingarna i återstående fjorton ärenden var sex vid undersökningstillfället inlämnade till hyresrådet och de övriga åtta avsåg endast lokaler eller värme-centraler.

I uppställningen har ärendena grupperats, dels med hänsyn till huruvida höjning eller sänkning skett av det sökta avkastningsvärdet, dels med hänsyn till förändringens storlek i procent. Det framgår av materialet, att ett större antal ärenden blivit föremål för höjning, än det antal, för vilket sänkning

av det redovisade värdet skett. I fråga om det antal för vilka sänkning skett är spridningen större i fråga om sänkningens storlek, än i fråga om de ärenden som vid granskningen föranlett höjning.

När det gäller de fastställda hyrorna i förhållande till de begärda är ordningen den omvända; det finns ett större antal som sänkts än som höjts i förhållande till av sökanden begärt belopp. Det bör här observeras, att hyresbeloppen ändrats på grund av de vid granskningen gjorda ändringarna i avkastningsvärdena. Att antalet som sänkts är väsentligt större än det antal som höjts, förklaras av att sökanden i vissa fall felaktigt inräknat värmekostnader i de begärda beloppen.

Utredningen återkommer till den här omnämnda redovisningen vid sina diskussioner om reglerna för fastställande av avkastningsvärde.

Utredningens synpunkter

Utredningen har funnit att besparings- och förenklingsmöjligheter i fråga om byggnadskostnadsgranskningen föreligger genom en koncentration av denna granskning enbart till förmedlingsorganen. Detta skulle undanröja dubbelarbete och ge en smidigare handläggning av ärendena. Det skulle också medföra bättre möjligheter till en med kostnadsgranskningen förenad bedömning av kvaliteten.

Förutsättningar för att kunna åstadkomma en hundraprocentigt effektiv granskning av de redovisade byggkostnaderna föreligger icke. Dels är cirka en femtedel av byggnadskostnaderna sådana, att fördelningen av dem på olika objekt med hänsyn till olikheter för vissa kostnader i tiden och i fråga om volymen, ger en viss elasticitet, som icke medger en hundraprocentigt riktig fördelning. Dessutom finnes

inom varje byggnadsföretag ett marginalområde på kostnadssidan, som påverkas av det kvalitativa utförandet. I den mån motiv finnes att taga hänsyn härtill vid kostnadsbedömningen, kan detta svårligen ske, om det slutliga avgörandet beträffande produktionskostnaden skall fattas av en central myndighet. Bedömningen av kvaliteten sker bäst lokalt och bör göras av förmedlingsorganet i samband med byggnadens fortskridande och den besiktning, som skall föregå det slutliga avgörandet beträffande långivningen.

De kommuner som svarar för ungefär tre fjärdedelar av bostadsbyggandet — dvs. ca 200 stycken — bör liksom i fråga om den tekniska granskningen få detta ansvar direkt överflyttat på sig, medan övriga kommuner, om de inte kan anlita enskild expertis eller den till Svenska landskommunernas förbund anslutna Landsbygdens byggnadsförening, bör ha möjlighet att kunna få hjälp av länsbostadsnämnderna. Egnahems- och förbättringslåneärenden bör dock helt handläggas av förmedlingsorganen även i de mindre kommunerna.

Likaledes i enlighet med utredningens förslag rörande den tekniska granskningen bör hjälp vid speciell högbelastning kunna erhållas från bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnderna. Därigenom skulle styrelsen få möjligheter att kontinuerligt erhålla en viss insyn, kunna följa verksamheten och få vissa erfarenheter som stöd för de direktiv och normer för granskningen, som styrelsen skall utfärda.

Utredningens förslag

Utredningen finner, att någon större säkerhet och några nämnvärda vinster åt det allmänna knappast kan vinnas genom den dubbling av kostnadsgranskningen som nu sker. För ernä-

ende av en arbetsbesparing bör förmedlingsorganen, som redan nu utför kostnadsgranskning, helt få ansvara för denna i samband med långivningen. Ytterligare förenkling kan liksom i fråga om den tekniska granskningen ernås genom samarbete med de lokala byggnadsnämnderna och andra kommunala organ samt genom hänsynstagande vid granskningens omfattning till företagsformerna och de olika företagens pålitlighet. I fråga om lån till en- och tvåfamiljshus bör kostnadsgranskningen kunna slopas och endast en enkel bedömning ske i samband med den tekniska granskningen, som föregår lånebeslutet.

Utredningen föreslår sålunda

att ansvaret för den behövliga kostnadsgranskningen skall helt läggas på de kommunala förmedlingsorganen,

att föreskrifter beträffande kostnadsgranskningen skall utfärdas av bostadsstyrelsen genom generella direktiv och anvisningar till förmedlingsorganen,

att de mindre kommunerna med enstaka flerfamiljshusärenden, i den mån möjlighet icke finnes att anlita enskild expertis för kostnadsgranskningen eller gemensamma organ för sådan service, skall kunna erhålla hjälp för kostnadsgranskningen från länsbostadsnämnderna samt

att hjälp vid tillfällig högbelastning i visst förmedlingsorgan eller länsbostadsnämnd skall kunna erhållas genom värderingssektionen på bostadsstyrelsens lånebyrå.

Utredningen vill i anslutning till ovanstående erinra om det förslag som utredningen lagt fram i samband med behandlingen av den tekniska granskningen, innebärande att den bestämmelse i 21 § tertiärlånekungörelsen och 29 § egnahemslånekungörelsen, som medger länsbostadsnämnd rätt att »om ärende befinner sig särskilt svårt att bedöma eller eljest skäl därtill föreligger» underställa detsamma bostadsstyrelsens prövning, skall utgå.

Lånetakets konstruktion för flerfamiljshus

Nuvarande förhållanden

I den gamla såväl som den nya tertiärlånekungörelsen stadgas, att tertiärlån ej må överstiga viss i författningen angiven andel av det avkastningsvärde, som det lånebeviljande organet fastställer för berörd fastighet eller byggnad. Genom beslut den 16 december 1955 har Kungl. Maj:t föreskrivit att nyssnämnda avkastningsvärde, ökat med tilläggs lån och kommunalt bidrag, ej får fastställas till högre belopp än 575 kronor per kvadratmeter bostadslägenhetsyta samt, om byggnaden inrymmer butik eller annan lokal som kan upplåtas mot hyra som avsevärt överstiger den för bostadslägenhet utgående — s. k. prima lokal — 900 kronor per kvadratmeter av ytan i sådan lokal, allt gällande byggnadsföretag som påbörjats tidigast den 1 juli 1956. Genom beslut den 13 januari 1956 har Kungl. Maj:t därjämte föreskrivit att belåningsvärdet »då fråga är om byggnad som inrymmer butik eller annan lokal, vilken dock ej kan upplåtas mot hyra avsevärt överstigande den för bostadslägenhet utgående» — s. k. sekunda lokal — må fastställas till högst 300 kronor per kvadratmeter av ytan i sådan lokal.

För bostadslägenheter har nyssnämnda belopp 575 kronor genom beslut den 7 juni 1956 höjts till 585 kronor per kvadratmeter bostadslägenhetsyta.

Kungl. Maj:t har vidare genom beslut den 13 januari 1956 anbefallt bostadsstyrelsen att med utgångspunkt från

de föreskrivna belåningsvärdena för flerfamiljshus meddela föreskrifter om avvikelser från dessa värden i sådana fall, då produktionskostnadsnivån på en ort är högre eller lägre än i det av styrelsen angivna normalfallet, som legat till grund för beräkning av lånetaket, eller då ytan per bostadslägenhet i en byggnad är större eller mindre än i ifrågavarande normalfall.

I samma beslut har vidare medgivits, att vid fastställandet av belåningsvärdet hänsyn även må tagas till dels hög tomtkostnad, föranledd av att tomten har ett gott bostadsläge, dels kostnad för sådan värmeisolering av byggnad, som medför avsevärt lägre bränsleförbrukning än normalt, dels kostnad för sådan värmecentral i särskild byggnad, som föranleder en minskning av de årliga utgifterna för de till värmecentralen anslutna bostadshusen, dels ock sådana särskilda byggnadskostnader som sammanhänger med att ett företag bedrivs vintertid.

I beslut den 7 juni 1956 har medgivits, att det lånebeviljande organet — utan hinder av de givna föreskrifterna om högsta belåningsvärden — vid fastställande av belåningsvärdet för en fastighet eller byggnad även må beakta dels kostnad för åtgärd, som medför avsevärt lägre bränsleförbrukning än som kan anses normal, dels ock kostnad för sådant fasadmaterial, som erfarenhetsmässigt föranleder låg underhållskostnad.

Genom beslut den 30 november 1956 har Kungl. Maj:t slutligen föreskrivit, att beräkning av byggnadskostnad, förvaltningsutgifter och hyror ej skall ske vid prövning av ansökan angående preliminärt beslut om lån vare sig av förmedlingsorgan eller det lånebeviljande organet.

Bostadsstyrelsen har i anledning av Kungl. Maj:ts nu redovisade beslut till länsbostadsnämnder och förmedlingsorgan meddelat tillämpningsföreskrifter till det s. k. belåningstaket.

Styrelsen har därvid för justering med hänsyn till olika kostnadsnivåer på olika orter utarbetat en ordsindex. Basort i denna index är Västerås.

Justering för avvikelser från normalfallet i fråga om bostadslägenheternas sammansättning och yta sker med tillhjälp av likaledes inom bostadsstyrelsen utarbetade tabeller över justeringskoefficienter.

Lägestillägg — hög tomtkostnad föranledd av att tomten har ett gott bostadsläge — fastställs för varje ort av bostadsstyrelsen efter utredning av vederbörande länsbostadsnämnd och förmedlingsorgan. Hänsyn till variationer i normala tomtkostnader mellan olika orter har av bostadsstyrelsen tagits vid fastställande av ordsindex.

Kungl. Maj:t har sålunda genom särskilda beslut maximerat det i tertiärlånekungörelsen omnämnda avkastningsvärdet ökat med tillägsslån och kommunalt bidrag till 585 kronor per kvadratmeter bostadslägenhetsyta, 900 kronor per kvadratmeter av yta i prima lokal och 300 kronor per kvadratmeter av yta i sekunda lokal. Vid fastställande av detta belåningsvärde får hänsyn tagas till

variationer uppåt eller nedåt från en ort till en annan i produktionskostnadsnivån i förhållande till det nor-

malfall på vilket de fastställda värdena grundats,

avvikelser uppåt eller nedåt från nyssnämnda normalfall i fråga om ytan per bostadslägenhet,

hög tomtkostnad, föranledd av att tomten har ett gott bostadsläge,

kostnad för sådan värmeisolering, som medför avsevärt lägre bränsleförbrukning än normalt,

kostnad för annan åtgärd, som medför avsevärd lägre bränsleförbrukning än som kan anses normalt,

kostnad för sådan värmecentral i särskild byggnad, som föranleder minskning av de årliga utgifterna för de till värmecentralen anslutna bostadshusen,

kostnad för sådant fasadmateriäl, som erfarenhetsmässigt föranleder låg underhållskostnad samt

sådana särskilda byggnadskostnader, som sammanhänger med att ett företag bedrivs vintertid.

De preliminära lånebesluten har sedan lånetaketets införande skett efter i huvudsak här angivna grunder. Vid slutliga lånebeslut har godtagbar produktionskostnad dock grundats på en värdering av varje enskilt objekt, varigenom den olika kostnadsnivån för skilda typer av byggnader kommer till uttryck i hyresberäkningen. Genom att det nu gällande belåningstaket grundats på en viss typ av hus — lamellhus — sker belåningen med i princip samma belopp för ett ur produktionskostnadssynpunkt dyrare hus som för ett billigare.

Till utredningen framförda synpunkter

Den förenkling av handläggningen av lån till flerfamiljshus som inträtt genom Kungl. Maj:ts förenämnda beslut av den 30 november 1956 avser endast handläggningen av ansökningar om preliminära beslut.

Lånehandläggningen har av utred-

ningen gjorts till föremål för diskussioner med bland annat företrädare för företagare inom byggnadsbranschen och med företag och organisationer, vilka äger och förvaltar bostadsfastigheter. Utredningen vill inledningsvis sammanfatta några av de väsentligaste synpunkter, som därvid framkommit.

Man har allmänt framfört den uppfattningen att ett system med belåningstak är riktigt, men att utformningen av detsamma bör modifieras med hänsyn till erfarenheter som vunnits sedan dess införande.

Det har framhållits, att det gällande lånetaket är fastställt på grundval av byggnadskostnaderna den 1 januari 1955. Då byggnadskostnaderna sedan denna tidpunkt stigit, har önskemål om indexreglering av lånetaket framförts.

Svårigheterna att komma under lånetaket med kostnaderna har även framhållits. Lånetaket uträknas efter kvadratmeter. För att få ett billigt kvadratmeterpris är det inte bara standarden som kan prutas, man kan också öka husbredden och på så sätt få ned kvadratmeterpriset. Gör man detta riskerar man att få sekundärutrymmen, som inte kan användas fullt ut, och sänker därigenom den egentliga standarden. Om man kommer över lånetaket, bör det dock finnas möjlighet att få den högre kostnaden godkänd.

Flertalet företrädare för byggnadsföretagarna har emellertid framhållit att lånetaket bör sättas så snävt, att företagarna tvingas till ett rationellt byggande för att kunna hålla kostnaderna inom den avsedda ramen. De gällande bestämmelserna kring lånetaket anses dock allmänt för krångliga och i behov av förenkling, så att möjlighet finns för varje byggare att själv på förhand kunna räkna ut hur stora statliga lån han kan erhålla.

Tomtkostnadernas behandling i sam-

band med lånetakets fastställande har även berörts. Det har därvid framhållits att det nuvarande systemet innebär, att tomtkostnaderna inräknas i lånetaket och varieras endast genom vissa generella zontillägg. Det missgynnar därför sådana byggare, som får en svår tomt. Även den skickligaste företagare kan därigenom ådraga sig höga kostnader. Det har därför ifrågasatts om ej tomtkostnaderna borde hållas utanför lånetaket och i stället bli föremål för särskild bedömning från fall till fall. Bostadsstyrelsens inställning i denna fråga har uppgivits vara, att säljaren skall sätta ner priset för en svår tomt i den utsträckning som svarar mot fördyringen av grundarbetena.

I fråga om lånetakets omfattning har påpekats, att huvudlinjen för att få statligt lån är att byggnaden innehåller minst 50 procent bostäder. Lån omfattar då bostäder och naturliga kompletter till dessa. Bostadspolitiska utredningen har inte föreslagit någon ändring av denna huvudregel. Då butikerna samlas i en centrumbebyggelse, som fallet är exempelvis i sådana förorter till Stockholm som Högdalen och Farssta, verkar denna regel mycket egendomlig, eftersom man inte får något statligt lån om man samlar affärslokaler i en central bebyggelse.

Slutligen har det uttalats som ett önskemål, att man kunde få utjämna högre kostnader för vissa objekt mot överskott i produktionskostnadshänseende för andra. Härigenom skulle en möjlighet öppnas att premiera det effektiva byggandet. Det är i allmänhet svårt att bygga punkthus för lägre kostnad än lånetaket, medan däremot smalhus mången gång kan byggas billigare. Man önskar därför, att lånetaket skall justeras så att det så nära som möjligt ansluter sig till byggnadskostnaderna och konstrueras så att beräkningen kan ske

efter grunder, som smidigare kan anpassas efter den fortskridande utvecklingen av kostnader och metoder inom husbyggnadsfacket.

Utredningens synpunkter

Utredningen finner det angeläget, att hela lånehandläggningen förenklas så långt som möjligt utan åsidosättande av tillbörliga hänsyn till den säkerhet staten i egenskap av långivare måste kräva. Denna förenkling bör ses mot bakgrunden ej blott av det arbete lånebehandlingen för närvarande kräver inom bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna, utan det är av största betydelse att även förmedlingsorganens arbete — som totalt sett torde överstiga de statliga organens — ävensom de lånesökandes befattning med ärendena förenklas.

Införandet av lånetaket som en norm för den statliga belåningen av bostads- hus medförde otvivelaktigt en förenkling av lånehandläggningen. Genom att systemet var nytt var det emellertid ej möjligt att omedelbart bygga upp det så att det fyllde alla de krav, som från olika håll ställs på detsamma. Utredningen — som härvid bland annat stöder sig på under utredningsarbetet framförda synpunkter — anser att lånetaket som norm för den statliga belåningen bör bibehållas, men att det är angeläget att det uppbyggda systemet blir föremål för en genomgripande översyn.

Den kritik, som framförts till utredningen, har riktat sig mot tillämpningen av bestämmelserna kring lånetaket och endast i ringa utsträckning mot systemets grundprinciper. Bland annat har sålunda nämnts, att en sökande saknar möjlighet att på ett tidigt stadium bilda sig en uppfattning om storleken av de lån, som kan erhållas. Svårigheterna att tillämpa lånetakets bestämmelser gör

även, att värdet av förmedlingsorganens arbete blir mindre genom att dessa organ i många fall ej behärskar beräkningsmetoden.

Genom ett enkelt konstruerat lånetak, baserat på tomtkostnad, stomkostnad och tillägg för utrustningsdetaljer, som utan större svårighet kan tillämpas av alla berörda parter, undviks onödigt dubbelarbete. Dubblerade beräkningar av byggkostnaderna behöver i sådant fall ej göras, utan förmedlingsorganet har endast att kontrollera sökandens uträkning och fastställa beräkningen av belåningstaket utan hänsyn till de verkliga kostnaderna. Någon beräkning i annan instans behöver ej heller ske. För vissa kommuner skall hjälp kunna erhållas av länsbostadsnämnd.

Det nu gällande lånetaket är fastställt per den 1 januari 1955 och har avvägt med hänsyn till den då rådande kostnadsnivån. Sedan denna tidpunkt har emellertid byggnadskostnaderna stigit. Bostadsstyrelsens byggnadskostnadsindex var den 1 januari 1955 211,1 och uppgick den 1 maj 1957 till 230,5 — en stegring med 19,4 enheter eller nära 9,2 procent. Denna stegring av byggnadskostnaderna har, om man bortser från den höjning, som Kungl. Maj:t genom beslut den 7 juni 1956 medgav, inte tagit sig uttryck i någon höjning av belåningstaket.

Prisstegringarna har emellertid i viss mån motverkats av den fortgående rationaliseringsverksamheten inom husbyggnadsfacket. Material saknas emellertid för att erhålla ett tillförlitligt mått på den sänkning av byggnadskostnaderna, som rationaliseringen medfört. Utredningen har inhämtat att bostadsstyrelsen vid den beräkning av godkända produktionskostnader, som styrelsen utför i samband med handläggningen av låneärenden, inte tagit hänsyn till hela den kostnadsstegring

byggnadskostnadsindex återspeglar utan regelmässigt gjort påläggen för prisstegringarna något lägre. Skillnaden mellan kostnadsstegringen enligt index och de av bostadsstyrelsen gjorda påläggen kan betraktas som ett försök till uppskattning av rationaliseringsvinsten. Denna skillnad har under de senaste åren uppgått till i genomsnitt ca 2 procent per år.

Det synes utredningen rimligt att byggaren — som från flera håll framförts till utredningen — vid beräkning av de statliga lånen skall få kompensation för den kostnadsförändring, som inträffat under byggnadstiden. Den erforderliga justeringen — uppåt eller nedåt — av lånetaket synes utredningen lämpligast böra grundas på bostadsstyrelsens byggnadskostnadsindex.

Då lånetakets konstruktion bör vara sådan, att detsamma stimulerar till ett rationellt byggande, bör vid justering hänsyn även tagas till den fortgående rationaliseringen inom husbyggnadsfacket. Den av bostadsstyrelsen gjorda uppskattningen av rationaliseringsvinsten — ca 2 procent per år — synes därvid kunna ligga till grund. På grund av osäkerheten angående rationaliseringstakten bör rationaliseringskoefficienten ej fastställas för någon längre period. Koefficienten synes i första hand böra fastställas för tiden fram till 1960 och därefter för treårsperioder. Det bör ankomma på bostadsstyrelsen att kontinuerligt följa utvecklingen på detta område och att efter hörande av representanter för de berörda parterna fastställa rationaliseringskoefficienten för kommande period.

Lånetaket bör dock ej fastställas så att det — efter justeringar för kostnadsförändringar och rationaliseringsvinst — uppgår till den genomsnittliga produktionskostnaden, utan bör avvägas så att det motsvarar produktionskostna-

derna för hus av god kvalitet, uppförda av rationellt arbetande företag. Härigenom kan det bli möjligt att stimulera strävanden till rationellast möjliga byggande och premiera effektiviteten.

En förutsättning för att detta skall bli möjligt är emellertid att en företagare — om han bygger billigare än som motsvaras av lånetaket — likväl skall få lån och avkastning efter lånetaket och få behålla skillnaden som en högre vinst. Avsikten härmed skall vara att den företagare, som bygger rationellt och billigt men med god kvalitet, skall premieras. I annat fall försvåras hans möjligheter och minskas hans intresse för rationalisering, då denna i regel kräver insats av kapital. I fråga om allmännyttiga, kommunala och kooperativa företag, vilka fått förtroendet av fri hyressättning, får man i detta sammanhang förutsätta, att de saknar intresse av att få eller kunna taga ut mera i lån från staten än som motsvarar produktionskostnaden. För de enskilda företagarna är emellertid den övre belåningsgränsen satt lägre än för övriga kategorier, varför »risken» kan anses begränsad till att de kan få en något högre belåning än den normala och därigenom slipper undan med en motsvarande lägre insats av eget kapital. Ur samhällets synpunkt får häremot ställas vinsten av större effektivitet på husbyggandets område, en samhällsekonomisk vinst som mer än väl torde uppväga statens kostnader och risker.

Ett villkor för att i det enskilda fallet ett lån grundat på högre värde än den verkliga produktionskostnaden skall kunna beviljas är dock, att de uppställda kraven på godtagbar standard fylls, varför den låga produktionskostnaden ej får bero på en lägre kvalitet. Kontrollen i dessa avseenden måste enligt utredningens mening helt åvila den lokala instansen, förmedlingsorganet.

Genom den kontinuerliga kontroll, som det ankommer på förmedlingsorganet att utföra under byggnadstiden, bör de kommunala myndigheterna på ett tidigt stadium kunna konstatera eventuella brister i dessa avseenden.

Det bör i detta sammanhang omnämnas att en, genom viss extra utrustning i bostäderna åstadkommen ännu högre standard än den, som förutsättes för belåningen, enligt utredningens mening icke bör föranleda någon höjning av belåningstaket. Däremot bör skäligen föräntning av det sålunda investerade toppkapitalet medges, en fråga till vilken utredningen återkommer vid sin behandling av frågan om hyressättning.

Det nuvarande belåningstaket, som baserats på produktionskostnaderna för ett trevånings smalhus, tillämpas för samtliga förekommande hustyper. Erfarenheterna från den tid under vilken lånetaket tillämpats har emellertid visat, att detta slår ganska olika för skilda hustyper. Detta får till följd att belåningsmöjligheterna är förhållandevis sämre i de fall enligt stadsplanen en ur produktionssynpunkt dyrare hustyp skall uppföras.

Belåningstaket för s. k. prima lokaler — butikslokaler och liknande i bostadsläge — är i de nu gällande reglerna satt högt, vilket kan medföra en strävan att projektera sådana hus, som ger den bästa statliga belåningen. Härigenom skulle husen i allt för stor omfattning kunna komma att utrustas med prima lokaler, på grund av att dessa beräknas ge överskott såväl från produktions- som driftssynpunkt och leda till lägre bostadshyror genom högre lokalhyror.

Sedan en höjning av tertiärlåneräntan för lokaler och borttagandet av ränteeftergiften på de delar av primär- och sekundärlånen, som hänför sig till lokaldelar, numera genomförts torde

antalet lokaler och subventioneringen av bostadshyror genom dessa ha väsentligt reducerats. Genom den nya tertiärlånekungörelsen har en ytterligare ändring i detta avseende inträtt. Efter den 1 januari 1958 skall sålunda ränta för den del av lånet, som belöper sig på lokaler, utgå efter fem procent eller en procent högre än för den del av lånet som belöper på bostäder. Denna ränta motsvarade vid den tidpunkt kungörelsen utfärdades närmast kreditinstitutens ränta på obundna primärlån.

De nuvarande belåningsreglerna för lokaler har medfört ett flertal svårtolkade tillämpningsbestämmelser, som varken den sökande eller förmedlingsorganet med säkerhet kan tillämpa. Detta sammanhänger bland annat med den gällande s. k. femtioprocentregeln, vilken innebär att i en byggnad som skall kunna statligt belånas högst hälften av den sammanlagda lägenhetsytan — vinds- och källarplan oräknade — får innehålla andra utrymmen än sådana som avses för bostadsändamål. Undantag från denna bestämmelse kan enligt författningen endast medges för gemensam anläggning inrymmande värmecentral eller tvättstuga.

I den centrumbebyggelse av fristående hus för butikslokaler m. m. som blivit allt mer vanlig inom nyexploaterade områden kan sålunda ej alla lokaler enligt gällande författning bli föremål för statlig belåning med mindre dispens lämnas av Kungl. Maj:t.

Utredningen framlägger i annat sammanhang förslag till lösning av denna fråga i samband med förslag om att tertiärlåneräntan för den del, som avser lån till lokaler, i princip skall vara rörlig och utgå i viss relation till gällande ränta för obundna primärlån.

Ett speciellt område, som utredningen i detta sammanhang även upp-

märksammat, gäller garage. Man ställer sig inom bostadsstyrelsen tveksam till huruvida ett garage kan belånas, om det ej är helt beläget inom huslivet på byggnaden. Detta medför mycket besvärliga och ur behandlingssynpunkt tidsödande gränsfall. Beträffande friliggande garage kan författningsenligt belåning ej ske. Det har bland annat från ett flertal förmedlingsorgan framhållits, att detta dåligt rimmer med de anvisningar beträffande garage och parkeringsplatser, som byggnadsstyrelsen utfärdat till byggnadsnämnderna. Det synes med anledning härav utredningen, att en smidigare anpassning av reglerna för den statliga belåningen av garage bör ske till den nuvarande utformningen av bostadsområdena. Det är härvid av största vikt att dessa regler utformas så att de i minsta möjliga grad ger upphov till tveksamma gränsfall, varigenom nya komplicerade tillämpningsregler kan uppkomma.

De tomtpriiser, som kan godkännas i samband med belåningstaket, fastställs av marksektionen på bostadsstyrelsens lånebyrå efter förslag från vederbörande kommun. Över företagen yttrar sig berörd länsbostadsnämnd. Marksektionen, som nedlagt ett omfattande arbete på detta område, har på så sätt fastställt ur belåningssynpunkt godtagbara högsta priser för ett stort antal orter i landet.

Utredningens förslag

Utredningen finner det ur flera synpunkter önskvärt att principerna för lånetakets beräkning skall vara sådana, att den sökande — innan låneansökan inges till förmedlingsorganet — själv kan göra erforderliga uträkningar för det aktuella projektet och därigenom bedöma de ekonomiska förutsättningarna för dess genomförande.

En olägenhet med det nuvarande be-

låningstaket är, att under byggnadstiden inträffade kostnadsstegringar inte påverkar detsamma, vilket kan medföra svårigheter vid den slutliga finansieringen av fastigheten. Avvikelse i fråga om standardutrustning påverkar ej heller belåningstaket, något som kan ge upphov till en icke önskvärd standardsänkande tendens. Den nuvarande beräkningsmetoden kräver dessutom ett omfattande uppmättningsarbete, då uppgift erfordras om ytan av varje enskild lägenhet i huset. Utredningen vill därför föreslå en ändrad konstruktion av lånetaket.

Syftet med lånetakets införande var att få en enkel metod för beräkning av de lån staten kan lämna utan eftersättande av rimliga krav på säkerhet. Tillämpandet av en schablonmetod förutsätter emellertid, dels att rättvisa så långt möjligt kan uppnås i det enskilda fallet och dels att standardskillnader beaktas inom vissa givna gränser.

De krav som bör ställas på en schablonmetod är dels enkelhet, varigenom det blir möjligt för berörda parter och instanser att snabbt och säkert göra erforderliga beräkningar, dels att metoden utan svårighet skall kunna anpassas efter kostnadsutvecklingen, varvid hänsyn skall kunna tagas till den fortskridande rationaliseringen, dels ock att metoden skall kunna tillämpas på flertalet förekommande hustyper.

För att dessa krav skall kunna genomföras måste — som utredningen i annat sammanhang framhåller — en uttömmande och allsidig information lämnas samtliga berörda parter rörande systemet och dess tillämpning. Av stor betydelse är även, att framför allt principiella ändringar i systemet undviks så långt möjligt.

Utredningen har kommit till att bättre överensstämmelse med de verkliga produktionskostnaderna skulle erhållas

om lånetaket uppdelades i byggnadskostnad och markkostnad. För byggnadskostnaderna bör därvid fastställas dels ett stompris — kostnad för byggnaden med begränsad utrustning uttryckt i kronor per m² bostadslägenhetsyta — dels å-priser för vissa utrustningsdetaljer. Stompriset föreslås av utredningen skola sättas till 375 kronor per m² bostadslägenhetsyta och utrustningsdetaljerna till i bifogad bilaga 5 intagna priser. Stompriset bör korrigeras för husets bredd, våningsantal och utnyttjande.

För att systemet ej skall kompliceras onödigt, bör antalet i förteckningen intagna utrustningsdetaljer starkt begränsas. Beräkningen av belåningstaket kan då ske lokalt, på grundval av stompris och yta, med tillägg för särskilda kostnader enligt fastställd tilläggslista. Belåningsbeloppet fastställs därvid utan någon särskild granskning av byggnadskostnaderna.

Det beräknade belåningsvärdet på nollort — summan av stomkostnad och standardtillägg — justeras dels med ortsindex, dels med hänsyn till förändringar i byggnadskostnaderna sådana dessa kommer till uttryck i bostadsstyrelsens byggnadskostnadsindex och dels med hänsyn till den beräknade rationaliseringstakten. Lägges till det på ovan angivet sätt beräknade byggnadsvärdet den tomtkostnad, som bostadsstyrelsen godkänt, erhålles belåningstaket.

För prima lokaler bör belåningstaket grundas på ett fast stompris inklusive utrustningstillägg, uppgående till sammanlagt 550 kronor per m² lokalyta, jämte det för bostadshus fastställda tomtpriset.

Belåningstaket för bostadshus bör ej påverkas av att sekunda lokaler inrättas i källarvåningen. Anordnas däremot en extra källarvåning eller för-

läggs sekunda lokaler i särskild tillbyggnad eller i friliggande byggnad, bör belåningstaket baseras på enbart ett stompris av 375 kronor per m² lokalyta, utan tillägg för särskild utrustning och utan tillägg för tomtkostnad.

Skulle prima lokal inrättas i sådan tillbyggnad eller i friliggande byggnad, vars belåningstak bestämts efter enbart ett stompris av 375 kronor per m² lokalyta, bör ett tillägg av (550 — 375 =) 175 kronor per m² utgå för primalokalernas yta, jämte tomtkostnad baserad på det för bostäder fastställda priset.

För tertiärlån till lokaler föreslår utredningen i annat sammanhang, att ränta skall utgå efter ändrade regler och att förändring av denna ränta endast skall ske i anslutning till förfalldagarna för räntor och amortering på tertiärlånet. I samband därmed föreslår utredningen även att den nuvarande s. k. femtioprocentsregeln slopas.

Den detaljerade uppbyggnaden och beräkningen av belåningstaket framgår av bilaga 5, utarbetad av utredningens experter, civilingenjören A. Rosén och byrådirektören A. Assis.

Utredningen föreslår sålunda

att belåningstaket uppdelas i tomtkostnad och byggnadskostnad och att i byggnadskostnaden skall ingå dels stompris med 375 kronor per m² bostadslägenhetsyta, dels särskilda tillägg för utrustning enligt i bilaga 5 intagen generellt gällande tilläggslista,

att belåningstaket för prima lokaler grundas på ett fast stompris och utrustningstillägg uppgående till sammanlagt 550 kronor per m² lokalyta jämte det för bostadshus fastställda tomtpriset,

att belåningstaket för bostadshus ej skall påverkas av att sekunda lokaler inrättas i källarvåningen,

att därest extra källare anordnas eller

sekunda lokaler inrymmes i tillbyggnad eller friliggande byggnad belåningstaket skall grundas på enbart ett stompris av 375 kronor per m² lokalyta utan tillägg för tomtkostnad,

att tilläggsbelåning för prima lokal, inrättad i tillbyggnad eller i friliggande byggnad inrymmande sekunda lokal, skall utgå med 175 kronor per m² lokalyta, jämte en tomtkostnad baserad på det för bostäder fastställda priset,

att sänkning av belåningstaket ej behöves ske då produktionskostnaderna understiger detsamma, förutsatt att kraven på godtagbar kvalitet och utrustning fyllts,

att därest hus visar sig ej fylla utrustnings- och kvalitetskrav, belåning antingen skall vägras eller ske först sedan bristerna avhjälpats eller, om detta efter särskild prövning kan godkännas, belåningen skall ske efter mot bristerna svarande avdrag på belåningstaket,

att belåningstaket skall justeras med hänsyn till förändringar i bostadsstyrelsens byggnadskostnadsindex och med beaktande av rationaliseringen inom husbyggnadsfacket,

att vid belåningstakets fastställande hänsyn skall tagas till vissa speciella kostnader, som exempelvis särskilda högre byggnadskostnader sammanhäng-

ande med att ett företag bedrivs vintertid,

att normerna för belåningstakets beräkning i enlighet med här uppdragna riktlinjer och i huvudsaklig överensstämmelse med i bilaga 5 redovisat detaljförslag, efter bostadsstyrelsens granskning och justering skall fastställas av Kungl. Maj:t,

att det uppdrages åt bostadsstyrelsen att följa kostnads- och rationaliseringsutvecklingen samt att för treårsperioder fastställa rationaliseringskonstanter,

att det ävenledes uppdrages åt bostadsstyrelsen, att i enlighet med i annat sammanhang av utredningen framlagt förslag, utfärda erforderliga anvisningar angående tillämpningen av bestämmelserna om belåningstaket,

att fastställande av belåningstaket i enlighet med de av bostadsstyrelsen sålunda utfärdade anvisningarna anförtros de större förmedlingsorganen, samt

att det uppdrages åt länsbostadsnämnderna, att i mån av behov biträda övriga förmedlingsorgan vid tillämpningen av bestämmelserna angående belåningstaket.

Beräknande utformningen av anvisningarna för lånetaksbestämmelserna vill utredningen förorda, att formlerna för beräkningar översattes i klartext.

KAPITEL 6

Avkastningsvärde och hyressättning

Gällande bestämmelser

I kungörelsen om tertiär- och tilläggs-lån (SFS nr 587:1948) stadgas, att tertiärlån må beviljas endast under förut-sättning att den lånesökande förbinder sig att vid uthyrning av lägenhet i be-lånad byggnad, under lånets löptid ej utan det lånebeviljande organets medgi-vande uttaga hyra eller ersättning för bränslekostnader med högre belopp el-ler beräknade efter andra grunder, än det lånebeviljande organet vid varje tid godkänner.

Från den 1 januari 1958 äger emeller-tid kommunala, allmännyttiga och bo-stadskooperativa företag att själva fast-ställa hyran. Förslag härom framlades av bostadspolitiska utredningen, som framhöll att den förekommande hyres-kontrollen i fråga om dels bostadsrätts-föreningar, dels kommunala och all-männnyttiga bostadsföretag vore överflö-dig. En hyreskontroll beträffande bo-stadsrättsföreningar, som försvårar ut-tagandet av erforderliga avgifter, syntes nämnda utredning helt irrationell. Vid den fortsatta behandlingen av denna fråga betonades vidare, att det för kom-munala och därmed jämställda företag, som arbetar under betryggande kontroll och utan enskilt vinstsyfte, icke kan anses föreligga ett ekonomiskt intresse att uttaga högre hyror än som erfordras för att täcka omkostnaderna.

Nuvarande metod för beräkning av avkast-ningsvärde

Vid fastställande av hyra utgår bo-stadsstyrelsen från den för fastigheten

i samband med granskningen för låne-behandlingen framkomna godkända pro-duktionskostnaden. Denna minskas med tilläggs-lån och kommunalt bidrag — för vilka förräntnings- och amorterings-skyldighet ej föreligger — varefter av-kastningsvärdet erhålles till resultat. I avkastningsvärdet inräknas dels kost-nader som motsvarar den normala stan-darden, dels kostnader för sådan stan-dard som ej belånas, men vilken får in-räknas i produktionsvärdet och påver-kar hyror. Detta avkastningsvärde är själva utgångspunkten för hyresberäk-ningen och sålunda bestämmande för kapitalkostnadernas andel i hyran.

Enligt en undersökning, som nyligen utförts av Svenska bankföreningen, uppgick kapitalkostnaderna i allmänhet till nära 60 procent av hyran, medan driftskostnaderna belöpte sig till ca 40 procent. Av kapitalkostnaderna ut-gjorde en tredjedel avskrivning, medan återstående två tredjedelar utgjorde rän-tekostnader.

Höjning av begärda avkastningsvärden och hyror

Som utredningen i kapitel 4 — Bygg-kostnadsgranskning — konstaterat, har en undersökning av slutligt behandlade låneärenden under första kvartalet 1956 visat, att den av lånesökandena angivna bostadshyran i ett stort antal fall korri-gerats. Höjningar har således skett i 60 procent av ärendena, till följd av att högre avkastningsvärde fastställts av bostadsstyrelsen, än det de sökande be-gärt. De sänkningar av begärda hyror

som förekommit, har däremot i ett stort antal fall berott på att den sökande felaktigt inräknat uppvärmningskostnader. Även i dessa fall kan således en höjning av den föreslagna hyran ha skett.

Det tillämpade systemet med höjning av begärda avkastningsvärden synes utredningen betänkligt, med hänsyn till att företagare i viss utsträckning kan ha ansett sig ej behöva ta ut högre hyror än efter det avkastningsvärde han angivit. Bakgrunden till åtgärderna synes närmast vara, att det långgivande organet ansett det lägre avkastningsvärdet innebära vissa risker för staten som långgivare, genom att de begärda hyrorna enligt styrelsens uppfattning icke skulle medge full täckning för förräntnings- och driftskostnaderna. Det förefaller emellertid också som att anledningen varit den, att vissa farhågor förelegat för att ett lågt satt hyresbelopp icke skulle få höjas efter hänvändelse till hyresnämnd, om de beräknade kostnaderna framdeles skulle visa sig vara för lågt satta.

Utredningen vill emellertid utgå från, att det långgivande organet bör acceptera ett lägre avkastnings- och hyresvärde, om företagaren vill nöja sig härmed och det icke förefaller uppenbart orimligt. Samtidigt vill utredningen dock förutsätta, att en sådan företagare icke skall förvägras rätt att framdeles efter hänvändelse till hyresnämnd, få höja hyror till den nivå som det långgivande organet skulle vara villigt att godkänna, om den högre hyran hade begärts i samband med fastställandet av avkastningsvärdet.

Avkastningsvärdets framtida beräkning

Hittillsvarande granskning av byggnadskostnaderna synes ha varit betingad av två skäl, nämligen dels att ett värde skall fastställas som utgångspunkt för hyressättningen och dels att ett

överlåtelsevärde skall godkännas. I Kungl. Maj:ts brev av den 16 december 1955 heter det att »belåningsvärdet för fastigheter, d. v. s. det i 9 § nämnda kungörelse (nr 587, 30 juni 1948) omförmälda avkastningsvärdet, ökat med belopp vartill tilläggs lån och i 5 § samma kungörelse avsett kommunalt bidrag uppgå, ej må, såvitt angår byggnadsföretag, som påbörjats tidigast den 1 juli 1956, av det lånebeviljande organet fastställas till högre belopp än som motsvarar 575 kronor per kvadratmeter bostadslägenhetsyta — — —». Nämnda belopp har sedermera höjts till 585 kronor.

Ovannämnda Kungl. Maj:ts beslut synes innebära, att det för hyressättningen behövliga avkastningsvärdet skall fastställas efter lånetaksbeloppet, oavsett vad de verkliga produktionskostnaderna har varit. Inom bostadsstyrelsen synes man emellertid även för fastigheter som avses med ovannämnda beslut, hittills ha fastställt avkastningsvärde efter samma metod som tidigare, dvs. baserat på de verkliga, av företagen redovisade produktionskostnaderna. Ett sådant förfaringsätt innebär, att den enskilde företagaren visserligen får lån enligt bestämd norm för långivningen i anslutning till det fastställda lånetaket, men får avkastningsvärdet fastställt efter den verkliga produktionskostnaden, antingen denna blir högre eller lägre än som motsvaras av lånetaket. Det incitament till rationalisering och intresse av att söka hålla kostnaderna nere, som ligger i ett för alla företagare i förhållande till standard och utförande lika avkastningsvärde, bortfaller därmed.

Om utredningens förslag i kapitel 4 Byggnadskostnadsgranskning genomföres, kommer behövlig byggnadskostnadsberäkning — sedan den lokala tekniska granskningen visat att byggnadsprojek-

tet kan belånas — endast att ske med utgångspunkt från lånetaket. Detta innebär att utöver det fastställda s. k. stompriset, för vilket särskild beräkning ej behöver ske, endast tillägg för vissa utrustningsdetaljer är behöflig. Dessa utrustningsdetaljer — som utgår från särskilt fastställd lista och icke från byggnadsföretagarens redovisning av kostnader — lägges till stomkostnaden och blir tillsammans med tomtkostnaden utgångspunkt för såväl belåningsvärde som avkastningsvärde. Om man vill behålla intresset för rationalisering och kostnadssänkning och samtidigt söka förenkla regleringsförfarandet, bör avkastningsvärdet fastställas enligt denna metod, dvs. med utgångspunkt från det genom lånetaksbestämmelserna fastställda belåningsvärdet.

Det kan mot en sådan beräkningsmetod invändas, att den enskilde företagaren därigenom i vissa fall icke får täckning för sina kostnader eller — vilket torde vara riktigare uttryckt — en mindre företagarensättning för sin produktiva insats. Man får emellertid komma ihåg att den nuvarande regleringen ersätter den fria konkurrens, som skulle finnas i en marknad utan bostadsbrist. Under mera normala förhållanden får man förutsätta, att de mera effektiva företagens kostnader skulle bli utslagsgivande för hyressättningen och medföra, att vissa företag erhöill bättre villkor och bättre vinster för sin produktion, medan andra företag i sin verksamhet skulle få sämre avkastning och lägre inkomster. I konsekvens härmed bör också den reglering som utövas genom lånetaksbestämmelserna vara så utformad, att den premierar företagare som anstränger sig för att arbeta rationellt och lyckas pressa sina kostnader — utan att kvaliteten därigenom blir lägre — genom att någon sänkning av lånetaket och det på detta grundade

avkastningsvärdet icke i sådana fall sker.

De förslag till lånetaksberäkning som utredningen framlägger, innebär en uppdelning på tomtkostnad, stomkostnad och vissa tilläggskostnader enligt särskild lista, vilken innehåller de för normal standard nödvändiga element, efter vilka belåning skall erhållas. Utöver de i denna tilläggslista upptagna posterna kan det emellertid — utan att belåning vägras för fastigheten — behöva finnas vissa utrustningsdetaljer för vilka belåning icke bör ske, men vilka poster bör få inräknas i avkastningsvärdet för hyressättningen. Exempel härpå är sådan utrustning, som för vissa bostadstyper kan vara önskvärd för att i högre grad underlätta hemarbetet för familjer där båda makarna har arbete utom hemmet, exempelvis diskmaskiner och frysboxar.

Utredningens synpunkter

Utredningens förslag angående ändrad konstruktion av belåningstaket innebär, att statlig belåning kommer att ske på grundval av ett schablonmässigt framräknat byggnadsvärde, som förutsätter godtagbar utrustning och kvalitet. Enligt utredningens mening bör det på så sätt framräknade belåningsvärdet vara utgångspunkt för beräkning av avkastningsvärde och hyror, oavsett vad de verkliga byggnadskostnaderna är. Detta innebär att någon särskild kostnadsgranskning för fastställande av avkastningsvärde ej skall ske. Det medför också att olika byggnadsföretagare erhåller samma belåningsvärde och avkastningsvärde vid produktion av likvärdiga byggnadsobjekt. Den som bygger dyrare får därvid mindre lån i förhållande till sina byggnadskostnader och lägre avkastning, medan den som bygger billigare än som lånetaket för-

utsätter erhåller proportionellt sett större lån och bättre avkastning.

Utredningen förutsätter samtidigt, att i de fall annan utrustning förekommer än den för vilken belåning kan ges, avkastningsvärdet skall höjas här för. Särskilda anvisningar och uppgifter om vad som kan få ifrågakomma i form av extra utrustning i fastigheter som statsbelånas, bör utfärdas av bostadsstyrelsen.

I enlighet med vad som föreslagits beträffande teknisk granskning och kostnadsgranskning vill utredningen föreslå, att de till ett antal av ca 200 uppgående kommunerna, med den dominerande delen av flerfamiljshusärendena, skall få fastställa avkastningsvärde och hyror på basis av lånetaksbestämmelserna och att övriga kommuner, likaledes i enlighet med tidigare framlagt förslag, skall i mån av behov erhålla hjälp härför från länsbostadsnämnderna.

Framräkning av hyror sker dels på basis av kapitalkostnader, dels efter driftskostnadernas storlek. För beräkning av kapitalkostnaderna bör direktiv utformas av bostadsstyrelsen. Beräkning av driftskostnaderna bör enligt utredningens mening kunna ske av förmedlingsorganen, efter av bostadsstyrelsen på basis av driftskostnadsundersökningarna uppställda schabloner som regleras efter ortsprisindex. Några

större risker kan knappast uppkomma i samband härmed för hyresgästernas del. Erinras bör också om den bevakning av hyressättningen som sker genom hyresgästernas organisationer.

Utredningens förslag

Med hänvisning till vad som i det föregående anförts beträffande fastställande av avkastningsvärde och hyror, vill utredningen föreslå

att de lånebeslutande organen på basis av lånetaksberäkningen skall fastställa avkastningsvärdet och på grundval därav den utgående hyran, med tillägg i förekommande fall för sådan extrautrustning som enligt av bostadsstyrelsen meddelade generella anvisningar får inräknas i avkastningsvärdet,

att samma organ på motsvarande sätt skall äga fastställa hyresfördelning inom fastighet på grundval av förslag från fastighetsägaren,

att besvär över förmedlingsorgans beslut i hyresärende skall — liksom i fråga om länsbostadsnämnds beslut — kunna anföras hos bostadsstyrelsen samt

att bostadsstyrelsen erhåller i uppdrag att dels utforma direktiv för beräkning av kapitalkostnaderna och dels att för beräkning av driftskostnaderna uppställa schablonberäkningar på basis av driftskostnadsundersökningarna, med reglering efter ortsprisindex.

KAPITEL 7

Lånebeslut och låneutbetalning

Nuvarande behandlingsgång

Då en fastighet, för vilken tidigare preliminärt lånebeslut meddelats är färdig, inkommer sökanden till förmedlingsorganet med slutlig låneansökan i två exemplar. Till denna ansökan skall vara bifogat intyg angående erhållen eller utlovad bottenkredit, eventuella ändringsritningar, registreringsbevis, vissa andra handlingar samt i förekommande fall avskrift av bolagsordning eller stadgar i kooperativt och kommunalt företag.

Innan ansökan insändes till det långivande organet — bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnden — utföres besiktning och standardkontroll av byggnaden genom förmedlingsorganet. Ansökningen, försedd med eventuella erinringar mot utförande och standard, insändes härefter av förmedlingsorganet till det långivande organet.

Inom bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnden granskas de inkomna handlingarna. Därvid kontrolleras om de är fullständiga, erforderlig komplettering ombesörjes och i förekommande fall granskas bolagsordning och stadgar. Om bostadsstyrelsen vid sin granskning finner, att byggherren vidtagit ändringar av förut godkända ritningar eller tekniska beskrivningar eller att besiktningsmannen i något avseende gjort anmärkningar mot utförandet, överlämnas ärendet till tekniska byrån för granskning och åtgärd.

Efter denna granskning gör lånebyråns marksektion en granskning av det slulliga tomtprisets eller tomtträtsavgäldens skälighet.

Sedan marksektionen slutfört sin granskning överlämnas ärendet — om det är fråga om flerfamiljshus — till lånebyråns flerfamiljshussektion. Tidigare i förmedlingsorganet uppgjorda beräkningar granskas, varvid korriger- eller omarbetning sker i mycket stor utsträckning. Om försenad avlyftning av byggnadskreditiv förorsakat extra kostnader, göres pålägg för dessa på produktionsvärdet. Även här sker en granskning av att frågan om underliggande krediter lösts på ett tillfredsställande sätt.

Sedan denna granskning slutförts, upprättas förslag till slutligt lånebeslut. Ärendet överlämnas härefter till juridiska sektionen, som slutgranskar det samma. Därvid justeras det av flerfamiljshussektionen upprättade beslutsförslaget och lånevillkor samt lånegränser fastställs definitivt. En ny kontroll verkställs om att underliggande krediter lösts på ett tillfredsställande sätt.

Sedan ärendet härefter blivit föremål för föredragning på flerfamiljshussektionen återgår det till juridiska sektionen, vilken utskriver lånebeslutet.

För flerfamiljshusärenden, som utflyttats till länsbostadsnämnderna, är behandlingsgången ungefär likartad. Även när det gäller egna hemslån in-

fordras intyg om erhållen eller utlovad bottenkredit.

Utbetalningen av lån

Sedan låneansökan beviljats insänder den lånesökande på fastställt formulär en särskild framställning om utbetalning av lån till förmedlingsorganet, som efter genomgång av handlingarna vidarebefordrar ansökningsen till bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnden. Med denna ansökan bifogas reverser och in-teckningshandlingar, pantförskrivningshandlingar, gravationsbevis, avskrift av reverser till bottenlånekrediterna, slutbesiktningsbevis, brandförsäkringsbevis och de övriga handlingar som kan ha föreskrivits i det slutliga lånebeslutet, registreringsbevis, samt i förekommande fall, bolagsordning, stadgar, ekonomiska planer och uppgifter angående förhandsteckning av bostadsrätt.

Efter kontroll av att alla begärda handlingar insänts och sedan dessa granskats, upprättas amorteringsplan och beräkning av ränteeffergift. Sedan ärendet införts i särskild kontrolligga-re uppföres det på utbetalningsbesked, som jämte ett exemplar av det slutliga lånebeslutet och amorteringsplanen överlämnas till kamerala sektionen. Brandförsäkringsbeviset överlämnas till brandförsäkringsavdelningen, som registrerar det och fortlöpande bevakar att försäkringspremierna betalas. Från ombudsmannasektionen erhåller kamerala sektionen utbetalningsbesked, varefter lånet genom kassans försorg utbetas till vederbörande förmedlingsorgan som i sin tur utbetalar det till låntagaren.

För de flerfamiljshus- och egnahems-låneärenden, som behandlas på länsbostadsnämnderna, sker motsvarande genomgång av ärendena. Länsbostadsnämnden utbetalar dock icke lånebe-

loppen utan insänder till bostadsstyrelsen förteckningar över utbetalningar som skall göras, varefter dessa sker från styrelsen.

Den detaljerade arbetsrutinen för lånebeslut och låneutbetalning framgår av bilagorna 1—3.

Granskning före lånebeslut och låneutbetalning

Som av det föregående samt av redogörelserna i kapitlen rörande teknisk granskning och byggkostnadsgranskning framgår, sker en granskning ur tekniska och ekonomiska synpunkter före lånebeslut och låneutbetalning såväl i förmedlingsorganen som i bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnden. Innan lånet kan erhållas, måste därefter förmedlingsorganet insamla, kontrollera och infordra avskrifter av ett flertal handlingar, som sedan, när de inkommer till det lånebeviljande organet, blir föremål för ny kontroll och genomgång innan lånebeslutet meddelas. Ännu en genomgång sker sedan i samband med själva låneutbetalningen, vilken även förutsätter insändande av ytterligare ett antal handlingar.

Nuvarande ordning innebär, att statslånet i regel icke utbetalas förrän låntagaren visat att primär- och sekundärlån erhållits. Denna försäkran synes man begära både i samband med ansökan om preliminärt och slutligt beslut. Under perioder, då svårighet föreligger att omedelbart efter det byggnaden färdigställts kunna placera de underliggande krediterna, kommer de högre räntekostnaderna för byggnadskreditiv att belasta fastigheten även för den del av produktionskostnaderna, som motsvaras av statslånet fram till den tidpunkt, då primär- och sekundärlån lyfts. Förlängning av byggnadskreditiven medför även att man måste med-

giva ett särskilt kostnadspålägg för de ökade räntekostnaderna, vilket får till följd att högre statslån måste beviljas. Det innebär också en motsvarande stegring av hyran samt att statens risker för topplånet ökar, genom att fastighetsvärdet höjes utöver de egentliga produktionskostnaderna.

Från olika håll har det påpekats, att utbetalningen av tertiär- och tilläggslånen icke borde vara beroende av huruvida man fått lyfta primär- och sekundärlån, då det preliminära beslutet ju innebär att statslånet redan i princip är beslutat. Man har samtidigt också påpekat, att om man — på grund av väntat tillägg för förlängning av byggnadskreditivet — icke är säker på den slutliga lånesumman, borde i varje fall större delen av tertiärlånet kunna utbetalas och endast behövt belopp innehållas för efterreglering. Därigenom skulle i varje fall den delen av den förlängda merkostnaden för kreditivet, som motsvaras av statslånets andel i kostnaderna och som annars måste tagas ut i högre hyror, kunna elimineras. Samtidigt har ifrågasatts, om icke en successiv utbetalning av det statliga lånet skulle kunna ske under byggnadstiden för att därigenom nå en minskning i kreditivkostnaderna.

Något formellt hinder att utbetala statslånen tidigare förefinnes numera inte. Möjligheterna härtill synes dock endast ha använts i begränsad omfattning.

Fördjupning av tertiärlån

I stor utsträckning förekommer s. k. fördjupning av tertiärlånen, dvs. en ökning så att de kommer att utgöra mer än den ursprungligen avsedda andelen av avkastningsvärdet. Frågan uppkommer när taxeringsvärdet står i annan relation till avkastningsvärdet än

den normalt förekommande och innebär vanligen, att de kreditinstitut som svarar för primär- och sekundärlån lämnar lån som motsvarar en mindre summa än 70 procent av avkastningsvärdet. Kommunalt företag, som enligt bestämmelserna erhåller lån upp till 100 procent av avkastningsvärdet, får i sådant fall antingen sätta in eget kapital motsvarande skillnaden eller begära ökning — s. k. fördjupning — av tertiärlånet. För kooperativa och enskilda byggnadsföretag måste en ökad andel eget kapital insättas eller framställning om fördjupning göras till det lånebeviljande organet. Bostadsstyrelsen beviljar i regel sådan fördjupning, dock ej längre än till ytterligare 10 procent av avkastningsvärdet. Om behovet av upplånat kapital i övrigt icke kan täckas vid denna övre gräns för statslån, måste den egna kapitalinsatsen ökas.

Denna fråga har närmast intresse vid överväganden om decentralisering av lånebesluten till förmedlingsorganen och om dessa skall kunna bevilja sådan utökning av tertiärlån. Det kan vid en sådan förändring tänkas, att kreditinstitutens benägenhet att minska lånet ökar, då taxeringsvärdet är lägre än avkastningsvärdet, i den mån möjligheter finnes till en fördjupning av tertiärlånet. Då räntorna för tertiärlånet emellertid blir högre för byggherren vid hänsynstagande till ränteeftergiften, kommer denne säkerligen, och speciellt om det är fråga om kommunala och kooperativa bostadsföretag, att göra ansträngningar för att få ut största möjliga belopp i primär- och sekundärlån, därför att dessa med hänsyn till ränteeftergiften blir billigare. Någon ändring i förutsättningarna för erhållande av primär- och sekundärlånen torde icke behöva påräknas vid en överflyttning av besluten i fråga om fördjupning av tertiärlånen på förmedlingsorganen.

Förvaltning av lånen

Som en allmän förutsättning för ränteeftergift gäller nu, att en låntagare häftar i skuld till bostadsstyrelsen för tertiärlån eller egnahems lån. Tillämpningen innebär också, att ränteeftergiften skall minskas i den mån amortering sker på primär- och sekundärlån.

Med hänsyn till den starka ökning i antalet lån, som — vid fortsatt stöd åt bostadsbyggandet i nuvarande form — kan beräknas komma att stiga från för närvarande ca 175 000 till mellan 400 000 och 500 000 innan någon minskning i lånestocken sker genom slutamortering, medför den nuvarande ordningen för ränteeftergifter och bevakning av förändringar i de underliggande krediterna stora problem. Utredningen, som i annat sammanhang tar upp frågan om schabloner för ränteeftergifterna även till flerfamiljshus, vill därvid peka på att det torde ställa sig oerhört svårt att i längden — som nu förutsättes — kunna följa varje förändring i fråga om de underliggande krediterna genom anmälning från kreditgivarna om flyttning eller amortering, respektive uppsägning och bindning av lånen för olika perioder.

Om man söker möjligheter till en förenkling av förvaltningen av lånen, kommer först i bilden frågan om sådana förenklingar som kan medföra att registrering och bevakning av de underliggande krediterna icke blir nödvändig. Därvid uppkommer i första hand frågan om, huruvida och i så fall på vilket sätt ränteeftergiften skall varieras med hänsyn till förändringar i primärlånet och sekundärlånet. Utredningen, som återkommer till detta spörsmål vid behandlingen av amorterings- och räntefrågorna, vill här endast konstatera, att en omedelbar övergång till en allmän ränteschablon för alla flerfamiljshuslån som i fortsättningen beviljas skulle

medföra möjligheter till väsentlig förenkling och arbetsbesparing.

Det skulle i fråga om förvaltningen innebära, att den omfattande granskningen och insändandet till det långivande organet av handlingar som berör de underliggande krediterna samt bevakningen av vad som händer med dessa under lånetiden kunde slopas.

I enstaka fall har bostadsstyrelsen på grund av att fastighetsägaren kommit på obestånd fått övertaga förvaltningen av fastigheten innan den nye ägaren övertagit densamma. I regel har denna förvaltning av bostadsstyrelsen överlåtit på kommunerna. Det skulle vara en stor fördel om kommunerna, då sådana fall inträffar, automatiskt hade skyldighet att övertaga förvaltningen av fastighet då ägare kommit på obestånd och sköta denna förvaltning, till dess fastigheten övergått till ny ägare.

Utredningens synpunkter

Utredningen har i fråga om teknisk granskning, kostnadsgranskning och andra åtgärder i samband med långivningen i det föregående föreslagit, att de kommunala förmedlingsorganens granskning skall vara grundläggande för den statliga bostadslånegivningen. Dessa förslag innebär att uppgifter, som nu till större del handlägges både av förmedlingsorgan och den långivande myndigheten, enbart skall handläggas av förmedlingsorganet. Med denna ordning kommer förmedlingsorganens granskning att bli avgörande i fråga om de produktionsbelopp, efter vilka de statliga lånen skall utgå.

Med utgångspunkt härifrån synes en ytterligare förenkling kunna ske, om förmedlingsorganen på basis av sin egen granskning får fastställa belåningsvärdet och helt ta hand om de formaliteter som fram till låneutbetalningen kan anses nödvändiga. Om man därvid för-

utsätter att följande betingelser skall föreligga nämligen, att vid förmedlingsorganets beviljande av det preliminära beslutet besked av länsbostadsnämnden erhållits att medel inom givna låneramar kan ställas till förfogande, att utfästelse om de underliggande lånen föreligger, att bolagsordning och stadgar kan granskas och godkännas lokalt samt att de förordade bestämmelserna i fråga om lånetaket skall vara utslagsgivande för belåningsvärdet, borde den nuvarande ordningen i övrigt — när fastigheten är färdig — kunna ersättas med enbart en deklaration från förmedlingsorganet som bifogas ansökningen om slutligt lån och insändes till länsbostadsnämnden. Denna deklaration skulle samtidigt bli en rekvisition på lånet. Till deklarationen skulle, förutom uppgifter beträffande produktionsvärde, underliggande lån m. m. endast behöva bifogas gravationsbevis och in-tekningshandlingar för det statliga lånet jämte uppgifter om vart pengarna skall sändas.

I enlighet med vad utredningen tidigare föreslagit bör även i fråga om lånebeslut och låneutbetalning gälla samma indelning av kommunerna, som föreslagits beträffande den tekniska granskningen och kostnadsgranskningen. Detta skulle innebära att de största kommunerna, eller ca 200, helt skulle svara för handläggningen av lånebeslut och låneförberedelse såväl i fråga om flerfamiljshus som egnahems-lån, medan för den till antalet större gruppen av kommuner, eller ca 850, som har ett mindre antal ärenden, länsbostadsnämnden skulle svara för lånebesluten. Önskvärt vore enligt utredningens mening, att man utan undantag skulle kunna decentralisera besluten i låneärenden till förmedlingsorganen. Det går emellertid icke att nu jämställa den större gruppen av kommuner med ett fåtal ärenden —

vilken som utredningen tidigare nämnt ofta icke har tillräcklig erfarenhet eller sakkunskap för att självständigt kunna handha låneärendena — med den mindre kommungruppen, vars både erfarenhet och resurser är tillräckliga i dessa avseenden. Utredningens förslag syftar emellertid med sina längst gående verkningar till att kvaliteten hos förmedlingsorganen gradvis skall förhöjas. En prövning bör därför, så snart förutsättningar härför kan anses föreligga, ske av frågan om en successivt alltmera utbredd decentralisering av beslutanderätten till förmedlingsorganen kan verkställas.

Det nu förda resonemanget avser flerfamiljshusärenden. På grund av svårigheten att spjälka låneramarna på alltför många delar eller att göra övervakningen av desamma beroende av ett alltför stort antal myndigheter måste emellertid besluten i egnahems-låneärenden, som har avseende på de mindre kommunerna, tills vidare överlåtas på länsbostadsnämnderna. Kostnadsgranskning, teknisk granskning och annan förberedande behandling av egnahems-låneärenden skall emellertid helt skötas även av dessa förmedlingsorgan.

Utredningens förslag

Frågan om förenkling av handläggningen av lånebeslut och låneutbetalningar sammanhänger i viss mån med frågan om vissa förenklingar i fråga om sättet att beräkna och gottgöra ränteeftergifter. Med utgångspunkt från vad som tidigare föreslagits om teknisk granskning och kostnadsgranskning samt vad som föreslås beträffande ränteeftergifterna, vill utredningen förorda

att samtliga förmedlingsorgan, som tillhör den av bostadsstyrelsen utsedda gruppen av mera kvalificerade sådana organ, får svara för beslut i alla låne-

ärenden, efter erhållet besked från länsbostadsnämnd att medel finnes härför,

att dessa förmedlingsorgan skall fastställa belåningsvärdet efter de bestämmelser i fråga om lånetaket, som utredningens föreslår,

att länsbostadsnämnderna skall svara för beslut i låneärenden, som berör övriga kommuner,

att alla förberedelser i samband med lånebeslutet och låneutbetalningen verkställas av förmedlingsorganet och att någon ytterligare granskning av dessa handlingar ej skall ske,

att förmedlingsorganet, sedan granskning verkställts av förutsättningarna för utbetalning av lånet, insänder kombinerad deklaration och rekvisition till länsbostadsnämnd och att till deklarationen endast skall vara fogat uppgifter om belåningsvärde, underliggande

krediter, gravationsbevis, pantförskrivningshandling avseende det statliga lånet och brandförsäkringsintyg,

att förmedlingsorganet eller kommunen får svara för förvaltningen av fastigheter, som på grund av att ägaren kommit på obestånd, måste övertagas innan dessa fastigheter överlåtits till ny ägare och

att de mindre kommunerna, i enlighet med vad som föreskrivits i fråga om teknisk granskning och kostnadsgranskning, vid handläggning skall kunna erhålla hjälp från länsbostadsnämnderna.

Som av utredningens förslag rörande behandlingen av ränteeftergifter samt räntor och amorteringar på statslånen framgår, skulle i samband med de här föreslagna förändringarna registrering- och bevakningen av de underliggande lånen helt bortfalla.

KAPITEL 8

Ombesiktningar

Nuvarande förhållanden

Enligt både kungörelsen om egnahemslån m. m. och tertiärlånekungörelsen åläggas de kommunala förmedlingsorganen att under lånetiden hålla uppsikt över värden av belånade byggnader.

I 31 § kungörelsen om tertiärlån m. m. föreskrives att förmedlingsorganet under lånetiden i den omfattning och ordning det lånebeviljande organet bestämmer skall föranstalta om besiktning av belånad byggnad samt jämväl i övrigt övervaka att densamma icke vanvårdas. Instrument över sådan besiktning skall insändas till det lånebeviljande organet. Bostadsstyrelsen kräver att samtliga statsbelånade flerfamiljshus skall ombesiktigas vart femte år. I 35 § egnahemslånekungörelsen stadgas att förmedlingsorganet har att under lånetiden öva tillsyn av belånad byggnad i den omfattning och den ordning bostadsstyrelsen bestämmer. Bostadsstyrelsen föreskriver även i detta fall ombesiktning vart femte år samt att besiktningssinstrument skall upprättas och insändas till styrelsen.

I båda kungörelserna stadgas, att om fara uppkommer för att byggnad genom vanvård eller annorledes förlorar i värde så, att för statens fordran lämnad pant ej längre kan anses utgöra nöjaktig säkerhet och rättelse trots anmaning ej sker, förmedlingsorganet skall göra anmälan härom till det lånebeviljande organet (§ 28 respektive § 35). Det lånebeviljande organet äger — om byggnad på grund av vanvård

eller eljest förlorar i värde — uppsäga lånet helt eller delvis, omedelbart eller å viss dag (§ 16 respektive § 35).

Den form av besiktningar, som här åsyftas, är sådana besiktningar, som företages under lånetiden efter det att lån beviljats och utbetalats. Dessa besiktningar bör således inte förväxlas med den slutbesiktning, som det åligger förmedlingsorganet att göra omedelbart efter det att en statsbelånad fastighet färdigställts och som föregår låneutbetalningen. Utredningen har, såsom redan överrubriken till detta avsnitt antyder, därför velat använda uttrycket ombesiktningar för de här avsedda besiktningarna.

Administrativt arbete och kostnader

Inom bostadsstyrelsen handhas aviseringen och övervakningen av ombesiktningarna av den tekniska byråns byggnadstekniska sektion. Med ledning av uppgifter från kanslibyråns ombudsmannasektion utsänder sektionen en gång om året till vederbörande förmedlingsorgan förteckning över de fastigheter, som står i tur att besiktigas. Vid granskningen av rapporterna över besiktningarna bevakar sektionen, att anbefallda arbeten m. m. blir utförda. Två ingenjörer gör vid resor till förmedlingsorganen stickprovsgranskning av hur den löpande kontrollen och de föreskrivna femårsbesiktningarna ombesörjes av kommunerna.

I de fall föreläggande erfordras för att få anbefallt arbete utfört, lämnas

detta av ombudsmannasektionen efter begäran av den byggnadstekniska sektionen.

Besiktningsrapporterna jämte övriga tillhörande handlingar arkiveras i låneakten — den s. k. tekniska akten — som förvaras hos lånebyrån. Eventuellt förekommande låneuppsägningar arkiveras emellertid i pantakten — säkerhetsakten — hos ombudsmannasektionen.

De obligatoriska femårsbesiktningarna innebär en betydande arbetsbelastning. Detta gäller i första hand förmedlingsorganen, men förfarandet medför även ett omfattande administrativt arbete i bostadsstyrelsen.

Antalet besiktningar per år utgör f. n. cirka 30 000, men detta antal kommer — om nuvarande bestämmelser även skall gälla i fortsättningen — att växa till närmare 40 000 inom de närmaste åren. Avisering om att besiktning skall företagas sker genom skrivelser från bostadsstyrelsen till förmedlingsorganen. Samtliga fastigheter, varom förmedlingsorganen meddelas, undergår besiktning.

Besiktningsinstrument eller rapport upprättas och insändes, även om någon anmärkning icke framställes vid besiktningen eller om endast obetydliga erinringar göres, vilket är det vanligast förekommande.

Förfarandet medför en mycket omfattande korrespondens mellan bostadsstyrelsen och förmedlingsorganen samt till fastighetsägarna. Om man räknar med bostadsstyrelsens avisering av besiktningarna, besiktningsinstrumentet, en skrivelse från förmedlingsorganet till fastighetsägaren med påpekanden i anledning av besiktningen, en skrivelse från bostadsstyrelsen till förmedlingsorganet rörande besiktningsinstrumentet samt en slutlig rapport från förmedlingsorganet till bostadsstyrelsen —

varvid således en ombesiktning utöver den ordinarie förekommit — uppgår antalet skrivelser till fem per besiktning i de fall anmärkningar framkommit. Då antalet besiktningar som förut nämnts kan uppskattas till 30 000 per år, kommer med den angivna beräkningsgrunden antalet skrivelser att bli mycket stort. Detta gäller även om man beaktar att bostadsstyrelsens avisering merendels göres i ett sammanhang för år och förmedlingsorgan och att antalet besiktningar, som ej föranleder efterbesiktning och ytterligare korrespondens, givetvis icke är obetydligt. Antalet skrivelser torde emellertid kunna uppskattas till omkring 75 000 per år. Även detta tal är emellertid imponerande. Det bör härtill framhållas, att en del ombesiktningar kan förorsaka avsevärt större skriftväxling än det genomsnitt av fem skrivelser, som nyss omnämnts. Utredningen har sig bekant fall, där antalet skrivelser eller särskilda handlingar uppgått till inte mindre än tiotalet eller flera och där tiden från den ordinarie besiktningen och upp till fyra efterbesiktningar sträcker sig över en tidrymd av tre år. Dessa fall är ej att betrakta som så alldeles sällsynta. Det kunde således vara anledning att räkna upp den nämnda siffran av 75 000 skrivelser med hänsyn till den mera omfattande korrespondensen i vissa fall, en korrespondens, som för övrigt icke synes sammanhänga med de gjorda anmärkningarnas betydelse ur ekonomisk synpunkt.

En olägenhet med den nuvarande ordningen ur arbetsorganisatorisk synpunkt är, att de kommunala organen ej själva kan bestämma när ifrågasvarande besiktningar skall utföras. Härigenom får kommunerna ej möjlighet att inpassa besiktningsarbetet efter den besiktigande instansens arbetsbelastning i övrigt.

Den mest betydande delen av arbetet med besiktningarna ligger emellertid i den granskning av alla fastigheter på ort och ställe, som för förmedlingsorganens räkning måste företagas av kvalificerade befattningshavare eller sakkunniga. Mot bakgrund härav är det inte överraskande att konstatera, att man från många förmedlingsorgans sidan anser, att ombesiktningarna är alltför arbetskrävande och bör förenklas. Nödvändigheten att ibland verkställa upprepade ombesiktningar, för att kontrollera att stipulerade åtgärder — av ofast ringa betydelse — vidtages, har föranlett en del förmedlingsorgan att kräva att ombesiktningarna i fortsättningen borde ske med längre tids mellanrum.

Slutligen bör i detta sammanhang erinras om att det bland ägare till statsbelånade fastigheter — enligt vad utredningen inhämtat vid sina överläggningar med representanter för förmedlingsorganen — i viss utsträckning synes ha utbildats en tendens till att avvakta ombesiktningarna för att få en sakkunnig och kostnadsfri genomgång av reparationsbehovet. Om detta mera allmänt sättes i system, får det till konsekvens att ombesiktningarna, i stället för att vara ett instrument genom vilket man skall kunna konstatera att fastigheterna ur lånesäkerhetssynpunkt vårdas och väl underhållas, blir till en icke avsedd service åt fastighetsägarna.

Behovet av ombesiktningar

Avsikten med föreskriften om tillsyn över statsbelånade byggnader synes endast vara att bevaka att sådana brister ej uppkommer, som varaktigt kan ned-sätta den belånade fastighetens värde. De ombesiktningar, som nu sker vart femte år, är alltså avsedda att vara en kontroll på att säkerheten för det statliga lånet inte minskas.

Med utgångspunkt från statens krav på säkerhet för lämnade lån blir den grundläggande frågan i sammanhanget, huruvida ombesiktningar behöver verkställas i den omfattning, som de nu gällande bestämmelserna från bostadsstyrelsen förutsätter. Därvid finns anledning att först erinra om att den försämring av penningvärdet, som på senare tid ägt rum, haft till konsekvens, att de äldre fastigheternas värde i penningar räknat stigit, medan lånebeloppen kvarstår oförändrade, i den mån de inte sjunkit genom amorteringar. Som en följd härav uppkommer en reell marginal även för gäldenärer, som haft lån upp till 100 procent av det ursprungliga byggnadsvärdet. Med de in-teckningslägen, som gäller för de statliga lånen, har detta medfört att en del hus som är relativt gamla, från statens synpunkt som långivare blivit riskfria. Självklart är att denna tendens ytterligare markeras därigenom, att amorteringar på statslånen särskilt för äldre hus hunnit ske i betydande omfattning. Lånegränserna i förhållande till respektive fastigheters produktionsvärde och andra omständigheter är emellertid också av betydelse vid bedömning av behovet av ombesiktning.

För de kommunala byggnadsföretagens tertiär- och tilläggs lån får kommunerna ikläda sig borgen såsom för egen skuld. Kommunerna får även svara för förlust, som på grund av vårdslöshet eller försummelse kan uppkomma vid förvaltningen av flerfamiljshus, för vars uppförande statligt lån lämnats till kommunalt eller allmännyttigt företag. De nu nämnda förpliktelserna är endast ett par exempel på, att kommunalt ekonomiskt ansvar föreligger i fråga om bostadsbyggandet inom kommunen och därvid speciellt för kommunala eller allmännyttiga företags engagemang på området. Det är självfallet, att ett sådant

direkt ekonomiskt ansvar medför att kommunerna noggrant följer dessa företags byggande och förvaltning av bostadshus. Hit hör också att kontrollera att värden av byggnadsbeståndet icke eftersättes. Man torde därför utan vidare kunna förutsätta att bostadshus, som tillhör kommunala eller allmännyttiga företags förvaltning, icke behöver besiktigas särskilt för statens räkning.

När det gäller flerfamiljshus, uppförda eller förvaltade av kooperativa bostadsföretag, bör beaktas, att lagen om bostadsrättsföreningar föreskriver att nyttjanderätten till lägenhet, som innehas under bostadsrätt, skall vara förverkad och föreningen därför berättigad att uppsäga bostadsrätthavaren till avflyttning, om lägenheten vanvårdas. En sådan organisation av underhållet för bostadsrättsföreningshus, vilken såsom regel torde vara för handen utom i fall, då föreningen genom avtal förbundit sig att också sköta underhållet av lägenheterna, torde utgöra en tillräcklig garanti för att vanvård av lägenheten i bostadsrättsföreningshus ej skall äga rum. Det åligger bostadsrättsföreningen enligt nämnda lag att sköta det gemensamma underhållet av stamledningar för avlopp samt ledningar och anordningar för bostädernas förseende med värme, gas, elektricitet och vatten, ävensom i övrigt att svara för underhållet av själva huskroppen. I bostadsrättsföreningarna kan vidare kommunerna ha antingen en särskild representant i styrelsen för föreningen eller eljest s. k. kommunala observatörer, som bör ha förutsättningar att närmare följa bostadsrättsföreningarnas åtgärder beträffande underhåll och reparationer av respektive hus. Här torde det också vara på sin plats att erinra om medlemmarnas eget intresse av att underhållet ej eftersättes och om den service i underhålls- och drifhänse-

ende, som de landsomfattande bostads-kooperativa organisationerna ger. Faran för sådan vanvård av bostadsrättsföreningshus, att risk för statslånen kan uppkomma, torde vara skäligen obetydlig. Denna risk motverkas även av den omständigheten att lån här utlämnas till högst 95 procent av avkastningsvärdet.

I fråga om av enskilda uppförda flerfamiljshus må det erinras om att belåningsgränsen är fastställd till 85 procent av avkastningsvärdet. Detta medför givetvis, att för dessa en ännu större säkerhetsmarginal här finnes.

Även när det gäller egnahemslånegivningen, påverkas riskerna för minskning av lånesäkerhetens värde av prisutvecklingen och amorteringsomfattningen. En- och tvåfamiljshusen utgör den sektor, inom vilken behovet av besiktningar synes vara relativt sett störst. Kommunernas åtagande att ansvara för förlust, som på annat sätt än genom avskrivning kan uppkomma å den räntefria stående delen av egnahemslånen — vilket vid egnahemslånegivningen är obligatoriskt för att räntefri, stående del överhuvud taget skall utgå — utgör enligt utredningens mening emellertid en garanti för att kommunerna skall öva tillsyn över dessa fastigheter, så att risker i onödan ej uppstår för dem själva.

Utredningens synpunkter

Vad utredningen i det föregående anført talar för att man borde kunna slopa den centralt ledda och kontrollerade besiktningens verksamheten, lämna systemet med intervallsbestämda ombesiktningar och låta de kommunala förmedlingsorganen efter eget omdöme själva avgöra om och när besiktningar med hänsyn till lånesäkerheten bör företagas. Genom att frångå det nuvarande från arbetsorganisatorisk synpunkt stela och oelastiska systemet

vinner man avsevärd arbetsbesparing och andra fördelar för kommunernas vidkommande samt minskat arbete i bostadsstyrelsen.

Antalet besiktningar skulle därigenom reduceras till en obetydlighet i förhållande till det nuvarande antalet, då på grund av de förut anförda skälen man genom en enkel bedömning kunde avgöra behovet av besiktning. Även om underhållet eftersattes, skulle nämligen besiktning och åläggande om reparationer ej behöva ske, om förmedlingsorganet vid en sådan bedömning utan besiktning fann att lånesäkerheten ej var i fara. I stället skulle fastigheter, där sådan risk finns eller väntas uppkomma, vid behov kunna besiktigas oftare än som sker med nuvarande femårsintervaller. Ombesiktningarna kan härigenom också förläggas till tidpunkter, då det besiktigande kommunalorganet har en lägre arbetsbelastning och i större utsträckning än nu kombineras med andra liknande arbetsuppgifter. Avisering från bostadsstyrelsen av besiktningar skulle bortfalla. Rapporter över gjorda besiktningar skulle icke behöva insändas till styrelsen annat än i de fall, då statens lånesäkerhet bedömdes vara i fara.

Beträffande experimenthus kan emellertid föreligga ett speciellt intresse av att följa dessa efter färdigställandet. Utredningen föreslår i annat sammanhang, att bostadsstyrelsens nuvarande arbetsuppgifter i fråga om experimenthus överflyttas till statens nämnd för byggnadsforskning i den mån arbetet ej avser den rent lånebeviljande verksamheten. Det synes utredningen angeläget, att det organ, som skall leda denna verksamhet, från teknisk synpunkt bereds tillfälle att i görligaste mån kontrollera hur de byggnadstekniska experimenten utfaller på längre sikt. Det kan från denna synpunkt vara lämpligt

att skyldigheten att företaga regelbundna ombesiktningar enligt bostadsstyrelsens närmare bestämmande bibehålles för experimenthusen och att besiktningsmyndigheten — förmedlingsorganet — åläggs att hålla nämnden underrettad om vad som framkommer vid besiktningen. Även bostadsstyrelsen bör för kännedom erhålla ett exemplar av rapporten.

För att denna rapportering skall kunna ge bästa möjliga utbyte, bör statens nämnd för byggnadsforskning och bostadsstyrelsen i samråd lämna kommunerna direktiv angående dessa besiktnings utförande. Utredningen förutsätter dock, att sådana besiktningar begränsas till antalet och i huvudsak sker endast efter anmodan samt så, att endast för bedömning nödvändigt antal byggnader behöver ifrågakomma.

Utredningens förslag

Som av föregående avsnitt framgår talar åtskilliga skäl för att de nuvarande av bostadsstyrelsen aviserade och förmedlingsorganen ålagda obligatoriska femårsbesiktningarna slopas och i stället ersättes med besiktningar endast i den utsträckning, som vederbörande förmedlingsorgan finner nödvändigt med hänsyn till kraven på lånesäkerhet. Detta skulle gälla, även om underhållet i en fastighet vore dåligt, men förmedlingsorganet vid en allmän bedömning utan besiktning fann att lånesäkerheten ej var i fara.

Vid en omläggning enligt ovanstående skulle en avsevärd arbetsbesparing åstadkommas, framförallt inom kommunerna. Antalet besiktningar skulle nedgå till ett ringa antal av det nuvarande. Med lånesäkerheten som det primära skälet för besiktningarna bortfaller nämligen behovet av dessa till största delen. Förändringar i penningvärde, gjorda amorteringar samt från

början befintliga säkerhetszoner inom lånegränserna för bostadskooperativa och enskilda företags bostadsbyggande motiverar en förändring i nuvarande praxis.

Riskerna för vanvård av bostadshus, vilka förvaltas av kommunala och allmännyttiga företag, är i realiteten att anse som en kommunal angelägenhet. Även beträffande egnahemmen är det kommunala engagemanget liksom lokalkännen domen motivering nog för att överlåta ombesiktningens verksamhet till kommunerna. De kommunala representanterna i bostadsrättsföreningarnas styrelser eller, om sådana icke är utsedda, de kommunala observatörerna, ger kommunen goda möjligheter att även på annat sätt än genom ombesiktningar följa bostadsrättsföreningarnas vård av sina fastigheter. Den lägre lånegränsen i fråga om flerfamiljshus, uppförda av sådana föreningar och av enskilda företag, ger även en säkerhets-

marginal, som bör beaktas vid bedömning av behovet av ombesiktningar.

Utredningen föreslår sålunda

- att de nuvarande obligatoriska femårsbesiktningarna slopas,
- att avisering om ombesiktningar från bostadsstyrelsen i fortsättningen icke skall ske,
- att ombesiktning av statsbelånade bostadsfastigheter skall ske endast, då säkerheten för de statliga lånen av den kommunala myndigheten bedömes vara i fara och efter beslut av det kommunala förmedlingsorganet,
- att särskild rapport över besiktning ej skall behöva uppgöras eller insändas till bostadsstyrelsen samt
- att besiktning av s. k. experimenthus i lämplig omfattning skall kunna påfordras genom bostadsstyrelsen, även om lånesäkerheten ej bedömes vara i fara.

Försäkringskontroll

Nuvarande förhållanden

För att erhålla statligt lån till uppförande av flerfamiljs- eller enfamiljs- och tvåfamiljshus kräves bland annat, att den belånade fastigheten av låntagaren hålles brandförsäkrad till betryggande värde.

I 10 § kungörelsen om egnahemslån m. m. stadgas, att inteckning till säkerhet för lån enligt kungörelsen icke må godkännas med mindre belånade byggnader är brandförsäkrade till betryggande belopp. Om kommun är låntagare behöver inteckningssäkerhet ej lämnas (§ 6).

För tertiär- och tilläggslån saknas en mot detta stadgande svarande föreskrift. I 25 § kungörelsen om tertiärlån m. m. stadgas emellertid, att framställning om utfående av beviljat lån skall vara åtföljd av skuldförbindelse, vederbörliga inteckningshandlingar, gravationsbevis och »de övriga handlingar, som angivas i formuläret till framställningen». I anvisningar till ansökningsformuläret har bostadsstyrelsen meddelat bestämmelser, av vilka framgår att bevis om brandförsäkring kräves.

I såväl kungörelsen om egnahemslån som i tertiärlånekungörelsen föreskrives, att det lånebeviljande organet äger uppsäga utelöpande lån till inbetalning, därest nöjaktig brandförsäkring ej längre föreligger (24 resp. 16 §§). Uppsägningen kan enligt kungörelserna avse hela lånet eller del därav och kan ske

omedelbart eller å viss dag. Denna föreskrift har av bostadsstyrelsen inta-gits bland lånevillkoren i skuldförbindelserna. I villkoren stipuleras även att låntagaren skall ersätta all kostnad för brandförsäkring, som fordringsägaren finner skäl att i hans ställe teckna.

Inom bostadsstyrelsens kanslibyrå finnes organiserad en särskild arbetsgrupp, som har till uppgift att bevaka att försäkringarna upprätthålles för byggnader tillkomna genom statliga lån. Arbetsgruppen sorterar under ombudsmannasektionen. Avdelningens arbete leds och följes av ombudsmannasektionens juristpersonal, vilken därjämte har att träffa avgöranden och verkställa erforderliga åtgärder, då låntagarna brustit i sina skyldigheter i nu ifrågakvarande avseende. Ingridanden aktualiseras exempelvis i sådana fall, då premien ej erlagges eller försäkring — såsom nedan omnämnes — trots anmaning från förmedlingsorganet ej höjes.

Den nu nämnda s. k. brandförsäkringsavdelningen registrerar och sam-lar även de av vederbörliga försäkringsföretag utfärdade ansvarsförbindelser, som enligt bostadsstyrelsens föreskrifter skall medfölja framställning om utfående av beviljat lån. Enligt dessa förbindelser kvarstår försäkringsföretagets ansvarighet gentemot långivaren under sex veckor räknat från den tidpunkt, då försäkringsföretaget lämnat långivaren meddelande om att brandförsäkring uppsagts, ändrats eller

upphört eller att premien ej betalts. Då sådant meddelande inkommer från försäkringsföretag, anmodar ombudsmannasektionen vederbörande förmedlingsorgan att tillse, att låntagaren omedelbart vidtager sådana åtgärder beträffande belånade byggnader, att desamma kan anses till betryggande värde försäkrade. Skulle låntagaren icke följa denna anmaning, erlägger bostadsstyrelsen premien till försäkringsbolaget och debiterar låntagaren kostnaderna härför i samband med aviseringen av förfallande annuiteter å lånet.

Brandförsäkringsavdelningen har även att registrera och samla de ansvarsförbindelser, som av försäkringsföretagen meddelas vid höjning av försäkringsbelopp.

Den fortlöpande övervakningen av att de belånade fastigheterna är brandförsäkrade till betryggande värde sker genom förmedlingsorganen i anslutning till de påbjudna s. k. femårsbesiktningarna — för vilka utredningen lämnar en redogörelse på annat ställe i betänkandet. Vid sådan besiktning sker en värdering av fastigheten och i de fall försäkringen ej täcker återanskaffningsvärdet, anmodar förmedlingsorganet låntagaren att höja sin försäkring.

Utredningens synpunkter

Utredningen vill till en början fastslå, att statens intresse för de statsbelånade byggnadernas försäkringsbelopp helt bör begränsas till fastigheten som låneobjekt. De risker, som här diskuteras, är sålunda risker, vilka staten i egenskap av långgivare kan anses löpa, genom att belånade fastigheter ur långgivarens synpunkt ej är försäkrade till betryggande värde. Det ligger i sakens natur, att dessa risker inträder först i och med att en skada inträffar. Försäkringarnas omfattning och nivå, sedda

ur andra synvinklar än den nu nämnda, faller enligt utredningens mening inom det område, där den enskilde fastighetsägaren i eget intresse bör bestämma om erforderliga åtgärder utan någon inblandning från statens sida.

Den nuvarande övervakningen av brandförsäkringarna, med kontroll på försäkring till återanskaffningsvärde, kräver omfattande arbetsinsatser av berörda organ. Det bör emellertid här framhållas, att arbetet hos bostadsstyrelsen — även om detta i och för sig kan anses betydande — dock är den mindre anparten vid jämförelse med förmedlingsorganens uppgifter. Det anses också bland förmedlingsorganen — detta har framgått vid de samtal som utredningen haft med representanter för sådana organ — att kontrollen av att brandförsäkringarna är tagna till återanskaffningsvärde är överdimensionerad och arbetsmässigt alltför betungande. Det bör observeras, att förmedlingsorganen måste besiktiga och värdera fastigheterna för att rätt kunna fullgöra sin löpande kontroll av brandförsäkringsvärdena. Även om detta arbete kan fullgöras i samband med femårsbesiktningarna, är förmedlingsorganens arbetsbelastning för dessa uppgifter stor. Anknytningen till femårsbesiktningarna får emellertid till följd, vilket i sammanhanget bör framhållas, att den nuvarande kontrollen sker med intervaller på fem år. Självfallet kan mycket inträffa under en så lång tidsperiod. Detta innebär, att den nu utövade kontrollen i realiteten också är förenad med vissa brister.

Det kan med fog hävdas, att den väsentliga kontrollen ur statens långgivarens synpunkt görs vid långivningen, genom att man då tillser att försäkringen täcker byggnadsvärdet. Den höjning av försäkringsbeloppet, som där efter kan behöva verkställas på grund

av stigande byggnadskostnader, bör då vara låntagarens ensak.

Det torde vara ytterst få fastighetsägare — bland ägarna till flerfamiljshus knappast ens någon — som inte är på det klara med hur de skall ordna sina försäkringar. Med det intresse, som kommunerna har i de kommunala och allmännyttiga företagen, är det knappast att vänta att någon försumlighet beträffande försäkringar skall uppkomma i fråga om hus, som ägs av sådana företag. Detta kan ej heller behöva ske rörande hus, som ägs av bostadsrättsföreningar. Den eventuella risk, som i något enstaka fall kan förefinnas beträffande enskilda fastighetsägare, motverkas i hög grad av att belåningsgränsen i fråga om flerfamiljshus här ligger vid 85 procent av byggnadsvärdet och att densamma även då det gäller egnahem kan anses vara försedd med säkerhetsmarginal. Riskerna för underförsäkring av de statligt belånade fastigheterna är därför synnerligen små — de hittillsvarande erfarenheterna på området motsäger heller icke detta — och kan för övrigt i egentlig mening ej uppkomma annat än vid större delskada, då försäkringsbolagens reparteringsprincip kan vålla bekymmer. Vid totalskada kan nämligen, om underförsäkring till följd av byggnadskostnadsstegringen föreligger, detta visserligen ge upphov till en förlust, men denna drabbar då i första hand försäkringstagaren. Ej heller vid mindre delskada torde underförsäkringen ha till följd att statens säkerhet för lånet kan anses minskad. Fastighetens värde har från säkerhetssynpunkt sjunkit endast i ringa grad och det torde ligga i fastighetsägarens både intresse och förmåga att reparera de uppkomna skadorna.

Om övervakningen av att belånade byggnader är brandförsäkrade till återanskaffningsvärde skulle slopas, sedan

den första och grundläggande kontrollen verkställdes i samband med lånegivningen, skulle sålunda risker inträda, som visserligen är obetydliga men som man trots detta givetvis inte bör bortse från.

Ett sätt att för statsverkets del gardera sig mot riskerna skulle vara, att staten enligt gängse principer återförsäkrade sig genom en ansvarighetsförsäkring. Utredningen anser sig tryggt kunna hålla före, att de besparingar, som följer med en sådan arbetsminskning som här avses och som i synnerhet hos förmedlingsorganen blir av stor omfattning, vida överstiger kostnaderna för en eventuell sådan premie. Enär statsverket emellertid icke bör teckna försäkringar utan nu som eljest bör stå självrisk, kommer det självfallet icke i fråga att realisera den nu antydda tanken. Detta förändrar emellertid icke den ekonomiska innebörden av de slutsatser, som utredningen nu dragit. Utredningen anser sålunda att det, för att uppnå en betydande total arbetsbesparing på området, för statsverkets del är befogat att ikläda sig de risker, som ett slopande av den löpande eftergranskningen av försäkringarna skulle medföra.

Utredningen vill emellertid i detta sammanhang erinra om förekomsten av en försäkringsform, som, om den väljes av låntagaren, kan betyda en väsentlig reduktion av de riskmoment, som utredningen nyss uppehållit sig vid.

Utredningen åsyftar härvid den möjlighet, som numera finns att till ett brandförsäkringsavtal av gängse typ knyta en sådan klausul, att skaderegleringen baseras på återanskaffningsvärdet — nuvärdet utan hänsynstagande till fastighetens värdeminskning genom ålder och bruk (s. k. nyvärdesklausul). Denna klausul kräver ej någon extra premiekostnad för försäk-

ringstagaren, då premien baseras på det beräknade återanskaffningsvärdet, vilket motsvarar det värde till vilket bostadsstyrelsen enligt nu gällande föreskrifter kräver att låntagaren skall hålla fastigheten försäkrad. Till försäkringen kan även knytas en klausul, innebärande att försäkringens belopp automatiskt höjes i takt med byggnadskostnadernas stegring (s. k. värdestegringsklausul). Denna klausul har således den effekten, att försäkringsbeloppet utan särskild åtgärd från försäkringstagarens sida höjes vid varje kvartalsskifte i samma proportion som byggnadskostnadsindex stiger. För de till Svenska tarifföreningen anslutna försäkringsföretagen gäller härvid föreningens byggnadskostnadsindex för boningshus. Försäkringsgivaren svarar enligt denna klausul dock för högst dubbla det i försäkringsbrevet angivna beloppet.

Vid användandet av värdestegringsklausulen är det av stor betydelse, att det ursprungliga försäkringsbeloppet blir riktigt beräknat, då ett för lågt begynnelsevärde under en värdestegringsperiod trots indexregleringen får en alltmera markerad eftersläpning till resultat. Kravet på en riktig värdering torde dock på ett tillfredsställande sätt bli tillgodosett genom såväl förmedlingsorganets som det långgivande organets behandling av låneärendet. Det är emellertid att märka, att värdestegringsklausulen betingar en ökning av försäkringspremien, vilken kan uppskattas till ca 5 procent av det tidigare premiebeloppet. Denna ökade premiekostnad utgör en avgift för de tjänster försäkringsföretagen utför, då de bevakar att försäkringen hålles vid en betryggande nivå.

Det torde förhålla sig så, att premieökningen inte är av någon egentlig ekonomisk betydelse, så länge det rör sig om enfamiljs- och knappast heller då

fråga är om tvåfamiljshus. En möjlighet skulle därför finnas att införa kravet på nyvärdes- och värdestegringsklausulerna som ett villkor för egnahemslån. Beträffande flerfamiljshus skulle emellertid premiekostnaden i högre grad te sig som en ekonomisk realitet. Det är därför tveksamt, om man bör belasta tertiärlånetagarna med ett krav på obligatorisk tillämpning av de nu avsedda klausulerna. Utredningen har vid sitt övervägande kommit till den slutsatsen, att så ej bör ske.

Utredningens förslag

Utredningen har ansett sig kunna konstatera, att bostadsstyrelsens och förmedlingsorganens kontinuerliga övervakning av att belånade byggnader under hela lånetiden är försäkrade till återanskaffningsvärde är förenat med ett avsevärt arbete, vilket särskilt för förmedlingsorganens del är betungande. Kostnaderna för denna övervakning kan enligt utredningens mening icke anses stå i rimlig proportion till de risker staten i egenskap av långgivare skulle löpa, om denna övervakning upphör.

Utredningen föreslår

- att* den granskning av brandförsäkringarna som nu sker under lånens löptid skall slopas,
- att* den skyldighet, som nu åligger försäkringsföretagen att lämna meddelande om att brandförsäkring uppsagts, ändrats eller upphört att gälla, skall kvarstå och att försäkringsföretagens ansvarighet även skall gälla intill sex veckor efter den tidpunkt, då sådant företag lämnat långgivaren ovannämnt meddelande,
- att* den granskning, som utföres av förmedlingsorganen och bostadsstyrelsen i samband med själva långgiv-

ningen, allt fortfarande skall äga rum och avse, att försäkring till betryggande värde finnes före lånets utbetalande,

att, då det långivande organet får upplysning från försäkringsföretag att brandförsäkring uppsagts, ändrats eller upphört att gälla, någon åtgärd för att upprätthålla försäkringen från myndighetens sida icke skall vidtagas samt

att låntagaren i sådant fall underrättas om sin skyldighet att hålla fastigheten försäkrad till värde, som täcker de statliga lånen, och om att lånen kommer att uppsägas inom viss bestämd tid, därest försäkringen icke återupplivas eller ändras till nämnda värde, ävensom att förmedlingsorganet underrättas genom kopia av skrivelsen för kontroll att åtgärder vidtages.

Ränteeftergifter

Nuvarande förhållanden

Enligt såväl tertiärlånekungörelsen som kungörelsen angående egnahems-lån garanteras låntagaren viss bottenlånerränta och kan i enlighet härmed tillerkännas viss ersättning för den högre ränta han har att erlægga på primär- och sekundärlån. Denna ersättning avräknas halvårsvis i efterskott mot förfallande ränta och amorteringar på de statliga lånen. Eventuellt överskjutande ränteeftergift utbetalas kontant till låntagaren.

Beträffande flerfamiljshus gäller från och med den 1 juli 1957, att staten på bottenlånen, i den mån de beräknas belöpa sig på bostäder, i princip garanterar en högsta ränta för låntagaren uppgående till 4 procent på primärlån i fastigheter färdigställda före den 1 januari 1951 och i fråga om senare färdigställda fastigheter 3,5 procent. För sekundärlån garanteras en häremot svarande ränta, av bostadsstyrelsen bestämd till 4,5 respektive 4 procent.

Den ersättning låntagaren kan tillerkännas skall svara mot den merkostnad, som uppstår genom att han har att erlægga ränta på primär- och sekundärlån efter högre räntefot än den garanterade. En spärregel är emellertid införd. Om låntagaren förbundit sig att för primär- och sekundärlån erlægga högre ränta än det lånebeviljande organet prövar möjlig att erhålla på allmänna lånemarknaden skall — i stället för den faktiska räntan — lånemarknadsräntan

läggas till grund för bestämmande av eftergiftens storlek. Motsvarande föreskrift gäller för det fall, att lånemarknadsräntan sjunker och låntagaren underlåter att vidtaga erforderliga åtgärder för att komma i åtnjutande av den lägre räntan, oaktat han har möjlighet härtill.

Ränteeftergiftens storlek påverkas också av om lånen är bundna. Därvid blir den beroende av den utgående räntan för varje särskilt lån för de bundna lånen. Enligt bestämmelserna skall ränteeftergiftens storlek också påverkas av om amortering sker på bottenlån. I den mån sådan sker minskar ränteeftergiften i motsvarande grad.

Den lånemarknadsränta, som tillämpas på obundna lån, fastställs av bostadsstyrelsen efter samråd med riksbanken. För tiden från och med den 1 januari 1957 har bostadsstyrelsen fastställt denna ränta till 5 procent för obundna primärlån och 5,5 procent för obundna sekundärlån. Från hösten 1957 har denna räntesats till följd av den inträffade diskontohöjningen ökat till 6,25 respektive 6,75 procent.

Det långivande organet äger fastställa ränteeftergiftens storlek för en följd av år. Beräkningen skall då grundas på de uppgifter, som föreligger vid en sådan tidsperiods början. Denna s. k. schablonmetod för beräkning av ränteeftergifter till flerfamiljshus innebär endast, att eftergiften uträknas individuellt för varje fastighet men skall utgå med oför-

ändrat belopp under en följd av år, förutsatt att amortering ej sker på primärlån eller på sekundärlån i snabbare takt än enligt för det enskilda sekundärlånet gällande amorteringsplan förutsätter och — då fråga är om obundna lån — att räntesatsen ej förändras.

För egnahem gäller i princip samma bestämmelser angående ränteeftergift som i fråga om flerfamiljshus. Eftergiften utgår här dock med i författningen angivna belopp. Dessa varierar i fråga om nybyggnad mellan 300 och 820 kronor per år samt i fråga om ombyggnad mellan 180 och 490 kronor per år. Schablonbeloppen för egnahem jämkas om fördjupning av egnahemslånet skett. Även för egnahem sker en sänkning av ränteeftergifter, om amortering sker på bottenlånen.

Bostadspolitiska utredningen upptog i sitt betänkande till behandling frågan om ränteeftergift för fastigheter, för vilka statligt lån ej begärts. Utredningen konstaterade att företag, som inte har behov av statligt lån, kan lockas söka sådant för att kunna tillgodogöra sig räntesubventionen. Detta förhållande tedde sig enligt utredningens mening föga rationellt i förhållande till det rådande läget på kapitalmarknaden, om man i vidgad omfattning ville försöka kanalisera den öppna marknadens kreditmedel till bostadsbyggandet. Då finansieringen väsentligt fördyras om statliga lån saknas, skulle annan finansiering te sig föga lockande. Bostadspolitiska utredningen fann därför, att en möjlighet borde öppnas för bostadsstyrelsen att bevilja ränteeftergift även till företag, som icke är statligt belånade.

Bidragsgivningen borde — ansåg utredningen — bedrivas som en försöksverksamhet och mera detaljerade regler därför icke uppställas, förrän erfarenhet vunnits. Utredningen angav emel-

lertid vissa villkor, som borde förknippas med rätten till bidrag.

Minst 75 procent av ytan i våningsplan borde upptagas av bostäder. Lägenheterna i företagen borde upplätas mot hyror icke överstigande dem, som skulle ha tillämpats, därest statliga lån beviljats. De villkor beträffande kontroll av hyror, upplåtelse till anställda m. m., som gäller i fråga om tertiärbelånade företag, borde i tillämpliga delar gälla även företag, till vilka endast ränteeftergift skulle utgå.

Utredningen anförde slutligen, att ränteeftergiften — för att delvis kompensera den förmån den låga räntan för statligt tertiärlån innebär — borde avse samtliga lån mot inteckning inom 75 procent av det belåningsvärde som bostadsstyrelsen hade kunnat godkänna. Härigenom borde enligt utredningens mening — om vederbörande företag begränsade sina anspråk på avkastning av toppinsatsen — möjliggöras hyror, som icke bleve högre än för statligt belånade lägenheter. Ränteeftergiften borde i övrigt beräknas enligt samma grunder, som tillämpas vid beräkning av ränteeftergift för statligt belånade flerfamiljshus.

Vid framläggandet i proposition av bostadspolitiska utredningens förslag (prop. nr 100/1957) underströk departementschefen, att den av utredningen tänkta försöksverksamheten närmast avsåg flerfamiljshus och i huvudsak blott sådana hus, som tillkommer på vissa industriföretags initiativ. Han ansåg emellertid att möjligheten att bevilja ränteeftergift för byggnadsföretag, som icke finansieras med statliga lån, även borde gälla andra flerfamiljshus samt egnahem och i fråga om de senare avse lån mot inteckning inom högst 50 procent av det belåningsvärde, som det bidragsbeviljande organet kunde komma att godkänna.

Riksdagen hade intet att erinra mot det sålunda framlagda förslaget. Kungl. Maj:t har sedermera genom beslut den 20 september 1957 på förslag av bostadsstyrelsen fastställt riktlinjer för beviljande av ränteeftergift för byggnadsföretag, som icke finansieras med statligt lån. Därvid har för egnahem fastställts ett eftergiftsbelopp av 500 kronor för enfamiljshus och 750 kronor för tvåfamiljshus. Bostadsstyrelsen har genom Kungl. Maj:ts beslut den 25 oktober 1957 bemyndigats medge, att den grundhyra får uttagas, som vederbörande hyresnämnd fastställer, dock efter reduktion med ett belopp motsvarande den vid varje tidpunkt utgående ränteeftergiften. Som villkor för ränteeftergiften skall enligt detta beslut även gälla, att fastighetsägaren till det kommunala förmedlingsorganet årligen skall uppge beloppet av fastställda grundhyror samt hur ränteeftergiften har tillgodoförts de boende.

Tidigare utbetalning av ränteeftergifterna

Bostadsstyrelsen har i promemoria angående ändringar i bestämmelserna beträffande ränteeftergifter, vilken den 3 november 1955 överlämnats till Kungl. Maj:t, framfört vissa farhågor för att likviditetssvårigheter för bostadsföretag skulle uppkomma vid en fortsatt tillämpning av det gällande systemet för subventionernas tillgodoförande till följd av det för det dåvarande rådande ränteläget. Bostadsstyrelsen föreslog, att eftergiftsbeloppen framdeles skulle lämnas låntagaren om möjligt samtidigt med att ränta erlägges för underliggande krediter. Detta föreslogs skola ske genom att den på ett kalenderhalvår belöpande räntan skulle gottskrivas låntagaren vid utgången av samma halvår.

Bostadspolitiska utredningen har i sitt tidigare citerade betänkande be-

handlat frågan om snabbare tillgodoförande av ränteeftergifterna. Utredningen fann därvid i likhet med bostadsstyrelsen, att låntagarna borde gottgöras ränteeftergift så vitt möjligt samtidigt med att de har att erlägga lånekostnaderna för de underliggande krediterna. Bostadspolitiska utredningen lämnade dock öppet, huruvida en sådan omläggning kunde ske budgetåret 1957/58 eller först senare.

En av bostadspolitiska utredningens ledamöter reserverade sig dock mot det sistnämnda uttalandet och framförde som sin uppfattning, att en ändring av angivet slag borde ske från budgetåret 1957/58.

En omläggning i enlighet med förslaget har skett för enfamiljs- och tvåfamiljshus, medan ränteeftergifterna för flerfamiljshus alltså tillgodoförs låntagarna först ett halvt till ett år efter tidpunkten för erläggande av ränta för bottenkrediterna.

Det synes byggnadslåneutredningen ovedersägligt att de inträffade räntehöjningarna ytterligare skärpt de redan tidigare föreliggande likviditetssvårigheterna för fastighetsägarna. Utan att ingå på frågan om lämpligheten av fortsatta ränteeftergifter kan det sägas, att en beslutad ersättning bör utbetalas i så nära anslutning som möjligt till den kostnad den avses skola täcka, för att stödet skall få bästa möjliga effekt. En utbetalning av ränteeftergifterna i nära anslutning till den tidpunkt, då låntagaren har att erlägga räntekostnader för sina bottenlån, synes utredningen vara ägnad att förbättra fastigheternas ekonomi och verka i kostnadsänkande riktning för de i fastigheterna boende.

Beräkning och utbetalning av ränteeftergifter

Ränteeftergifterna för flerfamiljshus beräknas inom ombudsmannasektionen

på bostadsstyrelsens kanslibyrå. För beräkningarna erforderliga uppgifter hämtas från ansökningar om utbetalning av tertiärlån med tillhörande bilagor. För omräkning av ränteeftergifter erforderliga uppgifter erhålles dels från förmedlingsorganen, dels direkt från banker och andra penninginstitut.

De inträffade förändringarna av låne marknadsräntan har medfört, att omräkning måst ske av de för viss period fastställda eftergifterna, de s. k. schablonbeloppen. Bostadsstyrelsen tillställer i samband härmed de större förmedlingsorganen förteckningar över utelöpande tertiärlån. Förmedlingsorganet har därvid att infordra uppgifter från berörda banker och andra låneinrättningar om kvarstående kapitalskuld på primär- och sekundärlån samt — för obundna lån — även tillämpade räntesatser. På grundval av de sålunda inhämtade uppgifterna uträknar förmedlingsorganet eftergifterna. Förmedlingsorganens beräkningar granskas i bostadsstyrelsen.

I övrigt infordrar bostadsstyrelsen uppgifter angående bottenlån direkt från banker m. fl. Erforderliga uträkningar görs i dessa fall endast inom styrelsen.

För flerfamiljshus med bundna bottenlån sker omräkning, och nytt »schablonbelopp» fastställles för en ny period i samband med att lånet förlänges.

Inteckningar med bättre rätt än de det lånebeviljande organet innehar som säkerhet för sina lån pantförskrivs — i den mån de frigörs — regelmässigt som ytterligare säkerhet hos det lånebeviljande organet. Skyldighet föreligger härigenom för vederbörande panthavare att inhämta det långivande organets godkännande, då nytt låneavtal tecknas, vilket sker exempelvis vid förlängning av löptiden för lån. Någon fortlöpande

fullständig kontroll att så sker äger emellertid ej rum.

Utredningens synpunkter

Uträkningen och tillgodoförandet av ränteeftergifter medför ett omfattande arbete hos såväl bostadsstyrelsen som ett stort antal av förmedlingsorganen. Detta sammanhänger med gällande bestämmelser, vilka gör det nödvändigt med en kontinuerlig individuell granskning under hela lånetiden av förändringar genom amorteringar och genom bindning av lånen samt genom konvertering av bundna lån, för att kunna verkställa erforderliga omräkningar av ränteeftergifterna. Med det starkt växande antalet lån blir detta arbete mycket betungande.

Den förenkling av arbetet med eftergiftens beräkning, som avsågs skola bli följden av en övergång till för en följd av år fastställda belopp till tertiärlåntagare, har uteblivit på grund av den individuella behandling, som lånen hela tiden måste undergå.

Som framgår av tidigare refererade uttalanden har bostadspolitiska utredningen funnit det angeläget, att man i vidgad omfattning skulle försöka kanalisera den öppna marknadens kreditmedel till bostadsbyggandet. Det förslag utredningen framlagt har dock starkt begränsat dessa möjligheter genom att till förutsättning för räntesubvention gjorts, att i fastigheten insattes upplånat kapital.

Konstruktionen av det nuvarande systemet för ränteeftergifternas beräkning medför enligt utredningens uppfattning, att vederbörande låntagare icke kan ha något intresse av att söka pressa ned sina räntekostnader. Om han genom bindning av lån eller på annat sätt lyckas pressa sina räntekostnader, medför detta, att ränteeftergiften minskas i motsvarande mån. Att an-

vända sparmedel för att amortera på bottenlån lönar sig sålunda icke. Med nuvarande låneräntor — på bundna primärlån i allmänhet 5,35 procent och på obundna 6,25 procent — erhålles för en fastighet uppförd efter den 1 januari 1951, för vilken den garanterade räntan utgör 3,5 procent, i ränteeftergift 1,85 respektive 2,75 procent, vilket dock för-loras på det belopp som amorteras. En amortering på primärlån ger fastighets-ägaren en avkastning av 3,5 procent i form av minskad räntekostnad, medan han — om beloppet insättes på exem-pelvis kapitalsamlingsräkning — erhål-ler 5 procent. Om inget avdrag gjordes på ränteeftergiften vid amortering på primärlånet, skulle sparmedel, som an-vändes för amortering på obundet pri-märlån, ge 6,25 procent — 3,5 procent i form av minskad räntekostnad och 2,75 procent i form av ränteeftergift. Före sista höjningen av lånemarknads-räntan och av den garanterade räntan erhöles 3 procent i minskad räntekost-nad, om amortering skedde på botten-lån, 4,25 procent om insättning i stäl-let skedde på kapitalsamlingsräkning och 5 procent skulle ha erhållits vid amortering på obundet primärlån, därest minskning av ränteeftergiften ej ägt rum, varav 3 procent i form av minskad räntekostnad och 2 procent i form av ränteeftergift.

Den gällande tillämpningen av syste-met med ränteeftergifter medför sålun-da avsevärda nackdelar för den, som använder sparmedel till amortering på bottenlånen. Genom att ränteeftergif-ten sänks måste också indirekt härige-nom ske en höjning av bostadskostna-den i sådana fastigheter. Systemet har också medfört, att några amorteringar icke sker på bottenlånen utöver dem som måste ske på sekundärlånet.

Samma förhållanden gäller för före-tag, som redan vid starten kan sätta in

eget kapital helt eller delvis, antingen i stället för det statliga lånet eller i stäl-let för bottenlånen. För att kunna få ränteeftergift tvingas man att upplåna kapital. Detta innebär, att sådana före-tagare i onödan konkurrerar med and-ra lånesökande, varigenom bostadspro-duktionen undandras ett tillskott av me-del, som eljest skulle kunna öka den-samma. Detta gäller även de amorte-ringsmedel, som utelämnas på grund av att det icke lönar sig att amortera.

Problemet har i viss mån beaktats av bostadssociala utredningen, som fann det angeläget att man i vidgad omfatt-ning skulle försöka kanalisera den öpp-na marknadens kreditmedel till bostads-byggandet. Enligt utredningen, som ej tog upp frågan om ränteeftergifternas sänkning vid amortering på redan be-viljade lån, borde ränteeftergift på för-sök kunna erhållas vid uppförande av bostadshus med en viss insats av eget kapital för anställda vid för folkför-sörjningen betydelsefulla industrier. Genom departementschefens förslag vid-gades dock tillämpningsområdet att om-fatta såväl flerfamiljshus överhuvudta-get som egnahem, under förutsättning att arbetet igångsatts efter den 1 januari 1958. Härför gäller andra belånings-gränser och andra bestämmelser i fråga om andelen av i fastigheten ingående lokaler. Bostadssociala utredningens förslag har — oaktat den vidgade till-lämpningen — dock begränsat möjlig-heterna genom att som förutsättning för ränteeftergift bestämts, att i fastighe-ten skall insättas upplånat kapital.

En sådan utformning av reglerna för ränteeftergift att låntagarna stimuleras att placera sina lån till fördelakti-gast möjliga ränta, skulle enligt utred-ningens mening i långa loppet minska statens kostnader för ränteeftergifter. Ränteeftergiftens storlek bör därför icke vara beroende av, vare sig om lå-

nen är bundna eller obundna eller om eget kapital insattes i större eller mindre omfattning eller om amortering skett på primärlånet, och ej heller av om större amortering än den normalt fastställda sker på sekundärlånet.

En större amortering på tertiärlånet än den fastställda medför en kostnadsbesparing för fastighetsägaren i form av minskad räntekostnad, som för närvarande uppgår till 3 procent och efter den 1 januari 1958 kommer att uppgå till 4 procent på överamorteringen. Denna kostnadsbesparing understiger emellertid — liksom fallet är vid amortering på bottenlån — den avkastning, som kan erhållas vid exempelvis insättning på kapitalsamlingsräkning. En räntegottgörelse i form av kompensation för denna underränta skulle enligt utredningens mening stimulera låntagarna till extra amorteringar på tertiärlån.

En sådan räntekompensation skulle ej medföra några ökade kostnader för statsverket. Genom att lämna bostadsbyggandet lån till lägre ränta än som kan erhållas i allmänna marknaden subventionerar staten detta byggande. Vid en amortering på statligt lån minskas statens kostnad för denna subventionsform. Mot statens kostnad för den föreslagna räntekompensationen kommer att stå en subventionsminskning vid extra amorteringar på tertiärlån.

Lånemarknadsränta skulle sålunda fastställas dels med ett procenttal för primärlån, dels med ett procenttal för sekundärlån och i båda fallen gälla lika för såväl bundna som obundna lån. Dessa fastställda lånemarknadsräntor skulle varieras med hänsyn till marknadsräntans utveckling. Vid ränteeftergiftens beräkning skulle någon hänsyn ej tagas till låntagarens faktiska räntekostnad, utan eftergiften skulle utgå oavsett om eget eller lånat kapital helt

eller delvis insatts i bottenläge och ej påverkas av amorteringar på primärlån eller extra amorteringar på sekundärlån.

En tillämpning av de här angivna principerna skulle medföra en avsevärd arbetsbesparing genom att någon individuell detaljberäkning ej skulle erfordras av den stora och starkt växande länestocken. Omräkningar i samband med förändringar i det allmänna ränteläget skulle kunna ske helt tabellmässigt och med användande av arbetsbesparande maskiner i betydligt större utsträckning än för närvarande. Möjlighet erhålles härigenom att upprätta schabloner även för eftergifter avseende flerfamiljshus, till skillnad från den nuvarande s. k. »schablonmetoden», vilken endast innebär för varje individuell lån uträknade belopp, som om intet oförutsett inträffar sedan uträkningen gjorts — exempelvis en förändring av det allmänna ränteläget — avses skola utgå oförändrat under ett visst antal år.

Utredningens förslag

De nu gällande reglerna för beräkning av ränteeftergifter är synnerligen komplicerade, vilket medför ett omfattande administrativt arbete hos såväl bostadsstyrelsen som vissa förmedlingsorgan. Även banker och andra penninginstitut berörs härav. Den starkt växande länestocken hos bostadsstyrelsen medför, att arbetet med övervakning och kontroll av de underliggande lånen med det nuvarande systemet för gottgörelse av ränteeftergifter blir mycket betungande. Systemet stimulerar ej till ökat sparande och förmår ej locka nytt kapital till bostadsmarknaden. Det medför dessutom växande administrativa svårigheter och bygger dessutom på en osäker grund, genom att det förut-

sätter uppgifter för samtliga lån från kreditgivarna vid ändringar i villkoren för bottenlånen.

Utredningen finner det synnerligen angeläget, att en omläggning av ränteeftergifternas tillgodoräknande snarast kommer till stånd, varigenom samtliga låntagare kan tillgodogöras ränteeftergift så vitt möjligt samtidigt med att de har att erlægga ränta för de underliggande krediterna. Härigenom skulle fastighetsägarnas likviditetssvårigheter minska och fastigheternas ekonomi förbättras. Ytterligare fördelar i detta avseende skulle kunna vinnas genom en större spridning över året av tillgodoförandet av ränteeftergifterna, varvid en synkronisering med av banker och andra penninginstitut tillämpade förfallodagar bör ske. Överenskommelser bör därvid kunna träffas med de sistnämnda om jämkningar även för bottenlånen förfallodagar. Härigenom ökas låntagarnas möjligheter att bli tillgodoräknade ränteeftergift i nära anslutning till den tidpunkt, då ränta för underliggande lån erlagts och en jämnare arbetsbelastning i bostadsstyrelsen erhålles. Vid sin behandling av diverse frågor framlägger utredningen förslag om spridning av förfallodagarna för de statliga lånen. Tillgodoförandet av ränteeftergifter för de närmast föregående sex månaderna skulle därmed, genom sin anknytning till förfallodagarna för de statliga lånen, spridas över hela året. Utbetalning av ränteeftergift för icke statligt belånad fastighet bör inpassas i den övriga verksamheten på lämpligt sätt med hänsyn till de synpunkter, som nyss framförts.

Ränteeftergift bör vidare utgå efter sådana grunder, att den öppna marknadens kreditmedel kanaliseras till bostadsbyggandet och insättandet av eget kapital — vare sig det sker från början eller senare genom extra amorteringar

på bottenlån eller tertiärlån — stimuleras.

Utredningen anser, att schablonmässiga regler bör utformas för ränteeftergifterna till flerfamiljshus samt att dessa schablonregler bör vara lika för såväl bundna som obundna lån. Frågan om bindning av lånen bör vara en fråga enbart för låntagaren att avgöra. Med det nuvarande systemet får vederbörande ingen fördel genom att ta den risk som en lånebindning i visst läge kan innebära men har heller ingen anledning att försöka få den förtjänst som en bindning i ett annat läge kan medföra, eftersom en sänkning av räntan vid bindning av lånen medför motsvarande sänkning av ränteeftergiften. Det nuvarande systemet innebär också, att konkurrensen helt elimineras i fråga om bankernas låneräntor för bottenlånen.

Utredningen föreslår

att ränteeftergifter för flerfamiljshus skall utgå efter generell schablon innebärande samma eftergift — men med olika procenttal för primär- och sekundärlån — oavsett om bottenlånen är bundna eller obundna och utan att hänsyn tages till om eget kapital helt eller delvis insatts i stället för bottenlån eller statslån,

att ränteeftergift skall utgå till egna hem utan att hänsyn tages till att eget kapital helt eller delvis insatts i stället för bottenlån eller statslån,

att ränteeftergift icke skall förändras till följd av amortering på primärlån eller extra amortering på sekundärlån utöver en generellt fastställd amorteringsplan,

att kompensation skall lämnas för räntebortfall genom extra amortering på tertiärlån,

att den nuvarande bevakningen och anmälningskyldigheten beträffande de

underliggande krediterna skall upphöra, och att registrering av handlingar beträffande de underliggande krediterna icke skall ske i annan mån än att uppgift intages av förmedlingsorganen i den deklaration, som skall insändas i samband med rekvisition av låne-medlen samt

att det uppdrages åt bostadsstyrelsen att efter de av utredningen föreslagna riktlinjerna utarbeta förslag till schabloner för ränteeftergifternas beräkning och till Kungl. Maj:t inkomma med förslag härom.

Vid en övergång till här föreslaget schablonsystem för ränteeftergifter uppstår vissa övergångsproblem. En omedelbar övergång till schablon för alla bundna lån skulle innebära ökade utgifter för staten för vissa delar av lånestocken, på grund av de senaste diskontohöjningarna. Med hänsyn till de

senaste årens räntestegringar har nämligen ett relativt stort antal av de bundna lånen nu en god ränteplacering. Utredningen vill därför föreslå

att tillämpningen sker övergångsvis så, att samtliga nya — såväl bundna som obundna — lån och samtliga äldre obundna lån omedelbart behandlas efter schablon, men att alla nu bundna lån behandlas individuellt och med tillämpning av varierande ränteeftergiftsbelopp — dock utan att avdrag sker för amortering enligt vad ovan angivits — samt att för dessa lån, så snart konvertering äger rum eller bundenheten av annat skäl upphör, övergång till schablon sker individuellt för varje lån enligt utredningens förslag. Alternativt kan ifrågakomma fastställda schabloner med — till följd av tiden för bindningen — varierande räntetal för äldre bundna lån under en övergångstid.

KAPITEL 11

Den administrativa apparaten för amorteringar, räntor, familje- bostadsbidrag och andra förvaltningsuppgifter

Som av kapitel 1 — Bostadsstödets former och omfattning — (tabell 14) närmare framgår uppgick den 30 juni 1957 antalet bostadslån till i det närmaste 175 000. Nya bostadslån utlämnas till ett antal av över 20 000 per år. Under den närmaste tioårsperioden kommer slutbetalning av lån att ske endast i mycket obetydlig utsträckning. En oavbruten stegring av lånestocken är därför att vänta. Mot slutet av 1960-talet kan den — om bostadsstödet skall fortsätta i nuvarande omfattning — komma att uppgå till mer än det dubbla antalet.

Antalet bidragstagare i fråga om familjebostadsbidrag uppgår för närvarande till ca 160 000. Genom de förändringar i bidragsreglerna, som träder i kraft den 1 januari 1958, då även familjer med ett barn blir bidragsberättigade, kommer antalet bidragstagare givetvis att öka, redan under år 1958 sannolikt till över 200 000. Bidragen utbetalas till större delen kvartalsvis och skall en gång om året underkastas saksprövning i kommunerna. Detta ger en antydan om de administrationsproblem, som det här rör sig om.

Ränteeftergifter utgår för de flesta statsbelånade fastigheter. På grund av förefintligheten av bundna lån med låg ränta måste med nuvarande ordning vid alla omräkningar och kontroller samtliga fastigheter medtagas. Då

bostadsstyrelsen emellertid meddelats bemyndigande att efter den 1 januari 1958 i vissa fall medgiva ränteeftergifter även till nyuppförda icke statsbelånade hus, kommer antalet ränteeftergifter under i övrigt oförändrade förhållanden att öka kraftigare än antalet lån.

Att göra en noggrann uppskattning av de egentliga förvaltningskostnaderna för bostadslån och bostadssubventioner är icke möjligt. Inom bostadsstyrelsen handhas förvaltningsuppgifterna i det väsentliga av kanslibyrån, vars personalstyrka utgör ungefärligen en tredjedel av hela bostadsstyrelsens. Medan å ena sidan kanslibyrån icke enbart sysslar med förvaltningsfrågor, förekommer dylika å andra sidan i olika sammanhang även inom andra delar av styrelsen. Hos länsbostadsnämnderna är det huvudsakligen kamreraren jämte underlydande biträdespersonal, som handhar det kamerala arbetet. Motsvarande arbete inom förmedlingsorganen är utomordentligt svårt att beräkna i siffror, framför allt på grund av förmedlingsorganens synnerligen oenhetliga struktur. Medan man i de större kommunerna har särskilda tjänstemän för de separata arbetsuppgifterna, kan det inom de mindre kommunerna förekomma, att motsvarande uppgifter skötes av kommunala förtroendemän. Varje försök att bedöma förvalt-

ningskostnadernas storlek hos förmedlingsorganen kommer sålunda att innebära rena gissningar.

Med all reservation för ovanstående beräkningssvårigheter torde man dock kunna utgå från, att minst en tredjedel av bostadsstyrelsens kostnader och hälften av länsbostadsnämndernas måste avse rena förvaltningsuppgifter. För dessa statliga organ uppgår dessa kostnader sannolikt till minst 4 milj. kronor per år, medan det arbete som utföres av de lokala organen som nämnts knappast torde kunna uppskattas i siffror. Utredningen håller dock för troligt, att kostnaderna hos kommunerna uppgår till minst samma belopp som bostadsstyrelsens och länsbostadsnämndernas kostnader tillsammansagna.

Om nu praktiserade metoder för det kamerala arbetet i bostadsstyrelsen skulle bibehållas, kommer den ökande lånestocken att föranleda alltmera stegrade förvaltningskostnader. Det nuvarande systemet är alltför arbetskrävande och följaktligen också för dyrbart redan vid den omfattning, som lånestocken nu har. En omläggning av arbetsmetoderna enligt hålkortssystem är därför i hög grad angelägen. Bostadsstyrelsen har också föreslagit detta i sina riksdagspetita för budgetåret 1958/59. Utredningen vill tillstyrka detta förslag, men anser att man bör gå avsevärt längre i maskinanvändning än vad som bostadsstyrelsen har räknat med. Bostadsstyrelsen har dock i sina petita framhållit, att »nya överväganden tyder på att det nu antagna programmet för maskinanskaffningen icke bör betraktas som slutgiltigt». Utredningen skall emellertid, innan utredningen i det följande återkommer härtill, göra en översikt av de olika områden i fråga om förvaltningen, där förenklingar genom maskinanvändning eller på annat sätt kan rekommenderas.

Förskott på egnahems- och förbättringslån

Enligt egnahemslånekungörelsen äger förmedlingsorganet att efter medgivande av det lånebeviljande organet, sedan lånebeslut fattats, utlämna förskott å egnahems- och förbättringslån. Enligt praxis uppgår dessa förskott till högst 50 procent av lånebeloppet. Förskott rekvideras av förmedlingsorganen, och för samtliga förskott går kommunen i borgen.

Tidigare gällde samma räntevillkor beträffande förskotten som i fråga om de slutliga lånen, dvs. i den mån ränta för en del av lånet ej utgick, blev ej heller motsvarande del av förskottet räntebelagt. Numera debiteras dock ränta på hela förskottsbeloppet, vilket till en början medförde att antalet förskott avsevärt nedgick. Förhållandet torde för närvarande närmast vara det, att förskott rekvideras i den mån erforderliga kreditiv ej lättare eller till förmånligare villkor kan erhållas hos någon kreditinstitution. Svårigheter på kapitalmarknaden kan dock medföra, att antalet förskott ånyo ökar.

Det kamerala förfarandet beträffande förskotten är i stort sett detsamma som beträffande slutgiltiga lån, med undantag av att pantgranskningen så gott som helt bortfaller. Uppläggningsen av vissa registerkort kan senare utnyttjas för registreringen av det slutliga lånet.

Bostadsstyrelsen har icke möjlighet att kontrollera i vilken utsträckning av förmedlingsorganet lyft förskottsbelopp i verkligheten omedelbart utlämnats till låntagaren. I viss utsträckning förhåller det sig så, att kommunerna låter låntagaren lyfta förskottsbelopp efter hand som byggandet fortskrider. Förskotten kan sålunda sägas ha möjliggjort ett slags kreditivgivning från kommunernas sida med från bostadsstyrelsen erhållna medel.

I nuvarande kapitalmarknads- och ränteläge torde förskottsgivningen vara ofrånkomlig. Men då densamma i praktiken innebär lån från statens sida till kommunerna för att dessa i en besvärlig kreditsituation skall kunna tillgodose nybyggnadsbehovet i planerad omfattning, synes det utredningen onödigt, att förskotten administrativt sett behandlas såsom den enskilde egnahemsbyggarens egen skuld. En väsentlig förenkling skulle också vinnas om hela förskottsgivningen anförtroddes kommunerna. Utredningen anser sig därför böra förorda en omläggning efter följande riktlinjer.

Med hänsyn till kreditmarknaden och till hos bostadsstyrelsen tillgängliga anslag fastställer styrelsen för varje halvår en förskottsram, som fördelas mellan kommunerna efter inom varje kommun beviljade men ännu ej utbetalda egnahemslån. Möjlighet bör föreligga för bostadsstyrelsen (länsbostadsnämnden) att justera ramen mellan kommunerna i enlighet med vad som kan vara rimligt med hänsyn till lokala förhållanden. Bostadsstyrelsen utbetalar intill viss del av beviljade ej utbetalade egnahemslån till kommunerna förskott, för vilket vederbörande kommun direkt ansvarar gentemot styrelsen och för vilket kommunen ej är skyldig att redovisa användningen. Räntan bör vara densamma, som enligt författningen gäller för förskott på egnahemslån. Hos förmedlingsorganet måste givetvis finnas en redovisning av de förskott, som utlämnats till enskilda låntagare. Med ledning av denna redovisning kan kommunen, när ansökan om utbetalning av ett lån passerar förmedlingsorganet, genom notering å ifrågavarande ansökan avräkningsvis erhålla gottgörelse hos bostadsstyrelsen.

Bokföring och utbetalning av förskott å egnahemslån kommer genom

ovan beskrivna förfarande att avsevärt förenklas hos bostadsstyrelsen, då all detaljbokföring bortfaller.

Bokföring av lån, amorteringar och räntor

I samband med utbetalning av ett lån upplägger bostadsstyrelsen ett lånekort, på vilket lånebeloppet noteras jämte erforderliga uppgifter angående amorteringsplan och räntesats. På samma kort noteras i fortsättningen alla inflytande amorteringar och räntor. Bokföringen sker med hjälp av vanliga bokföringsmaskiner. Det finns intet i och för sig att invända mot systemet i fråga, som åtminstone tidigare fungerat förhållandevis väl. I och med att antalet lån växt, har emellertid de nuvarande bokföringsmetoderna blivit alltmera svåröverskådliga och arbetskrävande, varför bostadsstyrelsen beslutat övergå till hålkortssystem. Den erforderliga maskinparken är beställd och kommer att vara i full drift omkring den 1 juli 1958. Styrelsen har beräknat, att personalen på bokföringskontoret härigenom kan successivt minskas med 16 biträden under budgetåret 1958/59, vilket bör kunna kompensera kostnaderna för anläggningen, inklusive för dess skötsel erforderlig personal. Hålkortsanläggningen skall övertaga i stort sett nuvarande arbetsuppgifter för bokföring, avisering m. m., och härutöver har man möjligheter att göra vissa statistiska bearbetningar med maskinernas hjälp.

Såsom kommer att framgå av den följande framställningen, har utredningen tänkt sig en centralisering till bostadsstyrelsen av ett flertal kamerala uppgifter, som nu delvis handlägges av underliggande instanser. Denna centralisering möjliggöres just genom hålkortsparkens anskaffande men kräver en viss utvidgning av den nu beställda maskinparken. För ett bedö-

mande av den erforderliga utökningen har utredningen anlitat utomstående expertis, som sammanställt vissa uppgifter. Dessa har intagits i bilaga 6. Det bör här sägas, att kostnadsökningen för hålkortsanläggningen enligt utredningens mening kommer att innebära mångdubbelt större kostnadsminskningar framför allt hos förmedlingsorganen. I det följande förutsättes, att bostadsstyrelsen äger tillgång till en utökad hålkortsanläggning av de dimensioner, som framgår av bilagan.

Några ord bör även sägas angående den senaste utvecklingen på kontors- teknikens område. De elektronmaskiner, som nu konstruerats för kommersiellt bruk, torde vara helt överlägsna vanliga hålkortsmaskiner framför allt vid massarbeten av den typ, varom här är fråga. Utvecklingen på detta område kan dock ännu icke anses stabiliserad. Ett flertal olika elektronmaskintyper konkurrerar för närvarande på marknaden och det torde ännu vara för tidigt att yttra sig om vilka typer, som i framtiden kan komma att anses mest lämpliga. Framför allt är det svårt att taga ställning till vilken storleksordning av elektronmaskiner, som bör väljas. Därest de större och i och för sig mycket dyrbara typerna kommer att anses mest ändamålsenliga, kan problemet angående elektronmaskiner icke ses isolerat ur bostadsstyrelsens synpunkt. En dylik anläggning måste bli gemensam för ett flertal statliga myndigheter. Att en större hålkortsanläggning installeras än den som redan beställts av bostadsstyrelsen, föregriper dock knappast denna utveckling, utan kan kanske tvärtom underlätta densamma.

Själva bokföringsmetodiken efter införande av hålkortsmetoderna kommer icke i princip att skilja sig från nuvarande ordning, endast det tekniska för-

farandet blir helt annorlunda. Nu erforderliga manuella uträkningar och påföringar på lånekort m. m. kommer i stort sett att ersättas av rent maskinarbete, vilket naturligtvis innebär, att ett flertal kontorsbiträden kan indragas. Det nuvarande lånekortskartoteket ersättes av ett hålkortskartotek, vari ingår alla uppgifter, som finns på det nuvarande kortet, sålunda t. ex. även namn och adress på låntagarna. I hålkortskartoteket blir samtliga uppgifter intagna på så sätt, att desamma kan bearbetas på mekaniska vägar. Härigenom blir det möjligt att t. ex. i maskinerna utskriva avier angående räntor och amorteringar. En av de största fördelarna i bokföringshänseende med en omläggning av lånekortskartoteket till hålkort är den utomordentligt stora hanterlighet, som ernås. Bokföringsmässig avstämning av kartoteket, som måste företagas ett flertal gånger per år, innebär för närvarande ett mycket betydande manuellt arbete, medan detsamma i ett hålkortskartotek kan ske med bråkdelen av samma arbetsinsats. Årsvis bör enligt vedertagna bokföringsprinciper en saldolista upprättas över samtliga kort. Detta är emellertid i nuvarande system på grund av arbetsvolymen nära nog en omöjlighet, medan framtagandet av en dylik saldolista i ett hålkortssystem icke bereder några svårigheter och är ett förhållandevis litet arbete.

En annan väsentlig fördel med hålkortsmetodiken bör även påpekas i detta sammanhang. Möjligheterna att framtaga statistiska uppgifter ur ett hålkortskartotek blir helt andra än ur det nuvarande kartoteket. Alla uppgifter om lånens lokalisering, fördelning på låntagarkategorier, storleksklasser eller dylikt kan med nuvarande resurser på bokföringskontoret endast lämnas i mycket begränsad omfattning,

då sorteringsmöjligheterna i kartoteket är nästan obefintliga, varför varje mera generell undersökning blir orimligt arbetskrävande.

Inkassering av amorteringar och räntor

Det kanske största kamerala arbetet inom bostadslångivningens ram består av inkassering av amorteringar och räntor för utlämnade bostadslån. I inkasseringsarbetet är för närvarande samtliga instanser, alltså bostadsstyrelsen, länsbostadsnämnderna och förmedlingsorganen engagerade. På denna punkt är en relativt detaljerad beskrivning av det nuvarande systemet erforderlig för att belysa både det omfattande dubbelarbete, som förekommer olika instanser emellan, och de väsentliga vinster, som på olika punkter inom organisationen kan göras genom förändrade metoder.

Avisering av förfallna ränte- och amorteringsbelopp sker till låntagarna två gånger årligen, nämligen 30 juni och 31 december. Arbetet med utskrift av avierna börjar redan vid mitten av februari respektive augusti. Större delen av bokföringskontorets biträdespersonal är engagerad i detta arbete under ifrågavarande period. Samtidigt påföres respektive lånekort förfallande ränta och amortering och dessutom upprättas kommunvis en förteckning över avierna.

Två exemplar av förteckningen jämte tillhörande separata avier tillställas vederbörande länsbostadsnämnd i de fall panterna förvaltas av nämnden. Nämndens granskning av avierna är relativt summarisk. Om rättelser sker, beror dessa i huvudsak på att t. ex. ett lån blivit inlöst efter tidpunkten för aviens utsändande, men inbetalning ännu icke noterats hos bostadsstyrelsen. I sådant fall strykes lånet på förteckningen och avien makuleras. Efter granskning vi-

darebefordrar nämnden ett exemplar av förteckningen jämte avierna till vederbörande förmedlingsorgan. Hos förmedlingsorganet göres en förnyad granskning av avierna samt påföres i förekommande fall familjebostadsbidrag och ränteeftergifter. Förmedlingsorganet utsänder sedan avierna till låntagarna. I de fall där pantvärden för lånen handhaves av bostadsstyrelsen, passerar avierna icke någon länsbostadsnämnd.

Låntagarna inbetalar föreskriven annuitet till förmedlingsorganet på den angivna förfalldagen. Förmedlingsorganet inbetalar sedan inkasserade belopp till bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnden beroende på om avierna erhållits från styrelsen eller nämnden. Eventuell restantielista bifogas. Enligt gällande författning skall inbetalningarna vara bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd tillhanda senast den 15 augusti respektive 15 februari.

Sedan redovisningarna inkommit till styrelsen, bokföres de gjorda inbetalningarna mellan ett avräkningskonto för varje kommun och vederbörliga intäktskonton. Bostadsstyrelsens bokföring avser sålunda ett avräkningsförfarande med respektive kommuner och icke med varje enskild låntagare. Reskontran avstämmas med ledning av de från varje kommun erhållna restantielistorna. Härefter utskrivs kravbrev för varje låntagare, vilka kravbrev sändes genom samma instanser som avierna. Efter ytterligare någon tid överlämnas återstående restantier till ombudsmannaexpeditionen för vidtagande av åtgärder i varje särskilt fall.

Eftersom avi utsändes för varje lån två gånger per år, blir aviernas antal för närvarande ca 350 000 stycken per år. Behandlingen och kontrollen av dessa samt redovisningen av inbetalningarna är, såsom torde framgå av

ovanstående redogörelse, ett mycket betydande arbete. Varje åtgärd, som kan vidtagas för att nedbringa detta arbete, får därför stor betydelse, och utredningen anser att en väsentlig rationalisering och förenkling kan ske framför allt i samband med en övergång till hålkortsteknik. Utredningen föreslår följande tillvägagångssätt.

Aviernas utskrivs helt mekaniskt på grundval av lånekortskartoteket. Någon väsentlig förändring av de nuvarande aviernas utseende behöver härvid icke ske. Den arbetsvolym, som erfordras för här berörda utskrift av aviernas är givetvis betydligt mindre än i det manuelle systemet. Detta utesluter dock icke, att det skulle vara till fördel för ett rationellt utnyttjande av maskinerna, att förfalldagarna icke enbart avser halv- eller helårsskifte. Med de goda sorteringsmöjligheter, som förefinnes i ett hålkortssystem, kan förfalldagarna egentligen sättas till vilket månadsskifte som helst. För enkelhetens skull föreslår dock utredningen, att såsom förfalldagar användes endast kvartals-skiften. För att snabbt erhålla en ökad spridning på flera förfalldagar, bör förfalldagarna för nya lån sättas till den 31 mars och den 31 oktober varje år. Synkronisering av dessa förfalldagar med kreditinstitutionernas förfalldagar för fastigheternas primär- och sekundärlån borde kunna ske.

Den viktigaste förändringen i nuvarande arbetsrutin beträffande aviernas, som utredningen vill föreslå är, att utsändande av dessa sker direkt till vederbörande låntagare. Härigenom uppnås ett snabbare betalningsförfarande. Aviernas bör utformas på liknande sätt som försäkringsbolagens premieaviv, dvs. med vidhäftat inbetalningskort. När så från postverkets synvinkel kan genomföras, bör undersökas metoden med inbetalningskortet utformat såsom

ett förstansat hålkort, varigenom bearbetningen såväl på postgirokontoret som hos bostadsstyrelsen underlättas.

Varje enskild låntagare inbetalar direkt till bostadsstyrelsen det på avien upptagna beloppet. Erfarenheten visar att de utsända inbetalningskortet — om de göres portofria — kommer att användas till ungefär 90 procent. Då det är av stor vikt för sökningsmomenten inom bokföringsavdelningen hos bostadsstyrelsen, att aviernas verkligen användes av låntagarna i största möjliga utsträckning, torde portofrihet böra medgivas.

Det av utredningen föreslagna inbetalningssättet medför, att inbetalningarna snabbare kommer statsverket tillgodo. Kommunerna har, såsom ovan sagts, cirka 6 veckors anstånd med redovisningen, medan vid direktinbetalningar enligt utredningens förslag den övervägande delen av räntor och amorteringar kommer att inflyta vid förfalldagen. Sistnämnda fördel är icke oväsentlig, då uppbörden av räntor och amorteringar för närvarande uppgår till närmare 50 milj. kronor per förfalldag.

Vid framställning av aviernas till låntagarna tages på bokföringsavdelningen en kopia på varje avi. Denna kopia tjänstgör såsom kontrollkort för inbetalning. Vartefter inbetalningarna sedan inkomma, bortsorteras kontrollkortet, antingen genom ett plockningsförfarande och senare eventuellt, beroende på inbetalningskortets utseende, på helmekanisk väg. Respittiden för inbetalningen sättes förslagsvis till visst antal dagar efter förfalldagen. De vid sistnämnda tidpunkt återstående kontrollkortet blir då automatiskt ett kravregister, på basis av vilket mycket snabbt och helt maskinellt kravbrev omedelbart kan utskrivas. Därvid bör dröjsmålsränta ävenledes debiteras. På

vanligt sätt angives i kravbrevet en sista inbetalningsdag och skulle likvid det oaktat icke hava inkommit till denna datum, utskrivs nytt kravbrev med ytterligare dröjsmålsränta och angivande av de åtgärder, som kommer att vidtagas, därest icke inbetalningen inom viss föreskriven tid inflyter. De efter sistnämnda tidpunkt ännu icke inbetalda beloppen, sammanförs på en lista, vilken i olika exemplar överlämnas dels till kommunen, dels till ombudsmannasektionen för vidtagande av mera energiska kravåtgärder. Med stöd av nuvarande erfarenheter torde sistnämnda lista icke komma att omfatta mer än högst 1 procent av utsända avier.

Kommunerna har med det föreslagna systemet ingen anledning att föra någon egen bokföring över lån och amorteringar utan kan utnyttja från bostadsstyrelsen erhållna, listade förteckningar över restantierna, om de önskar följa hur låntagarna sköter sina inbetalningar.

För det fall någon låntagare ej kan erlägga föreskriven ränta och amortering, får det anses vara hans sak att vända sig till den sociala instansen inom kommunen för erhållande av hjälp. I den mån kommunen bestämmer sig för att i visst fall svara för låntagarens lånekostnader, bör uppgörelse härom träffas mellan kommunen och låntagaren direkt och ej beröra bostadsstyrelsen, som icke lämpligen bör befatta sig med denna sociala fråga.

Den ovan av utredningen föreslagna rutinen kommer att få betydande konsekvenser i olika riktningar. För bostadsstyrelsens del uppkommer, genom att samtliga avier skall bokföras vid inbetalningen hos styrelsen, icke lika stor arbetsbesparing som om inbetalningen även efter övergång till hålkortssystem skulle ske genom förmedlingsorganen. Detta är dock icke något

väsentligt i ett hålkortssystem, och är i vart fall ett obetydligt merarbete gentemot de mycket stora besparingar, som vinnas hos länsbostadsnämnder och framför allt förmedlingsorganen. Vid besök hos olika förmedlingsorgan har utredningen kunnat konstatera, att den arbetsminskning, som uppkommer därstädes genom centralisering av inkasseringsförfarandet, blir mycket betydande genom att arbetet kan utföras helt maskinellt hos bostadsstyrelsen. Kommunen kommer vid inkasseringen i fortsättningen endast att behöva befatta sig med socialfall, vilka ju måste betraktas såsom en ofrånkomlig angelägenhet för densamma och som medför samma arbete, oavsett vilken inkasseringsteknik som användes.

Familjebostadsbidragen

De från och med den 1 januari 1958 gällande bestämmelserna angående familjebostadsbidrag återfinnes i kungörelsen den 24 maj 1957 (SFS nr 358) och innebär i korthet följande.

Familjebostadsbidrag kan utgå till familj med ett eller flera minderåriga barn, som helt eller delvis försörjes inom familjen. Förutsättningarna är emellertid, att familjeförsörjarens inkomst ej överstiger vissa i kungörelsen angivna belopp, att familjen bebor en lägenhet i ett efter år 1941 färdigställt statsbelånat hus och att lägenheten till yta och rumsantal uppgår till viss i författningen angiven storlek. Bidrag utgår med dels ett fast belopp, varierande för skilda delar av landet, dels ett rörligt i förhållande till barnantalet.

Nytt bidrag utgår fr. o. m. kalendermånaden näst efter den, under vilken bidragsvillkoren blivit uppfyllda. Därest den bidragsberättigade familjen flyttar till lägenhet, där bidrag icke kan utgå, skall bidraget upphöra med utgången av

den kalendermånad, under vilken flyttningen skett. I övrigt gäller huvudregeln, att ändringar av bidrag och upphörande av detsamma med vissa undantag avser tiden fr. o. m. ingången av kalenderåret närmast efter det, då den omständighet inträffat som föranleder förändringen. Sistnämnda bestämmelser innebär en betydande förändring gentemot tidigare ordning, då det övervägande antalet förändringar av bidragen inträffar vid årsskiftena, varför en allmän översyn av bidragens storlek numera behöver ske endast en gång per år.

Familjebostadsbidrag beviljas av vederbörande förmedlingsorgan, som ävenledes i princip handhar kontrollen av desamma. Såväl vid granskning av inkommande ansökningar om nya bidrag som vid den årliga omprövningen av utgående bidrag kontrollerar förmedlingsorganet, i den utsträckning så är möjligt, de av sökanden lämnade uppgifterna. Barnantal och inkomst kontrolleras mot allmänna barnbidragsregistret resp. skattelängderna. Däremot torde, enligt vad utredningen kunnat inhämta, någon regelmässig jämförelse av sökandens uppgifter med mantalsuppgifterna icke ske. Enligt utredningens mening vore det önskvärt, att sistnämnda kontrollmöjlighet utnyttjades i större utsträckning. Härigenom skulle bl. a. kontroll över antalet i lägenheten inneboende kunna utövas. Förmedlingsorganen saknar eljest i allmänhet möjlighet att effektivt kontrollera om en familj, som uppbär bidrag, har inneboende i sådan omfattning att förutsättningen för bidraget förändras. Kontrollmöjligheterna är givetvis större i mindre kommuner, där förmedlingsorganens personal besitter god personlig kännedom om de bidragssökandes förhållanden.

Genom de ändrade bestämmelser,

som skall tillämpas från och med den 1 januari 1958, kommer antalet bidrag så småningom att öka. Den stigande tendensen motverkas dock genom bortfall av bidragstagare, beroende på den successiva stegringen av inkomsterna. Av de nu utgående bidragen beräknas ca 100 000 avse bidragstagare i hyreslägenheter och resten, ca 60 000, sådana med egnahem, varav större delen kan beräknas ha tillkommit eller ombyggt med hjälp av statliga lån.

Granskningen av kommunernas bidragsgivning åvilar bostadsstyrelsens sociala sektion. Den sker stickprovvis och enligt av riksräkenskapsverket uppställda normer.

Följande förfaringssätt vid bidragens utbetalning användes. I den mån en bidragstagare är egnahemsägare och samtidigt har statliga lån, tillämpas kvittningsförfarande mellan bidrag och amorteringar och räntor. Denna kvittning sker genom förmedlingsorganets försorg. Till annan bidragstagare än egnahemsägare skall bidrag — enligt bestämmelserna i författningen — där så kan ske, utgå genom avdrag på hyra eller årlig avgift till bostadsrättsförening. Detta innebär, att bidragen genom förmedlingsorganens försorg utbetalas kvartalsvis till hyresvärd, bostadsrättsförening eller annan av förmedlingsorganet bestämd mottagare. Bostadsstyrelsen lämnar förskott på bidragsbeloppen, vilka förskott redovisas av kommunerna vid varje års slut. Vid utbetalning av bidrag göres förbehåll om återbetalningsskyldighet, därest någon genom oriktiga uppgifter eller genom att icke fullgöra stadgad anmälingsskyldighet om förändringar eller på annat sätt föranlett att bidrag helt eller delvis utgått obehörigen.

Såsom framgått av ovanstående, skall för bidragstagare, boende i egnahem med statliga lån kvittning ske mellan

familjebostadsbidraget och för vederbörande låntagare förfallande räntor och amorteringar å statslånen. I detta fall tillgodoföres bidragstagaren sålunda bidraget halvårsvis. Då aviseringen angående räntor och amorteringar enligt utredningens förslag skall ske direkt från bostadsstyrelsen till vederbörande låntagare, nödvändiggör detta, att även kvittningen sker hos styrelsen, och icke såsom för närvarande är fallet genom vederbörande kommuns försorg. Alldeles oavsett detta, talar dessutom andra skäl för att kvittningen bör ske centralt. Genom utnyttjande av hålkortsanläggningens kapacitet kan bostadsstyrelsen utföra detta redovisningsarbete väsentligt billigare och säkrare, än om detsamma splittras på samtliga kommuner. Centraliseringen medför på intet sätt någon förändring av nuvarande ordning i fråga om beslutsmässighet och primärkontroll av bidragen, vilka uppgifter även i fortsättningen bör åvila kommunerna.

I fråga om kvittningen vill utredningen betona att utbetalning givetvis ej bör ske av belopp som saknar ekonomisk betydelse för mottagaren och vars översändande eller uttagande orsakar oproportionerligt höga kostnader för statsverket. Gränsen torde här böra sättas till tre kronor.

Sedan kartotek över samtliga bidragstagare upplagts hos bostadsstyrelsen, skall kvittningen mellan familjebostadsbidragen samt amortering och räntor ske med hjälp av detta kartotek. Från detta framställes även en lista, omfattande alla bidragstagare inom varje kommun och innehållande erforderliga data för dessa. Listan skall översändas till kommunen för granskning. På densamma skall kommunen notera inträffade förändringar, varjämte uppgifterna kompletteras med nya bidragstagare. All registratur i detta avseende hos för-

medlingsorganen kan därigenom bortfalla och kommunens kamerala uppgifter inskränkas till en löpande rapportering angående förändringar.

I fråga om sådana bidragstagare, som bebor egnahem utan statliga lån, bör utbetalning ske kontant till mottagaren, vilket även är medgivet enligt den nya författningens bestämmelser.

För sådana bidragstagare, som bebor hyreslägenheter eller har bostadsrätt, bör utbetalningarna kunna ske på samma sätt som beträffande bidragen till egnahemsägare, dvs. direkt från bostadsstyrelsen med användande av de mekaniska hjälpmedel, som styrelsen kommer att förfoga över. Om även denna kategori av bidragstagare innefattas i det centrala utbetalningsförfarandet, kommer förmedlingsorganen att helt slippa arbetet med utbetalning av bidragen. Vid tidigare diskussioner angående centralt utbetalningsförfarande har anförts, att det mycket stora antal förändringar, som inträffar beträffande framför allt bidragsgivningen till hyresgäster, skulle i hög grad minska fördelarna av en centralisering av utbetalningarna. Genom de nya bestämmelser, som träder i kraft fr. o. m. år 1958, kommer den alldeles övervägande delen av förändringarna emellertid att ske endast en gång per år, varför utbetalningarna vid de övriga kvartals-skiftena i stort sett blir oförändrade.

Vad sedan angår frågan till vem utbetalningen bör ställas, kan förhållandena möjligen anses något mera tveksamma. För den nuvarande utbetalningen till hyresvärd eller bostadsrättsförening har anförts i huvudsak sociala skäl. Man menar nämligen, att stor risk föreligger att vissa bidragstagare kan använda bidraget på ett icke avsett sätt, därest utbetalningen skulle ske direkt till dem. Risken för bidragstagare att förlora hyresrätten torde emeller-

tid medföra att hyran under alla förhållanden betalas. Utredningen har diskuterat denna fråga vid ett flertal besök hos olika förmedlingsorgan, och meningarna synes vara delade. Vissa olägenheter av psykologisk art föreligger emellertid med det nuvarande systemet. I allmänhet torde nämligen bidragstagarna föredra att erhålla bidragen sig tillsända och att själva få inbetala hela hyresbeloppet till hyresvärden. Utredningen har därför kommit till den uppfattningen att familjebostadsbidraget liksom de flesta övriga sociala bidrag bör utbetalas direkt till bidragstagarna. Ett sådant utbetalningssätt medför därtill ur administrativ synvinkel flera väsentliga fördelar, kanske icke så mycket för bostadsstyrelsen, som dock skulle slippa att föra flera adressregister, utan framför allt för hyresvärdarna, vilka genom den nuvarande anordningen påläggas ett icke obetydligt merarbete. Svårigheter har även uppkommit genom att formell skyldighet för hyresvärden att mottaga delbetalningar å hyran från annan än hyresgästen icke föreligger, varför det i vissa fall har hänt att hyresvärden vägrat att godta en dylik ordning. Utredningen anser sålunda, att övervägande skäl talar för att den centrala utbetalningen verkställes direkt till bidragstagaren. En kontroll av att bidrag icke kommer person tillhanda, som icke längre är bidragsberättigad, kan ske genom att utbetalningskortet spärras mot eftersändning.

Utredningen vill med hänsyn till den ytterligare förenkling, som kan vinnas i fråga om utbetalning och övervakning av familjebostadsbidrag, föreslå att 8 § respektive 10 § kungörelsen om familjebostadsbidrag ändras så, att nytt bidrag utgår från och med kvartalet efter det, under vilket bidragsvillkoren blivit uppfyllda, respektive att bi-

drag upphör med utgången av det kvartal, under vilket flyttning skett till lägenhet, där bidrag icke kan utgå. I båda fallen är tidsperioden nu kalendermånad. Genom denna förenkling vinnes icke blott att betingelserna för den av utredningen förordade centrala utbetalningen av bidragen förbättras utan även att ökad enkelhet uppnås vid bidragsadministrationen i övrigt.

En mera exakt uppskattning av de vinster, som kan uppkomma genom den centraliserade utbetalningen direkt till bidragstagarna, är givetvis svår att göra. Allt kameralt arbete hos förmedlingsorganen bortfaller icke, då ju som nämnts alla förändringar liksom nu måste rapporteras till bostadsstyrelsen. Besparingen kan dock enligt utredningens mening under inga förhållanden understiga hälften av den kamerala arbetsvolymen för familjebostadsbidrag, som för närvarande åvilar kommunerna.

Ränteeftergifter

I fråga om de generella bostadssubventioner, som utgår i form av ränteeftergifter har utredningen i det särskilda kapitlet härom framlagt vissa synpunkter av principiell natur, vilka utmynnat i förslag till schablonmässig beräkning av dessa utgifter. De rent kamerala problemen i samband med ränteeftergifterna kan därför behandlas relativt kortfattat.

I den mån utredningens förslag till schablonmetoder vid uträkningen av ränteeftergifterna skulle vinna beaktande, kommer detta även ur rent kameral synpunkt att innebära lätnader för bostadsstyrelsen. De enligt schablon beräknade ränteeftergifterna kan nämligen intagas i ett hålkortskartotek, vilket i stort sett oförändrat kan användas för utbetalning av dylika eftergifter period efter period. I detta

fall kan en förhållandevis mycket stor vinst göras genom övergång till hålkortsmetoden.

Såsom utredningen framhållit, skulle en omedelbar övergång till schablonmetoden för alla nu bundna lån i äldre fastigheter innebära ökade utgifter för staten, varför utredningen föreslagit en övergångsbestämmelse i detta fall. Bestämmelsen innebär, att individuell behandling av låntagare med äldre bundna lån fortfarande skall ske och att schablonmetoden först skall komma i tillämpning i den mån sådana lån konverteras. För dessa lån bör lämpligen ett speciellt hålkortskartotek uppläggas, innefattande separata kort för alla bundna lån. Med hjälp av detta kartotek kan den periodiska utbetalningen av eftergifter ombesörjas. Största betydelsen får dock kartoteket vid en eventuell förändring i räntesatserna, som medför ändringar i eftergiftsbeloppet. I sådant fall torde en omräkning av ränteeftergifterna kunna ske nära nog helt på mekanisk väg, vilket annars är ett mycket betydande manuellt arbete, som t. ex. vid den senaste omräkningen sysselsatt en stor mängd befattningshavare såväl hos bostadsstyrelsen som förmedlingsorganen. Vidare har man möjligheten genom ett dylikt kartotek att utsända kontrollbesked till långivarna i en helt annan omfattning än för närvarande. Kvittning förutsättes även skola ske av ränteeftergifter mot amorteringar och räntor å de statliga bostadslånen. Också härvidlag bör den tidigare förordade regeln tillämpas, att överskott eller underskott ej skall regleras om beloppet ej överstiger tre kronor.

Utredningens förslag

Utredningens förslag till förenkling och förbilligande av den administrativa apparaten för bostadslånggivning-

en innebär, att en betydande besparing hos bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna ernås, som dock betydligt överträffas av de resultat i besparingshänseende man genom ett mekaniserat centralt redovisningsförfarande vinner hos förmedlingsorganen. Besparingarnas storlek är svår att uppskatta men torde röra sig om miljonbelopp per år.

Utredningen föreslår

att förskott å egnahemslån skall av kommunerna få utbetalas enligt en av bostadsstyrelsen fastställd förskottsram och att kommunerna skall avräkningsvis gottskrivas erhållna förskottsmedel i samband med utbetalningen av respektive lån,

att bostadsstyrelsen erhåller medel för anskaffning av en utökad hålkortsanläggning av den storleksordning, som föreslagits i bilaga 6 till betänkandet,

att lånekartotek upplägges enbart på hålkort, från vilket all avisering angående räntor och amorteringar å bostadslån skall ske,

att aviseringen skall ske direkt till låntagarna med förbigående av såväl länsbostadsnämnd som förmedlingsorgan,

att samtliga familjebostadsbidrag för såväl egnahemsägare som andra bidragstagare utbetalas centralt från bostadsstyrelsen direkt till vederbörande bidragsberättigade,

att förmedlingsorganens nuvarande arbete med utbetalningsförfarandet för familjebostadsbidragen som en följd härav skall inskränkas till rapportering av förändringar,

att 8 § respektive 10 § kungörelsen om familjebostadsbidrag ändras så, att i dessa paragrafer avsedd tidsperiod, vilken nu är kalendermånad, utbytes mot kalenderkvartal,

att ett mekaniskt förfarande i vad

avser rutinerna för ränteeftergifter i samband med utvidgningen av schablonreglerna även skall tillämpas för avräkning och periodisk utbetalning av dylika eftergifter,

att möjligheterna att maskinellt uträkna ränteeftergifterna skall undersökas vid den av utredningen i annat sammanhang förordade övergången till

schablonmetod för ränteeftergifter avseende flerfamiljshus samt

att vid kvittning av familjebostadsbidrag och ränteeftergifter mot amorteringar och räntor å egnahemslån överskott ej skall utbetalas till respektive brist ej utkrävas av låntagaren, om beloppet icke överstiger tre kronor.

Forsknings-, konstruktions- och experimentverksamhet

Nuvarande organisation och arbetsuppgifter

Byrån för teknisk-ekonomiska utredningar arbetar på fyra sektioner, nämligen allmänna sektionen, sektionen för övervakning av experimentverksamheten, sektionen för materialgranskning och typhuskonstruktioner samt sektionen för driftkostnadsundersökningar och byggkostnadsindex.

I bostadsstyrelsens senaste årsberättelse framhålls i en kommentar till sektionsindelningen, att uppdelningen på sektioner främst motiveras av organisatoriska skäl och att byråns karaktär av enhetlig arbetsgrupp är mera markerad än inom styrelsens övriga byråer.

Byråns personal uppgick den 1 oktober 1957 till sammanlagt 15 personer.

Om sektionernas arbetsuppgifter må följande framhållas.

Allmänna sektionen handhar med byråns verksamhet förenade organisatoriska och redaktionella spørsmål. Dessa har samband med byråns informationsverksamhet genom av byrån utarbetade trycksaker, film, föredrag m. m. Sektionen handlägger vidare ansökningar om lån från lånefonden för maskinanskaffning inom byggnadsindustrin.

Sektionen för övervakning av experimentverksamheten följer arbetet med experimenthus, som uppföres med stöd av statliga lån, samt bearbetar resultaten av experimenten. Värdet av experimenten bedömes i första hand inom byrån, men bedömningen hänskjutes i en

del fall till en särskild kommitté med representanter — förutom från bostadsstyrelsen — för byggnadsstyrelsen, arbetsmarknadsstyrelsen, byggnadsindustriförbundet och byggnadsarbetareförbundet.

Sektionen för materialgranskning och typhuskonstruktioner godkänner i samråd med byggnadsstyrelsen nya material och konstruktioner för statsbelånade bostadshus och utför i samarbete med tekniska byråns arkitektsektion konstruktionsritningar till de av denna byrå utarbetade typhusen samt ritningar och arbetsbeskrivningar för värme-, sanitets- och elinstallationer för desamma. I fråga om materialbesparing är det särskilt åt träbesparande byggnadskonstruktioner, som sektionen ägnat sin uppmärksamhet.

Sektionen för driftkostnadsundersökningar och byggkostnadsindex följer utvecklingen av såväl byggnadskostnaderna som driftkostnaderna, utarbetar index för byggkostnaderna samt verkar i samråd med lånebyråns värderingssektion för förbättrade värderingsmetoder vid styrelsens och länsbostadsnämndernas beräkningar av byggnads- och driftkostnaderna. Sektionen inhämtar sålunda årligen från ett stort antal orter uppgifter om ändringar av taxor för vatten, elektricitet, renhållning, sophämtning och sotning samt beaktar även fastighetskatten.

Sektionen följer i detalj driftkostnadernas utveckling i 500 å 600 fastighe-

ter på olika orter. Med tillhjälp av dessa uppgifter justeras de koefficienter, som ingår i lånebyråns värderingssystem. Även uppgifter om priser på byggnadsmaterial och arbetslöner insamlar sektionen. Detta material användes av värderingssektionen och ställes även till byggnadsstyrelsens, fortifikationsförvaltningens och andra myndigheters förfogande. Framhållas må, att driftkostnadsundersökningarna med tillhörande utredningsuppgifter betecknas såsom sektionens mest omfattande arbetsuppgifter.

Byråns tillkomst

Inrättandet av en byrå för teknisk-ekonomiska utredningar hos bostadsstyrelsen beslutades av 1951 års riksdag. Om den behandling av frågan, som föregick detta beslut, må i detta sammanhang erinras följande.

Statens organisationsnämnd avgav i skrivelse den 14 november 1950 redogörelse för en av nämnden jämlikt Kungl. Maj:ts uppdrag verkställd organisationsundersökning vid bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna. Bostadsstyrelsen yttrade sig häröver i samband med att styrelsen framlade beräkningar angående anslagsbehovet för budgetåret 1951/52.

Organisationsnämndens förslag innebar, i vad det avsåg den teknisk-ekonomiska utredningsverksamheten vid bostadsstyrelsen, att en fristående sektion skulle inrättas för ifrågavarande ändamål. Nämnden anförde bland annat, att bostadsstyrelsen framför allt genom sin låneverksamhet komme att uppmärksamma olösta problem och otillräckligt utredda frågor på det byggnadstekniska området. Nämnden ansåg det synnerligen tveksamt, om styrelsen borde givas resurser att själv — annat än i begränsad utsträckning — taga befattning med dylika uppgifter. Nämnden fann det

dock ställt utom tvivel, att bostadsstyrelsen behövde befattningshavare, som så att säga katalogiserade de aktuella byggnadstekniska problemen på bostadsbyggnadsområdet samt utförde utredningar och undersökningar av mera begränsad natur m. m. Nämnden fann det emellertid mindre tillfredsställande med det arrangemang som dittills gällt, nämligen att bostadsstyrelsen för nämnda arbetsuppgifter disponerade en från byråerna fristående sakkunnig, vilken i sitt arbete anlidade personal från tekniska byrån, och föreslog därför inrättandet av en fristående sektion för ändamålet.

Nyssnämnde sakkunnige skulle enligt förslaget vara chef för sektionen, vars personal skulle hämtas från dels tekniska byrån — personal, sysselsatt med sådant utrednings- och projekteringsarbete, som icke berörde enskilda byggnadsföretag, och tjänstemän, vilka fungerade som byggnadskontrollanter — dels planeringsbyrån (indexsektionen) dels ock lånebyrån (värderingssektionen). Den av organisationsnämnden föreslagna personalen uppgick till sammanlagt 22 personer.

Bostadsstyrelsen tillstyrkte organisationsnämndens förslag om inrättande av en fristående sektion för teknisk-ekonomiska utredningar. I fråga om sektionens arbetsuppgifter var styrelsen i stort sett av samma mening som nämnden. Kontrollverksamheten ansåg styrelsen dock icke borde handhas av den nya sektionen, utan den borde allt fortfarande vara förlagd till tekniska byrån. Vidare ansåg styrelsen, att arkitektarbetet med typritningar borde bedrivas under omedelbar ledning av chefen för tekniska byrån och att det därför borde utföras inom denna byrå.

Bland de olika uppgifter, som skulle ankomma på den nya sektionen, framhöll styrelsen bl. a. behovet av teknisk

upplysning och propaganda för förbättrad hushållning med produktiva medel inom byggandet. Styrelsen konstaterade, att den tekniska byrån under de närmast förflutna åren varit så belastad med löpande arbete, att den upplysningsverksamhet av ifrågavarande slag, som bedrevs på byggnadslånebyråns tid, nästan helt avstannat.

I fråga om personalen på den nya sektionen förutsatte styrelsen, att samtliga de tjänster, som styrelsen föreslagit för index- och värderingssektionerna, skulle vid dessa sektioners överföring övergå till den nybildade sektionen. I övrigt borde från tekniska byrån överflyttas de tjänster, vilka var tillkomna för de av styrelsen avsedda arbetsuppgifterna. Styrelsens förslag till personaluppsättning för sektionen för teknisk-ekonomiska utredningar omfattade 26 personer.

I propositionen nr 124:1951 uttalade föredragande departementschefen bl. a., att betydande besparingar kunnat göras genom den av bostadsstyrelsen bedrivna verksamheten med viss upplysningsverksamhet, som avsåg att minska materialförbrukningen inom bostadsbyggandet, nedbringa underhålls- och byggnadskostnader samt öka byggnadernas värde. Departementschefen fann det vara synnerligen angeläget, att ifrågavarande utredningsverksamhet fullföljdes och intensifierades, och ansåg starka skäl tala för, att det teknisk-ekonomiska utredningsarbetet inom bostadsstyrelsen gavs en fastare organisation. Han menade emellertid, att det ur organisationssynpunkt härför borde väljas en särskild byrå i stället för en fristående sektion.

Vad den nya byråns arbetsuppgifter angick, delade departementschefen bostadsstyrelsens uppfattning, att till byrån icke borde hänföras kontrollantverksamheten och typitningsarbetet,

utan att dessa uppgifter alltjämt borde handhas av tekniska byrån. Departementschefen ansåg även, att index- och värderingssektionerna tills vidare borde kvarstå inom planerings- respektive lånebyrån. Byråns arbetsuppgifter skulle därigenom komma att avse de teknisk-ekonomiska utredningar, som för det dåvarande utfördes av en särskild sakkunnig med anlitan i huvudsak av personal från tekniska byrån.

Den personaluppsättning, som departementschefen beräknade erforderlig för dessa arbetsuppgifter, var en byråchef i lönegrad Cp 10, till vilken befattning departementschefen i likhet med organisationsnämnden och bostadsstyrelsen ansåg styrelsens dåvarande byggnadstekniska expert vara predestinerad, en förste byråingenjör i Ce 29, två förste byråingenjörer i Ce 27, två ingenjörer i högst Ce 21 samt en kanslibiträdets-tjänst. Samtliga nu nämnda tjänster utom byråchefstjänsten skulle överflyttas från tekniska byrån. Den av departementschefen för den teknisk-ekonomiska byrån beräknade personalen uppgick inberäknat två biträden i beföringsgången, vilka även överflyttades till byrån, till sammanlagt 9 personer. Departementschefens förslag till organisation av byrån godtogs av riksdagen.

I 1952 års statsverksproposition tillmötesgick departementschefen ett förslag av bostadsstyrelsen, att byrån skulle förstärkas med två befattningar i respektive Ce 31 och Ce 29, såtillvida att han förordade att ett belopp av 25 000 kronor skulle disponeras för personalförstärkning på byrån. Han anmälde i detta sammanhang, att det befunnits lämpligt att överflytta indexsektionen från planeringsbyrån till teknisk-ekonomiska utredningsbyrån. Departementschefen tillstyrkte härvid ett förslag om att medel skulle beräknas för en byråingenjör i Ce 24, vilken erford-

rades för utförande av visst indexarbete.

Under de därefter följande åren behandlades i propositionerna ytterligare en del av bostadsstyrelsen framställda krav om personalförstärkning av byrån. Av särskilt intresse i detta sammanhang är ett uttalande, som gjordes av departementschefen i 1954 års statsverksproposition. Han betonade därvid, att inrättandet fr. o. m. den 1 juli 1953 av statens nämnd för byggnadsforskning i viss utsträckning komme att påverka arbetsuppgifterna på byrån för teknisk-ekonomiska utredningar. Han ansåg, att en inskränkning av byråns informationsverksamhet kunde göras och att medel för tillfällig förstärkning av byrån därför icke behövde beräknas under det påföljande budgetåret. Departementschefen fann det på grund av vad nyss nämnts befogat att å byråns personalstat indraga tvenne biträden i reglerad befordringsgång.

Organ för byggnadsforskning

Intresse för rationalisering av bostadsbyggandet torde finnas hos samtliga utövare av dylik byggnadsverksamhet, då det gäller rationaliseringsuppdrag, som är ägnade att förbilliga produktionen och boendekostnaderna samt även ge utsikt till förbättrad avkastning för byggnadsföretagarna. Man kan utgå från att rationaliseringsuppdrag, som är helt eller i det närmaste färdiga att omsättas i praktiskt byggande, alltid kommer att välkomnas av de med husbyggandet sysselsatta.

Däremot torde det vara mindre intresse att vänta för sådana rationaliseringsuppdrag, där vägen är lång till det praktiska tillämpningsstadiet. Denna väg går över upprepade experiment och undersökningar som, förutom att de är tidsödande, ofta även är kapitalkrävande. Det nu sagda torde ha full gil-

tighet för samtliga slag av byggnadsforskning. Sådan förekommer hos både stat och kommuner samt utövas också av enskilda institutioner och sammanlutningar. För statens vidkommande synes ett deltagande i den mera långsiktiga forskningen vara motiverad förutom av det allmänna samhällsintresset av bland annat statens betydande engagemang som finansär av bostadsbyggandet. De statliga strävandena för enhetliga byggnadsnormer förutsätter även intim kontakt med rationaliseringsverksamheten på husbyggnadsområdet.

Då det gäller den statliga forskningen och utredningsverksamheten, bedrivs denna av ett flertal olika myndigheter och organ. Husbyggnadsforskningen torde emellertid främst handhas av statens nämnd för byggnadsforskning och byggnadsstyrelsen, varjämte bostadsstyrelsens teknisk-ekonomiska byrå i sina utredningar är inriktad på bostadsbyggandet. Även statens provningsanstalt torde fylla en viktig uppgift i rationaliseringsverksamheten. Forskning på husbyggnadsområdet bedrivs för övrigt med statligt stöd av ett flertal institutioner, såsom ingenjörsvetenskapsakademien, svenska träforskningsinstitutet, svenska forskningsinstitutet för cement och betong m. fl.

Då det gäller den kontinuerliga kontakten med och deltagandet i byggnadsforskningen, torde det främst vara statens nämnd för byggnadsforskning, byggnadsstyrelsen och bostadsstyrelsen, som är engagerade.

Statens nämnd för byggnadsforskning skall enligt 1 § instruktionen för nämnden (SFS nr 623:1953) ha till uppgift att främja forskning och rationalisering inom byggnadsområdet med huvudvikten lagd på husbyggnadsfacket. Till fullgörande av denna uppgift äger nämnden, att med anlitanande av fonden för byggnadsforskning samt de

statliga anslag och eventuella andra medel, vilka ställes till dess förfogande, stödja eller själv låta verkställa sådana åtgärder, som är ägnade att befordra utvecklingen på området, och att på lämpligt sätt bekantgöra vunna forsknings- och försöksresultat samt de erfarenheter i övrigt, vilka är av betydelse i sammanhanget.

I byggnadsstyrelsens instruktion (SFS nr 358:1928) stadgas bland annat, att byggnadsstyrelsen är den centrala statsmyndigheten på husbyggnadsområdet, däri inbegripet stadsplaneväsendets område (§ 1), att styrelsen skall låta verkställa erforderliga undersökningar och provningar av byggnadsmaterialier och konstruktioner, anordna och vidmakthålla en typsamling av förekommande byggnadsmaterialier av särskilt intresse samt i övrigt i den utsträckning styrelsen finner lämpligt insamla och bearbeta kunskapsmaterial på husbyggnadsväsendets område, ävensom låta utarbeta de publikationer, som därav kan föranledas (§ 3). I 4 § instruktionen föreskrives, att styrelsen skall på grundval av det kunskapsmaterial som samlas hos styrelsen, genom utgivande av en skriftserie, benämnd »meddelanden från byggnadsstyrelsen» utöva upplysningsverksamhet, omfattande nyare erfarenheter och rön, som gjorts vid husbyggnadsföretag.

Bostadsstyrelsen åligger det enligt den för styrelsen gällande instruktionen (SFS nr 414:1957) bland annat att upprätta och föra löpande statistik, avsedd att belysa utvecklingen på bostads- och byggnadsmarknaderna, verkställa undersökningar beträffande denna utveckling och utföra beräkningar rörande det framtida bostadsbehovet, att utföra plantekniska, byggnadstekniska och fastighetsekonomiska utredningar, som kan främja ett rationellt byggnads-sätt, samt verka för att resultatet av så-

dana utredningar genom konferenser, föredrag, utgivande av publikationer eller annorledes snabbt tillgodoföres bostadsbyggandet. Styrelsen skall även upprätta typritningar eller principritningar till sådana hus och anläggningar, till vilkas uppförande lån eller bidrag utlämnas av styrelsen eller underställda organ (§ 3).

Av de nu gjorda utdragen ur respektive myndigheters instruktioner framgår, att några mera markerade gränser mellan de olika myndigheternas uppgifter på ifrågavarande område näppe-ligen kan skönjas.

Inrättandet av statens nämnd för byggnadsforskning beslutades av 1953 års riksdag. Detta skedde bl. a. på grundval av en utredning, som redovisades i en i februari 1953 inom socialdepartementet utarbetad promemoria. Enligt denna promemoria skulle nämnden i första hand vara inställd på praktiskt utvecklingsarbete, som ger relativt snabba resultat. En del remissinstanser hävdade emellertid, att grundforskningens betydelse icke tillräckligt beaktats i promemorian och att grundforskningen är oundgänglig för hela utvecklingen inom byggnadsfacket. Föredragande departementschefen förutsatte dock, att nämndens verksamhet icke skulle bindas genom detaljerade direktiv. Det borde i stället överlätas åt nämnden att själv bedöma, i vilken form och på vilka arbetsområden nämndens insats från tid till annan skulle göras.

Beträffande gränsdragningen mellan nämnden å ena sidan samt bostadsstyrelsen och byggnadsstyrelsen å den andra ansåg departementschefen det böra ankomma på Kungl. Maj:t att närmare fastställa nämndens förhållande till dessa båda ämbetsverk.

I samband med sitt remissutlåtande över nämnda promemoria yttrade bo-

stadsstyrelsen, att vissa arbetsuppgifter inom dess utredningsbyrå borde överflyttas till nämnden. Vad angick arbetet inom sektionen för övervakning av experimentverksamheten borde sålunda den ändringen ske, att bidrag till experimentkostnaderna skulle beviljas av nämnden, som borde övertaga uppgiften att öva tillsyn över det sätt, på vilket experimenten utfördes, medan det borde ankomma på styrelsen och nämnden att i samråd bedöma värdet av experimentförslag. I fråga om den allmänna sektionen borde uppgiften att sprida kännedom om tekniska förbättringar och andra besparingsmöjligheter samt kursverksamhet överföras till nämnden; i fråga om upplysningsverksamheten i övrigt borde gälla att nämnden i regel skulle sköta den del, som avsåge specialisterna, medan styrelsen skulle handha den mera brett upplagda upplysningsverksamhet, som bedreves i samband med långivningen.

I skrivelse den 27 september 1954 till statens nämnd för byggnadsforskning berörde bostadsstyrelsen både frågan om samverkan och gränsdragning mellan styrelsen och nämnden. Nämnda samverkan skulle bl. a. ta sig uttryck genom samråd under hand mellan styrelsen och nämnden, vilket samråd bäst tillgodosåges genom att styrelsen beredes representation i nämnden, samt därigenom, att styrelsen kunde framlägga förslag om forskningsuppgifter inom dess intresseområde, som lämpligen borde delegeras för att verkställas genom annan instans. Beträffande gränsdragningen ansåg styrelsen, att nämnden i huvudsak borde animera eller ta initiativ till forskningsverksamhet på nya områden och på sådana, där tidigare undersökningar ej givit klarläggande besked, medan det för bostadsstyrelsen, i enlighet med syftet att snabbt få till stånd så många och goda

bostäder som möjligt inom resursernas ram, gällde att till bred, praktisk tillämpning bringa de rationaliseringsrön, som lämnat forskningsstadiet och visat sig mogna för allmänt nyttiggörande.

Enligt vad utredningen inhämtat från bostadsstyrelsen, har frågan om gränsdragningen mellan styrelsen och nämnden ej varit föremål för Kungl. Maj:ts prövning.

Utredningens synpunkter

Värdefulla insatser för rationaliseringen på husbyggnadsområdet har gjorts av såväl bostadsstyrelsen som dess föregångare statens byggnadslämbyrå. Dessa insatser torde ha varit av stor betydelse under den första tiden efter statens inträde som finansär i stor skala för det allmänna bostadsbygandet. Numera synes intresset och förståelsen för rationalisering av husbygandet vara mera utbredd än tidigare. Fortskridande mekanisering, nya former av bostadsbyggande, mera ekonomiska sätt att bedriva detsamma, tillkomsten tid efter annan av nya byggnadsmaterialier är exempel på en utveckling mot ökad effektivitet i bygandet. Dessa rationaliseringssträvanden kan ytterligare stärkas genom det s. k. lånetaket, vilket, som utredningen i annat sammanhang föreslår, bör omarbetas så, att det stimulerar och medverkar i strävandena till kostnadssänkningar.

Att den teknisk-ekonomiska rationaliseringsverksamheten knutits till det organ, som svarar för den statliga kreditgivningen till bostadsbygandet, torde delvis haft sin grund däri, att man genom att införa villkor i samband med lånebesluten ansåg sig ha möjligheter att påverka rationaliseringstakten. Enligt vad utredningen inhämtat, uppstäl-

les emellertid icke villkor av sådan innebörd, i varje fall icke på senare tid; den nu åsyftade anknytningen till långivningen synes således i detta hänseende numera sakna betydelse. Starka samband med långivningen har emellertid de grenar av den teknisk-ekonomiska byråns verksamhet, som avser typhuskonstruktioner, driftkostnadsundersökningar samt byggkostnadsindex. Utredningen beaktar även detta samband, då den i det efterföljande framlägger sina förslag beträffande ifrågasvarande byrå.

Det bör i detta sammanhang påpekas att skriften »God bostad», som syftar till att ge i bostadsbyggandet engagerade personer, företag och kommunala myndigheter en sammanfattning av de normer, efter vilka man anser att bostadens kvalitet bör bedömas, har utarbetats av den tekniska byråns arkitektsektion. Sistnämnda sektion utarbetar även typritningar till egnahem. De synpunkter och förslag utredningen framlägger beträffande byrån för teknisk-ekonomiska utredningar och dess arbetsuppgifter berör sålunda varken skriften »God bostad» eller typhusritningar för egnahem.

Sektionen för materialgranskning och typhuskonstruktioner godkänner i samråd med byggnadsstyrelsen nya material och konstruktioner. Det tekniska godkännandet lämnas härvid av byggnadsstyrelsen, medan bostadsstyrelsens godkännande innebär, att hinder ej möter att få statligt lån på byggnad, som uppföres med användande av den ifrågasvarande metoden eller materialet. I vissa fall utför byggnadsstyrelsen de tekniska beräkningar, som erfordras för bostadsstyrelsens ställningstagande, utan att själv fatta ståndpunkt i sakfrågan.

Utredningen, som finner det mindre lämpligt att den för bostadsförsörjningens främjande bland annat genom lån-

givning verksamma statliga myndigheten skall godkänna de material och metoder, vilka får komma till användning i statligt belånade hus, ifrågasätter för sin del behovet av ett sådant godkännande från bostadsstyrelsens sida. Det förefaller utredningen rimligt att material och metoder, som ur allmänna synpunkter kan tillåtas komma till användning vid husbyggande, skall kunna tillåtas för statligt belånade byggnader.

Det godkännande — främst i fråga om nya material — bostadsstyrelsen lämnar, uppfattas från många håll som en auktorisation av vederbörande tillverkare och kan därigenom ge honom ett försprång i konkurrenshänseende. Vidare lägger bostadsstyrelsen — utan hänsyn till tekniska synpunkter — stor vikt vid sökandens möjligheter att ekonomiskt bära ett eventuellt misslyckande i fråga om det nya materialet. Dessa omständigheter synes utredningen innebära, att förutsättningarna på näringsfrihetens område påverkas, något som kan komma att medföra en viss, mindre önskvärd konkurrensbegränsning. Godkännandet av material och metoder bör därför helt skiljas från långivningen.

Med undantag för nyss nämnda arbetsuppgifter i fråga om typhuskonstruktioner, driftkostnadsundersökningar och byggkostnadsindex kan utredningen emellertid icke frigöra sig från intrycket, att den teknisk-ekonomiska byråns verksamhet innebär en dubbelring av de forsknings- och rationaliseringsuppgifter, som instruktionsmässigt åligger byggnadsstyrelsen och statens nämnd för byggnadsforskning. Att byggnadsstyrelsen alltfört bör ha att fullgöra dylika uppgifter framstår självklart, mot bakgrunden av att styrelsen har att genom bestämmelser och anvisningar leda byggnadsnämndernas verksamhet. Även den omständigheten, att

byggnadsstyrelsen i sin byggande verksamhet, vilken delvis bedrivs i egen regi, har möjlighet att pröva nya konstruktioner och material, talar för att styrelsen allt fortfarande bör ha befattning med rationaliseringssträvandena på husbyggnadsområdet.

Såsom redan bostadsstyrelsen i sitt yttrande över förslaget om inrättande av en statlig byggnadsforskningsnämnd anförde, bör experimentusverksamheten samt den av allmänna sektionen bedrivna upplysningsverksamheten angående tekniska förbättringar och andra besparingsmöjligheter handhas av nämnden; den för upplysningsverksamheten i övrigt av bostadsstyrelsen rekommenderade principen, att nämnden skulle vända sig till specialisterna, medan styrelsen skulle sköta den mera brett upplagda upplysningsverksamheten, är enligt utredningens mening icke hållbar. Som föredragande departementschefen vid behandlingen av förslaget om nämndens inrättande betonade, bör nämnden vara fri och obunden i sitt arbetssätt. Den bör därför ej vara förhindrad att till offentlig kännedom bringa rön, som kan vara av intresse även för den stora, av byggnadsfrågor intresserade allmänheten. Med hänsyn tillika till vad utredningen i det föregående anført om rationaliseringsverksamheten på husbyggnadsområdet samt den stimulans till dylik verksamhet, som lånetakets konstruktion innebär, har utredningen kommit till den slutsatsen, att bostadsstyrelsens serviceverksamhet i fråga om teknisk-ekonomiska undersökningar och utredningar numera kan väsentligt nedskäras. I sammanhanget bör även framhållas, att utredningen vid samråd i denna fråga med statens byggnadsbesparingsutredning erfarit att sistnämnda utredning — helt oberoende av byggnadslåneutredningens nu framlagda synpunkter — har för avsikt att inom

den närmaste tiden föreslå en breddning av forskningsnämndens verksamhet.

Utredningens förslag

Utredningen har i det föregående konstaterat, att byggnadsforskning instruktionsmässigt åligger såväl byggnadsstyrelsen som statens nämnd för byggnadsforskning. Förekomsten av sådana uppgifter även hos bostadsstyrelsen innebär därför onödig splittring. Risken för dubbelarbete är också stor. De skäl, som tidigare motiverat förekomsten av en teknisk-ekonomisk rationaliseringsverksamhet hos bostadsstyrelsen, nämligen att man genom villkor i samband med den statliga långivningen skulle kunna påverka rationalliseringsstakten, föreligger, som den faktiska utvecklingen givit vid handen, enligt utredningens mening ej längre.

Bostadsstyrelsens godkännande av nya material och metoder synes, som utredningen tidigare framhållit, kunna få vissa konkurrensbegränsande följder och bör skiljas helt från långivningen. I de fall prövning erfordras och uppgiften att verkställa sådan ej faller inom byggnadsstyrelsens ämbetsområde, synes uppgiften lämpligen böra åvila statens nämnd för byggnadsforskning.

Statens nämnd för byggnadsforskning bör även få handha den mera brett upplagda, till kontakten med allmänheten syftande upplysningsverksamheten rörande nya rön på husbyggandets område.

Bostadsstyrelsens behov av driftkostnadsundersökningar samt av att följa byggnadskostnadernas utveckling sammanhänger synnerligen intimt med övervakandet av belåningsbestämmelserna, vilket åvilar bostadsstyrelsens lånebyrå.

Arbetet med typhuskonstruktioner är till sin natur ej skilt från de uppgifter,

som enligt utredningens mening bör åvila styrelsens tekniska byrå.

Utredningen föreslår därför

att bostadsstyrelsens byrå för teknisk-ekonomiska utredningar åvilande arbetsuppgifter avvecklas med undantag för de nedan angivna, vilka överflyttas till andra byråer inom bostadsstyrelsen eller till annat statligt organ enligt följande nämligen,

till den *tekniska byrån* utarbetandet av konstruktionsritningar till styrelsens olika typhus, ävensom av ritningar och arbetsbeskrivningar för värme-, sanitets- och elinstallationer samt ärenden rörande

de lån från lånefonden för maskinanskaffning inom byggnadsindustrien,

till *lånebyrån* ärenden rörande driftkostnadsundersökningar och byggnadskostnadsindex och

till *statens nämnd för byggnadsforskning* arbetsuppgifterna beträffande experimenthus, spridningen av härav vunna rön samt prövning av nya material och metoder, i den mån det icke sker inom byggnadsstyrelsen, samt

att bostadsstyrelsens byrå för teknisk-ekonomiska utredningar därefter indragas.

Informations- och serviceverksamhet

Översikt över nuvarande förhållanden

Den informations- och serviceverksamhet, som de långivande organen och därvid främst bostadsstyrelsen bedriver, är mycket omfattande. Utredningen har sökt utföra en inventering av de olika arbetsuppgifter och tjänster, som kan inordnas under begreppet informations- och serviceverksamhet.

Till information i egentlig mening kan i första hand hänföras bostadsstyrelsens direktivgivning till länsbostadsnämnder och förmedlingsorgan och styrelsens rådgivningsverksamhet för uppnående av en rationell och riktig planering av bostadsbyggandet. Sådana råd har sammanförts i publikationen »God bostad». Styrelsens rådgivningsverksamhet med avseende på det byggnadstekniska utförandet har givits uttryck i olika broschyrer och publikationer, såsom »Regelhuset», »Trätakstolar till bostadshus», »Värmeinstallationer i småhus» m. fl. Inom styrelsen utarbetas typritningar med tillhörande konstruktionsritningar samt material- och arbetsbeskrivningar för egna hem. Styrelsen har även en omfattande redovisning av statistik beträffande bostadsbyggandet.

Till informationsverksamhet bör även räknas de konferenser och kurser för länsbostadsnämndernas och förmedlingsorganens tjänstemän, som anordnas av bostadsstyrelsen respektive länsbostadsnämnderna, föredrag eller föreläsningar, som i olika sammanhang

hålles av tjänstemännen inom de långivande organen, samt upplysningsverksamhet genom filmer. Den måhända mest arbetskrävande formen av informationsverksamhet är mottagningen av besökande och besvarandet av förfrågningar om möjligheter och villkor för att erhålla lån.

Det är knappast möjligt att dra upp en gräns mellan informationsverksamhet å den ena sidan och serviceverksamhet å den andra. Informationsverksamheten är till sin syftning en serviceverksamhet, medan många arter av serviceverksamhet knappast kan bedrivas utan ett inslag av information. Med denna reservation torde följande uppgifter kunna hänföras till serviceverksamhet, nämligen bostadsstyrelsens hjälp åt kommunerna vid arbetet med att utarbeta långsiktiga bostadsförsörjningsplaner, styrelsens deltagande i bostadsvaneundersökningar, experimenthusverksamheten samt styrelsens särskilda rådgivning åt tvätterier, som tilldelats statslån — i denna rådgivning inbegripes en undersökning av driftunderlag och konkurrensförhållanden samt upprättandet av planer för ett bättre utnyttjande av tvätteriernas kapacitet.

Som service kan vidare karakteriseras den förhandsgranskning, som det långivande organet på grund av en eventuell sökandes begäran underhand utför av ett projekt innan formell ansökan ingives, samt den prövning, som bostadsstyrelsen gör av ett låneärende

på grund av att länsbostadsnämnd enligt 21 § tertiärlånekungörelsen och 29 § egnahemslånekungörelsen underställt bostadsstyrelsen ärendet, vilket kan ske om ärendet befinnes vara särskilt svårt att bedöma eller eljest skäl därtill föreligger.

Informationen till länsbostadsnämnder och förmedlingsorgan

Bostadsstyrelsens direktivgivning till länsbostadsnämnder och förmedlingsorgan sker genom stencilerade cirkulär, som samlats i två serier, en för länsbostadsnämnderna, Slä-serien, och en för förmedlingsorganen, Sfo-serien.

Slä-serien omfattar både sådana direktiv till nämnderna, som avser rent administrativa förhållanden, och sådana, som direkt berör granskning och beslut i låneärenden. Som exempel på föreskrifter av administrativ natur kan nämnas de anvisningar, som styrelsen meddelar för länsbostadsnämndernas beräkning av medelsbehovet för kommande budgetår (dvs. petitaunderlaget), föreskrifter angående decentralisering av ärenden från styrelsen till nämnderna samt en del direktiv beträffande redovisning av lån och bidrag. Sfo-serien innefattar sådana föreskrifter, som har betydelse för förmedlingsorganens granskning och beslut i låne- och bidragsärenden.

Även om uppbyggnaden av bostadsstyrelsens meddelandesystem i huvudsak torde vara den, som nyss angivits, förekommer det fall, som avviker från de angivna principerna. Sålunda finns det exempel i Slä-serien på, att sådana cirkulär samtidigt riktats till en del av föreskrifterna berörda förmedlingsorgan (exempelvis vid direktiv om viss decentralisering från styrelsen till nämnderna). Det finns också exempel på att bostadsstyrelsen i Sfo-cirkulär

vänt sig till både länsbostadsnämnder och förmedlingsorgan.

Distributionen av Sfo-serien sker via länsbostadsnämnderna, vilka således alltid är medvetna om vilka direktiv, som lämnats förmedlingsorganen.

I slutet av oktober 1957 var Slä-serien uppe i ett antal cirkulär av 196 och Sfo-serien i 116.

Från förmedlingsorganen har det allmänt gjorts gällande, att bostadsstyrelsens information i Sfo-serien, dels kommit förmedlingsorganen tillhanda för sent — som exempel härpå har anförts fall där vederbörande sökande varit i tillfälle att meddela förmedlingsorganet om ändringar i lånebestämmelserna åtskillig tid innan cirkulär utkommit i Sfo-serien — dels varit mindre upplysande än motsvarande direktiv till länsbostadsnämnderna. Serien har dessutom varit svår att hantera på grund av mängden gällande cirkulär.

Även från en och annan länsbostadsnämnd har kritiska röster höjts. Det har därvid — liksom från förmedlingsorganen i fråga om Sfo-serien — uppgivits, att Slä-serien är svår att överblicka och att vederbörande tjänstemän på nämnderna därigenom själva varit tvingade att nedlägga ett avsevärt arbete på att upprätta ett sakregister till cirkulärsamlingen. Överblicken försvåras vidare därav, att ett stort antal cirkulär i Slä-serien upphävts i fråga om större delen av sitt innehåll och endast gäller i fråga om någon enstaka detalj.

Utredningen har inhämtat, att man inom bostadsstyrelsen diskuterat olika möjligheter att förbättra meddelandesystemet till länsbostadsnämnder och förmedlingsorgan, utan att dock frågan ännu kommit till någon definitiv lösning. Upplysas må emellertid, att bostadsstyrelsen i början av november

1957 utgivit tryckta anvisningar och kommentarer beträffande familjebo-statsbidragen enligt lösbladssystem.

Synpunkter på god information

Det bör i första hand betonas, att goda informationer till de organ som deltar i och handlägger teknisk granskning, kostnadsgranskning samt kontroll och besiktning för bostadslångivningen medför, att arbetet vid dessa organ löper säkrare och snabbare. Om informationen dessutom upplägges för en något bredare bas, så att i varje fall de större byggnadsföretagen respektive deras organisationer samt de större kommunala och bostadskooperativa företagen och dessas huvudorganisationer genom abonnemang kan hålla sig à jour med föreskrifterna, måste gynnsamma verkningar bli följderna också i fråga om det omfattande arbete, som låneinstanserna nu måste nedlägga på att lämna råd och upplysningar till presumtiva sökande av bostadslån. En dålig allmän information kan nämligen antagas skapa behov av uppvaktning hos de långivande organen och öka antalet muntliga och skriftliga förfrågningar från företagarna på bostadsbyggandets område och från allmänheten. En nedskärning av antalet uppvaktningar ter sig särskilt angelägen, eftersom uppvaktningarna måste karakteriseras som en föga önskvärd företeelse och detta ej endast med hänsyn till den tidsförlust de förorsakar.

Aktualitet och god överblick är vidare primära krav på meddelandeserier av här avsett slag. Med aktualitet åsyftas härvid icke endast att meddelandena skall utkomma så, att direktiv beträffande åtgärder föreligger i god tid innan åtgärderna skall vidtagas, utan även att de en gång utgivna meddelandena vid ändringar skall kunna ersättas på sådant sätt, att den existe-

rante direktivsamlingen alltid har full aktualitet och icke i onödan sväller ut och mister sin överskådlighet. Utomordentligt viktigt är att överblicken över meddelandena gör det möjligt att omedelbart få fram den önskade föreskriften. Detta är nödvändigt, då upplysningar skall lämnas som svar på förfrågningar per telefon eller eljest med kort varsel. God överblick över föreskrifterna är dock mest betydelsefull för det kvalificerade arbetets fullgörande. Mera likformig och snabbare behandling är lättare att åstadkomma, om föreskrifterna är systematiskt ordnade och lätta att finna, än om vederbörande tjänsteman själv skall lägga ned ett stort arbete på att dels hitta anvisningarna, dels komma underfund med vilken del av desamma, som ännu gäller.

Hur bör informationen uppläggas?

Utredningen anser, att i en och samma fråga likalydande och lika omfattande direktiv och upplysningar bör lämnas till länsbostadsnämnderna och förmedlingsorganen. De senares behov av direktiv och upplysningar är ingalunda mindre än länsbostadsnämndernas utan snarare tvärtom. Härmed är dock icke sagt, att de båda meddelandeserier, som nu finns, bör slås tillsammans i en serie. Vid sina överväganden i denna fråga har utredningen kommit till det resultatet, att Slä- och Sfo-serierna allt fortfarande bör vara från varandra skilda serier. Utredningen anser emellertid, att den nuvarande principen för meddelandesystemet bör ändras på så sätt, att Slä-serien förbehålles för sådana rent administrativa föreskrifter, som kan sägas vara en angelägenhet helt mellan bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna, medan samtliga föreskrifter, som berör låne- och bidragsfrågor och som är av gemensamt in-

tresse för länsbostadsnämnder och förmedlingsorgan, bör meddelas i Sfo-serien, som dels i fullständigt skick bör utges till länsbostadsnämnderna och den mindre grupp av kommuner, som mera regelbundet har flerfamiljshusärenden, och dels med ett begränsat innehåll skall utgå till övriga kommuner. Den fullständiga serien skulle innehålla uppgifter om samtliga låneformer och familjebostadsbidragen, medan den andra utgåvan endast skulle innehålla uppgifter om egnahemslån, förbättringslån och familjebostadsbidrag.

Slä-serien kommer därigenom att ha en mycket begränsad upplaga och blir närmast av betydelse som intern information mellan bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna i administrativa frågor. För Sfo-serien, vilken blir det viktigaste instrumentet för information om lånefrågor och därmed sammanhängande spørsmål, bör någon form av tryckning komma väl till pass. För att tryckningstiden inte skall bli för lång, bör den s. k. kontorsoffsetmetoden övervägas. Detta förutsätter, att bostadsstyrelsen kan erhålla tillgång till en anläggning för dylik tryckning. Enligt vad utredningen inhämtat, bör detta problem kunna lösas genom att tryckningen sker vid sådan anläggning hos annan statlig myndighet. Särskilda maskinanskaffningskostnader skulle man därför sannolikt ej behöva räkna med.

Bostadsstyrelsen bör i samband med omläggningen företaga en fullständig genomgång av gällande direktiv och samla dessa i en för tryckningen avsedd grundupplaga. Tryckningen förutsättes skola ske på lösblad, som med innehållsförteckning kan insättas i en härför avsedd pärm, vilken med respektive meddelandeblad insatta i densamma vid övergången till den nya ordningen i färdigt skick bör överlämnas till länsbostadsnämnder och förmed-

lingsorgan i den utsträckning utredningen föreslår.

Då ändringar av bestämmelserna sker, bör därav berörda lösblad helt omtryckas och av cirkulärmottagarna utbytas mot de förut befintliga. Härvid bör vid omtrycket av lösblad särskild markering göras för ändrade och nya delar av bestämmelserna. Med ett sådant system som det nu förutsatta skulle de i pärmen insatta, avdelningsvis i löpande följd numrerade bladen alltid utgöra aktuella anvisningar.

Då de mindre kommunerna utgör fyra femtedelar av antalet, men endast skulle få en begränsad del och därtill den minst omfattande av informationsmaterialet, kan som ett alternativ tänkas att denna information sammanföres som en häftad samling i samma format som bladen i den större serien. Detta förutsätter omtryckning av hela denna mindre del av instruktionen då ändring sker, men å andra sidan bortfaller i samtliga kommuner arbetet med utbyte av lösblad.

En viktig praktisk fråga är — som framgår av det närmast föregående — huruvida information är nödvändig i lika omfattning för samtliga förmedlingsorgan. Som av kapitel 2 (tabell 5) framgår, berördes under år 1956 två tredjedelar eller 690 av samtliga kommuner icke av något preliminärt beslut om tertiärlån till flerfamiljshus. Detta var fallet i 80 procent av landskommunerna, en tredjedel av köpingarna och en tiondel av städerna. Antalet kommuner med flerfamiljshusärenden under år 1956 var i fråga om landskommunerna 165 av samtliga 811, i köpingarna 63 av 93 och i städerna 119 av 133 eller sammanlagt 347. Av landskommunerna och även köpingarna torde en stor del av kommunerna få sådana ärenden som en ren engångsföreteelse. Med hänsyn till antalet låneärenden och folkmängd

kan kommunerna därför indelas i två från varandra skilda grupper. Den ena gruppen, som omfattar 190 å 200 kommuner, har bättre tillgång till kvalificerad teknisk personal som sysslar med byggnadsfrågor och ett sådant ärendetal att det granskande organet får erfarenhet vid behandlingen av låneärendena. Denna grupp bör, som utredningen i annat sammanhang föreslår, självständigt handlägga och svara för samtliga slag av ärenden, tertiär- och tillägglån likaväl som egnahems- och förbättringslån samt familjebostadsbidrag. Den andra gruppen, omfattande återstoden av kommunerna, dvs. cirka 840 å 850, kan inte förutsättas ha samma personella möjligheter som den förstnämnda kommungruppen och har i fråga om tertiär- och tillägglåneärenden, i den mån sådana överhuvudtaget förekommer i dessa kommuner, under en tidrymd av måhända flera år endast något enstaka ärende. Utredningen har därför föreslagit, att dessa skall hänvisas till konsulterande firmor eller Landsbygdens byggnadsförening men även kunna erhålla hjälp från länsbostadsnämnderna.

Den nu angivna uppdelningen av kommunerna i två grupper efter storleksordning, varav den till antalet mindre förutsättes skola svara för handläggningen av samtliga ärenden och den andra — motsvarande cirka 85 procent av kommunerna — har inga eller endast enstaka flerfamiljshusärenden, anvisar en naturlig väg för en begränsning av Sfo-seriens huvudupplaga, dvs. den del som bör innehålla fullständiga informationer. Den fullständiga serien i sin helhet bör sålunda tillställas länsbostadsnämnderna, de ca 190 å 200 kommuner, som mera regelbundet har flerfamiljshusärenden, och därutöver de organisationer och enskilda företag, som mot avgift önskar

abonnera på serien. För övriga kommuner iordningställes en särskild upplaga med de delar av serien, som endast innefattar föreskrifter för egnahems lån, förbättringslån och familjebostadsbidrag. För denna senare grupp av kommuner bör därjämte hos länsbostadsnämnderna finnas ett begränsat antal exemplar av den fullständiga upplagan, som kan utnyttjas som låneexemplar.

Som nyss antytts, bör organisationer och andra av låneföreskrifterna berörda kunna erbjudas möjligheten att abonnera på den större serien. Bland dem, som utredningen härvid åsyftar, är den till Landskommunernas förbund anslutna Landsbygdens byggnadsförening med sina länskontor och andra konsulterande företag, vilka torde komma att i fortsättningen i ökad omfattning anlitas av de mindre kommunerna såsom tekniska expertorgan vid behandlingen av lånefrågorna, samt organisationer och enskilda företag inom bostads- och byggnadsområdet.

Även om ett system som det nu skisserade medför högre kostnader för trycksaker än det nuvarande, är fördelarna och möjligheterna till kostnadsbesparingar för de tillämpande myndigheterna och organen så stora, att de direkta kostnaderna på informationssidan är väl motiverade. Ehuru någon kostnadsberäkning icke nu kan framläggas, förutsätter utredningen att bostadsstyrelsen erhåller för tryckningen av meddelandeserien erforderliga medel.

Speciell teknisk rådgivning

Styrelsens tidigare omnämnda verksamhet beträffande det byggnadstekniska utförandet omhänderhas nu av styrelsens byrå för teknisk-ekonomiska utredningar. Som utredningen i annat sammanhang vid behandlingen av denna byrås uppgifter förordar, bör denna

verksamhet övergå till statens nämnd för byggnadsforskning.

Utarbetandet av typritningar med tillhörande konstruktionsritningar samt material- och arbetsbeskrivningar för egenahem bör bestå inom styrelsen, men i samband med teknisk-ekonomiska byråns indragning bör arbetet med konstruktionsritningar samt material- och arbetsbeskrivningar överflyttas till tekniska byråns byggnadstekniska sektion, vilket utredningen också föreslagit i avsnittet om forskning, konstruktions- och experimentverksamhet.

Statistiska uppgifter

Bostadsstyrelsens statistik över bostadsbyggandet samt lån- och bidragsgivningen utges dels i form av stencilerade sammanställningar och meddelanden, dels i särtrycket Bostadsbyggandet, vilket innehåller årsstatistik och ingår i serien Sveriges officiella statistik, och dels i Sociala meddelanden, där viss kvartalsstatistik och en del redogörelser för statistiska undersökningar publiceras.

Utredningen anser sig icke böra framlägga något förslag i fråga om den kvantitativa eller kvalitativa avvägningen av statistiken men har vid sin granskning av området kommit till den uppfattningen, att bostadsstyrelsens statistikverksamhet bör underkastas en allmän översyn, varvid möjligheterna till synkronisering med andra statliga myndigheters statistikarbete och nedskärning av uppgiftslämningen från kommunerna särskilt bör beaktas. Av stor vikt för arbetsomfånget hos såväl bostadsstyrelsens statistiksektion som hos de uppgiftslämnande myndigheterna — länsbostadsnämnder och kommuner — är den statistiska redovisningsperiodens eller rapporteringsperiodens längd. Utredningen vill exempelvis ifrågasätta

om aktualitetskravet är så stort beträffande statistiken över bostadsbyggandet, att den i så stor utsträckning som nu sker — i den mån den bygger på uppgifter från de 300 månadsuppgiftslämnande kommunerna — behöver sammanställas månadsvis. En övergång till kvartalsstatistik, vilket förefaller att tillgodose kravet på aktualitet i rimlig mån, skulle medföra åtskillig arbetsbesparing, icke minst i fråga om uppgiftslämnandet från kommunerna. De viktigaste uppgifterna som nu insändes torde gälla igångsättningen av nya byggnadsföretag. Uppgifter härom sammanställas emellertid månadsvis av arbetsmarknadsstyrelsen. Det kan också ifrågasättas om de fyra femtedelar av kommunerna, som har inget eller högst ett flerfamiljshusärende och ett fåtal egenahemsärenden per år, behöver lämna uppgifter mer än en gång årligen.

Vidare kan det vara tveksamt om statistiken över tillkomna och avgångna lokaler för andra än bostadsändamål bör omhändertas av bostadsstyrelsen, eller om denna statistik icke kan nedläggas. Underlaget för dessa uppgifter torde vara ytterst bristfälligt. Uppdraget att infordra och sammanställa materialet härför har övertagits från socialstyrelsen. Värdet av denna statistik är oklart och tveksamt. Utredningen är emellertid på det klara med att dylika bedömningar icke bör göras fristående, utan att de i stället bör hänskjutas till den av utredningen förordade allmänna översynen av bostadsstyrelsens statistikverksamhet. Med de anförda exemplen har utredningen endast velat belysa några frågeställningar i samband med en sådan översyn.

I ett par statistikverksamheten berörande avseenden vill utredningen emellertid framlägga förslag. Det gäller dels statistiken över bostadsbyggandet fördelad på företagsformer och dels sättet

för insamlandet av statistiskt material från länsbostadsnämnderna.

Statistiken över fördelningen på företagsformer bör ändras att avse preliminära eller slutliga beslut och ej som nu ansökningar om preliminära beslut.

Över beslutade lån föres hos nämnderna ett viscardkort, där alla erforderliga uppgifter om lånet återfinnes. Detta kort utskrivs sedan i ett flertal exemplar — då det gäller flerfamiljs-hus i 4 ex. — varav två i fråga om tertiärlån och ett av egnahemslån insändes till bostadsstyrelsen. Antalet uppgifter på kortet är betydande. Man torde i själva verket på kortet ha samlat flera uppgifter än vad man i varje fall för statistikarbetet har behov av.

Utredningen vill för sin del rekommendera, att länsbostadsnämnderna efter anvisningar från statistiksektionen i stället får lämna erforderliga uppgifter genom avfotografering av ansökningarna eller i form av sammanställningar, till vilka uppgifterna överförs direkt från originalhandlingen (ansökningen). Härvid inbesparas arbetet att överföra uppgifter på korten samtidigt som statistiksektionens arbete med bearbetningen av grundmaterialet minskas. Detta bör även föranleda, att statistiken kommer fram snabbare. Metoden med uttågande av speciella uppgifter direkt från ansökningarna bör även prövas vid uppgörande av statistiksammanställningar och andra uppgifter av liknande slag.

Bostadsförsörjningsplaner

Planeringsbyråns hjälp åt kommunerna vid uppläggnings och genomförandet av undersökningar, som är avsedda att läggas till grund vid planeringen av bostadsförsörjningen på längre sikt, är av stor betydelse. Denna service torde i många fall sträcka sig till ett intimt samarbete med respektive kommuner ända fram till den

tidpunkt, då bostadsförsörjningsplanen för kommunen är helt färdigställd.

Den meningen kan givetvis göras gällande, att bostadsförsörjningsplanerna och deras upprättande är en kommunal angelägenhet och att bostadsstyrelsen därför skulle sakna anledning att lämna en sådan service åt kommunerna som nu sker. Man bör emellertid hålla i minnet, att det är statsmakterna, som genom bostadsförsörjningslagen (3 §) ålagt kommunerna skyldigheten att upprätta bostadsförsörjningsplaner. I tillämpningsföreskrifterna till lagen föreskrives också att planen skall upprättas i samråd mellan kommunen och statens byggnadslänebyrå, dvs. numera bostadsstyrelsen. Det är sålunda inte endast ett kommunalt utan även ett allmänt intresse att bostadsförsörjningsplanerna kommer till. Planeringsbyråns hjälp åt kommunerna har också den fördelen, att planerna blir enhetligt upprättade och kvalitativt värdefullare.

Självklart är emellertid, att planeringsbyrån icke vare sig kan eller bör lämna en så långt gående hjälp åt kommunerna, som nu i några fall har skett. I de här åsyftade fallen har det varit ett intresse att få några exempel, som sedan kan tjänstgöra som mönster för andra kommuner i deras planarbete. I den mån icke endast rådgivning förekommer, utan även direkt arbetsbiträde måste lämnas kommunerna, bör enligt utredningens mening i fortsättningen kommunerna också få ersätta statsverket för kostnaderna härför.

Förhandsgranskningen av byggnadsplaner

Förhandsgranskning av tillämnade byggnadsprojekt, innan preliminär ansökan ännu ingivits, förekommer enligt vad utredningen inhämtat i stor utsträckning hos både bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna. Denna form av service torde möjliggöra, att en sö-

kande av bostadslån på ett tidigt stadium kan få sitt projekt icke endast bedömt, utan också korrigerat och i vissa fall även bearbetat i avsevärd mån. Att i detta avseende dra en gräns mellan den rådgivning, som bör lämnas, och den medverkan vid projektets utformning, som icke bör äga rum, är en svår uppgift. Denna gränsdragning kan också göras olika av olika tjänstemän. Det finns enligt vad som påpekats för utredningen fall, där möjligheten till förhandsgranskning med det kommunala granskningsorganets gillande utnyttjats för att förhandsvis få ett godkännande av bostadsstyrelsen av en lösning, som förmedlingsorganet tvekat inför.

Den tendens, som uppstår när förhandsgranskningsmöjligheten tages i anspråk mer eller mindre systematiskt och som medför dels en dubblering av arbetet härmed och dels att de kommunala granskningsorganen i tveksamma fall underlåter att taga ställning, är enligt utredningens mening förkastlig. Man följer därigenom i praktiken icke den för byggnadslåneärendena föreskrivna behandlingsgången och gör de kommunala instansernas ställningstagande i stor utsträckning till en ren formalitet. I den mån förhandsgranskning måste äga rum bör den — som utredningen på annat ställe föreslår — uteslutande verkställas genom förmedlingsorganets försorg.

Utredningen syftar med de förslag, som framlägges i detta betänkande, till att få till stånd en ordning, varigenom det lokala förmedlingsorganet i alla de kommuner som har tekniska resurser härför, blir vad det redan nu borde vara, men i verkligheten i stor utsträckning inte är, nämligen ett självständigt arbetande organ, som — därför att det har de största förutsättningarna att bedöma det tilltänkta byggnadsprojektet — utför bedömningen av låneansök-

ningarna som en för granskningen i fråga fullt ansvarig instans.

Utredningen har tidigare i detta avsnitt förutsatt, att bostadsstyrelsens direktiv- och rådgivningsverksamhet gentemot förmedlingsorganen aktiviseras och aktualiseras, så att förmedlingsorganen blir i rätt tid och på rätt sätt informerade om ändringar i gällande låneförutsättningar och deras innebörd. Utredningen utgår också från att de långivande organens verksamhet med kurser, konferenser och besök vid förmedlingsorganen skall komplettera denna direktivgivning och upplysningsverksamhet. Härigenom bör de kommunala instanserna bli i än större utsträckning skickade att bära det ansvar, som i realiteten skall åvila dem.

Utredningens förslag

Utredningen har i fråga om informations- och serviceverksamheten i första hand påtalat behovet av en förbättrad direktivgivning till länsbostadsnämnder och förmedlingsorgan. Detta anser utredningen vara av största betydelse för att möjliggöra en självständig och ansvarsmedveten handläggning hos förmedlingsorganen i allmänhet. Utredningens förslag i detta hänseende innebär

att direktiv och föreskrifter, som berör låne- och bidragsärenden och som därför är av gemensamt intresse för länsbostadsnämnder och förmedlingsorgan, skall meddelas i en särskild serie, och att denna för att tillräcklig snabbhet skall uppnås vid tryckningen reproduceras enligt den s. k. kontorsoffsetmetoden och uppbygges enligt lösbladssystem, med nedan nämnt undantag i fråga om de mindre kommunerna, samt att denna serie skall i fullt färdigt skick i härför avsedd pärm och försedd med innehållsförteckning och re-

gister överlämnas vid den första utgivningen av serien,

att vid ändring av föreskrifterna härav berörda lösblad skall helt omtryckas,

att den fullständiga upplagan av serien, innefattande samtliga låneföreskrifter och direktiv angående familjebostadsbidrag, skall tillställas länsbostadsnämnderna och den till ca 190 å 200 uppgående grupp av förmedlingsorgan, som enligt utredningens förslag skall självständigt svara för handläggningen av samtliga lån ävensom familjebostadsbidragen och som skall utväljas av bostadsstyrelsen,

att en mindre omfattande instruktion, som endast innehåller föreskrifter rörande egnahems- och förbättringslån samt familjebostadsbidrag, skall — alternativt i lösbladssystem eller sammanförd i en häftad samling — tillställas övriga förmedlingsorgan samt

att allmännyttiga, kooperativa och enskilda byggnadsföretagare samt olika organisationer och sammanslutningar, som berörs av bostadsfrågorna, skall äga rätt att mot av bostadsstyrelsen fastställt pris abonnera å serien i dess större omfattning.

I fråga om bostadsstyrelsens statistikverksamhet föreslår utredningen

att statistiken över fördelningen av bostadsbyggandet på olika företagsformer bör ändras att avse preliminära el-

ler slutliga beslut och ej som nu ansökningar om preliminära beslut samt att verksamheten i övrigt både till art och omfattning skall underkastas en särskild översyn, varvid bland annat sambandet med statistikverksamheten hos andra statsmyndigheter bör särskilt beaktas samt

att infordrandet av statistikuppgifter från länsbostadsnämnderna bör ske genom avfotografering av ansökningarna eller genom sammanställningar, som begränsas till att avse de för den statistiska bearbetningen direkt erforderliga grunduppgifterna.

Den hjälp, som planeringsbyrån för närvarande lämnar till vissa kommuner vid upprättandet av bostadsförsörjningsplaner anser utredningen vara viktig. Utredningen menar emellertid, att sedan en del mönster för bostadsförsörjningsplaner härigenom erhållits, planeringsbyråns service åt kommunerna bör begränsas till förutsatt samråd och speciell rådgivning vid upprättandet av planerna. Utredningen föreslår sålunda

att kommunerna skall ersätta bostadsstyrelsen för sådan hjälp med bostadsförsörjningsplanernas upprättande, som planeringsbyrån kan vara i tillfälle att lämna utöver vad som kan anses höra till samråd och rådgivning.

Särskilda frågor

Belåning av lokaler

För belåning av kommersiella lokaler stadgas vissa särskilda regler. Enligt gällande författning krävs för statlig belåning att av den aktuella byggnaden minst femtio procent av lägenhetsytan — vind och källare oräknade — är avsedd för bostäder. För den del av tertiärlån, som avser kommersiella lokaler, utgår ingen ränteeftergift och slutligen tillämpas för denna del av lånet en räntesats, som med en procent överstiger den för lånet i övrigt gällande. Räntan utgår från den 1 januari 1958 efter fem procent, en räntesats, som vid kungörelsens utfärdande närmast motsvarade kreditinstitutens ränta på obundna sekundärlån.

Utredningen finner riktigt att någon subventionering av lokaler icke kommer till stånd från statsmakternas sida. Den för lokaler utgående hyran bör helt täcka kostnaderna för desamma. I fråga om räntan finner utredningen det sålunda önskvärt att den bättre ansluter sig till gällande lånemarknadsränta än som nu är fallet. Detta skulle enligt utredningens mening lämpligast ske genom att tertiärlåneräntan för lokaler sättes lika med den lånemarknadsränta, som enligt utredningens förslag skall gälla vid beräkning av ränteeftergifter för sekundärlån. För att underlätta det administrativa arbetet med bland annat debitering av ränta, bör förändring av räntesats gälla från den förfallodag, som inträffar närmast efter räntesatsens förändring.

Utredningen har i det föregående

framlagt förslag om att belåningstaket för prima lokaler skall grundas på ett fast stompris och utrustningstillägg om sammanlagt 550 kronor per m² lokalyta jämte det för bostäder fastställda tomtpriset. Belåningstaket skall däremot enligt förslaget ej påverkas av att sekunda lokaler inrymmes i källaren. Anordnas däremot sekunda lokaler i en extra källarvåning, i särskild tillbyggnad eller i friliggande byggnad föreslår utredningen att belåningstaket skall grundas enbart på ett stompris av 375 kronor per m² lokalyta utan tillägg för tomtkostnad eller andra tillägg. Skulle i sådan tillbyggnad eller friliggande byggnad prima lokal inrättas, föreslås ett tillägg av 175 kronor per m² lokalyta jämte en tomtkostnad baserad på det för bostäder fastställda priset.

Utredningens förslag beträffande beräkning av belåningstaket för prima lokaler innebär en sänkning av den nu gällande nivån, vilken enligt utredningens mening är alltför hög och som frestar till inläggande av lokaler i bostadshuset i större utsträckning än nödvändigt. Det gällande beloppet — 900 kronor per m² — täcker sålunda som regel ej blott stomkostnader och till lokalerna hörande normalt förekommande utrustning utan mer än väl även kostnader för speciell utrustning, som endast förekommer mera sällan. Sådan speciell utrustning, som tillkommer till följd av den enskilde förhyrarens behov eller önskemål, såsom kakelklädsel på väggar, särskild golvbeläggning m. m., saknar i allmänhet värde för fastighets-

ägaren om hyresgästen flyttar och lokalen skall användas för annan rörelse. Dylig utrustning synes därför utredningen icke böra finansieras med statliga lån, utan kostnaderna härför bör bekostas av fastighetsägaren i annan ordning, för att uttagas av hyresgästen under hyrestiden. Ett ytterligare skäl för en sänkning av belåningsvärdet anser utredningen vara, att det otvivelaktigt förekommer att fastighetsägaren låter förhyraren bekosta även sådan utrustning, som ingått i lånetaksberäkningen och för vilken sålunda statslån erhållits.

Tillämpningen av den s. k. femtioprocentsregeln har — som framgår av avsnittet angående lånetaket konstruktion för flerfamiljshus — skapat vissa svårigheter beträffande finansieringen, bland annat för det fall dispens från gällande författningsregler ej beviljas av Kungl. Maj:t. Detta gäller exempelvis då butikerna samlas i en centrumbebyggelse, som fallet är bland annat i sådana förorter till Stockholm som Högdalen och Farsta. I vissa andra fall — exempelvis i fråga om friliggande garageanläggningar — saknas helt möjlighet till belåning. I viss utsträckning uppkommer även tillfällen, då stor tveksamhet råder hos det långivande organet om statlig belåning skall kunna medges. Dessa förhållanden medför svårigheter för den lånesökande genom den långa handläggningstid, som ofta blir följd, samt minskar företagarens möjligheter att väl planera och rationellt bedriva byggnadsarbetet.

För att finna en väg att undvika de rådande svårigheterna vid bestämmelsernas tillämpning, har utredningen övervägt att föreslå en utvidgning av den gällande femtioprocentsregeln att omfatta ett helt bebyggelseområde. Det skulle i ett sådant fall dock vara nödvändigt att avsevärt sänka procentsat-

sen för lokaler. En sådan utformning av reglerna medför emellertid — enligt vad utredningen kommit till — nya avgränsningsproblem och kommer därför ej att medföra någon reell lättnad i lånehandläggningen.

Den mer begränsade belåning för lokaländamål, som blir en följd av utredningens förslag om beräkning av lånetak för lokaler, i kombination med den ytterligare anpassningen av räntan på statliga lån till rådande marknadsränta, kommer emellertid enligt utredningens mening att få en återhållande inverkan på produktionen av lokaler. Då sålunda vid ett genomförande av utredningens förslag den nuvarande stimulansen till uppförande av lokaler försvagas, synes den gällande femtioprocentsregeln kunna slopas, särskilt som det torde få anses ligga i de granskande kommunala instansernas intresse att tillse, att endast sådana lokaler kommer till utförande, som är erforderliga för det aktuella bostadsområdet och som således kan inbringa den kalkylerade hyran.

Från belåningssynpunkt synes det dessutom utredningen vara likgiltigt om ett visst områdes behov av butikslokaler koncentreras till en centrumbebyggelse med enbart lokaler eller om lokalerna utplaceras i den kringliggande bebyggelsen. Stadsplaneraren får härigenom större frihet att utforma stadsplanen utan hinder av den påverkan, som nuvarande belåningsregler onekligen kan medföra.

Utredningen vill därför föreslå att den s. k. femtioprocentsregeln slopas och att tertiär- och tilläggs lån skall kunna utgå till lokaler under förutsättning att dels räntan på denna del av det statliga tertiärlånet anpassas och framdeles automatiskt får följa marknadsräntan på sekundärlån och dels att vederbörande förmedlingsorgan finner förutsättningar föreligga för att uthyr-

ning till i hyreskalkylen beräknade hyror kan äga rum. Den statliga belåningen skulle härigenom omfatta kommersiella lokaler inrymda i bostadshus, i byggnad ansluten till sådant hus, i överbyggda gårdar, i utskjutande byggnadsdel eller i friliggande byggnad. Belåningen synes även böra omfatta bilplatser på tomtmark i den omfattning sådana enligt gällande bestämmelser skall ingå i bostadsområde. Utredningen föreslår, att bilplatser ordnade i s. k. parkeringsskjul skall förhöja belåningstaket för den berörda fastigheten med 1 500 kronor per bilplats.

Utredningen får därför föreslå,

att ränta för tertiärlån avseende lokaler skall utgå enligt den av bostadsstyrelsen för ränteeftergift på sekundärlån fastställda lånemarknadsräntan för obundna lån,

att ändring av denna räntesats skall äga rum vid närmast efter förändringen inträffande förfallodag för tertiärlånet,

att den s. k. femtioprocentsregeln skall upphävas samt

att belåningstaket för bostadshus får höjas med 1 500 kronor för varje parkeringsskjul, som enligt gällande normer skall ingå i området, under förutsättning att desamma uppföres samtidigt med bostadshuset.

Frågor om tidigare utbetalning av statslån

Som utredningen i kapitel 7 Lånebeslut och låneutbetalning hänvisat till har åtskilliga av de byggnadsföretagare, med vilka utredningen haft överläggningar, framhållit det som angeläget, att tertiär- och tilläggsloan kan utbetalas utan att primär- och sekundärlån dessförinnan placerats och utbetalats. Man har härvid menat, att en utbetalning av statslånen på ett tidigare stadium skulle få fördelaktiga verkningar för likviditeten överhuvudtaget på den del av kapitalmarknaden, som verkar för bostads-

byggandets försörjning med investeringsmedel.

Enligt vad utredningen underhand inhämtat från bostadsstyrelsen har efter överläggningar mellan socialdepartementet, bostadsstyrelsen och riksbanken betingelser givits för att statslånen skall kunna utbetalas, innan bottenlånen lyfts. Detta system, som enligt uppgift skulle ha tillämpats sedan slutet av år 1954, förutsätter att utfästelse lämnats från kreditinstitut att påtaga sig finansiering av bottenlånen, att den kreditivlämnande banken är villig att ändra kreditivet vid tillfälligt lån samt att tillämpa lägre ränta för sådant tillfälligt lån än för kreditivet (för närvarande bestämd till 7 procent).

Bostadsstyrelsen har inte ansett sig böra stimulera till mera livligt utnyttjande av denna möjlighet att utfå statslånen på ett tidigare stadium men uppges å andra sidan ej heller ha vägrat denna förmån åt någon sökande, som kunnat fylla de nämnda villkoren.

Genom den nu omtalade möjligheten till tidigare kreditivavlyftning vinnes, att kostnaderna för finansieringen minskas. Då detta i sista hand är av betydelse för boendekostnaderna vill utredningen rekommendera att det angivna systemet utnyttjas i större utsträckning.

Spridning av förfallodagar

Förfallodagarna för de statliga lånen är enligt gällande kungörelser förlagda till halvårsskiftena. Kring dessa tidpunkter koncentreras även avräkning av ränteeftergifter och tillgodoförande av familjebostadsbidrag till bidragstagare med statligt belånade egna hem. Dessutom skall vid samma tidpunkter familjebostadsbidrag utgå till andra bidragstagare. Med hänsyn framför allt till den beräknade tillväxten av lånestocken, bör en koncentration av ett så

stort antal penningtransaktioner till halvårsskiftena undvikas.

En stor del av transaktionerna sker genom postgirobetalningar. Genom en begränsning av antalet betalningsupdrag vid halvårsskiftena skulle postverkets belastning för detta ändamål utjämnas.

Under förutsättning att samordning sker av förfallodagarna för statliga lån och lånen från kreditinstituten för berörda fastigheter, skulle en spridning av förfallodagarna för de statliga lånen på samma sätt komma att medverka till en utjämning av bankernas arbete och därjämte fördela penningflödet jämnare under året.

För att erhålla bästa möjliga utjämning av arbetsbelastningen hos de berörda organen borde en spridning av förfallodagarna således ske. Vid sitt ställningstagande till denna fråga har utredningen kommit till den uppfattningen att spridningen tills vidare bör inskränkas till att avse kvartalsskiftena, enär den nya maskinparken ej kan utnyttjas lika effektivt vid en längre gående spridning. Det bör därför ankomma på bostadsstyrelsen att, då förutsättningar härför finnes, sedermera upptaga denna fråga till förnyad prövning.

Utbetalning av familjebostadsbidrag till bidragstagare i icke statligt belånade egnahem bör ske till den 31 mars och 30 september, då den minsta belastningen tills vidare kommer att finnas för maskinbearbetning. Vid samma tidpunkter bör även eventuella ränteeftergifter till dessa bidragstagare utbetalas. Även ränteeftergifter avseende flerfamiljshus, som icke är statligt belånade, bör utbetalas vid dessa tidpunkter.

Fastighetsägare, som oaktat de ej har statliga bostadslån uppbär familjebostadsbidrag och ränteeftergift, bör av bostadsstyrelsen anmodas träffa sådana

överenskommelser med sina långivare att förfallodagarna för lånen ansluter sig till dessa utbetalningstidpunkter.

Utredningen föreslår därför,

att såsom förfallodagar för de statliga lånen skall gälla förutom som för närvarande halvårsskiftet även övriga kvartalsskiftet.

Låneavgifter

Räntan på de statliga bostadslånen utgick tidigare i huvudsak med 3 procent och har numera höjts till 4 procent. För vissa lån — sådana avseende lokaler — har räntan höjts från 4 till 5 procent, medan för tilläggsån ränta ej utgår, liksom ej heller för räntefri del av egnahemslån. De tillämpade räntesatserna för statliga bostadslån understiger räntan för primärlån med 1,75 till 2,25 procent och räntan på sekundärlån med 2,25 till 2,75 procent.

I statens kostnader för subventioneringen av bostadsbyggandet ingår — förutom kostnaderna för ränteeftergifter, subventionering av räntan för de statliga lånen, avskrivningar på lån m. m. — med icke obetydlig del de för bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna anvisade avlönings- och omkostnadsanslagen jämte pensions- och lokal-kostnader. De för budgetåret 1957/58 anvisade avlönings- och omkostnadsanslagen uppgår till sammanlagt 9,1 milj. kronor och de med långivningen och låneförvaltningen förenade kostnaderna svarar för större delen av detta belopp. För budgetåret 1958/59 har bostadsstyrelsen begärt anslag med sammanlagt 10,2 milj. kronor.

Med den utformning den bostadspolitiska organisationen erhåller vid ett genomförande av utredningens förslag kan kostnaderna för långivning och förvaltning beräknas minska högst väsentligt men torde i allt fall komma att uppgå till minst 5 milj. kronor per år.

Utredningen finner det angeläget, att den bostadslångivande och låneförvaltande organisationen ej ges större omfattning än de aktuella arbetsuppgifterna, med tillämpande av rationella arbetsmetoder kräver. Kostnaderna för den erforderliga organisationen synes utredningen böra täckas av låntagarna genom en särskild förvaltningsavgift och avgiften bör därvid avvägas så, att kostnadstäckning i stort erhålles och därmed varieras efter kostnadernas förändringar.

Det kan mot en avgift för låntagarna anföras att, om en minskning av statens kostnader för bostadsstödet eftersträvas, denna kan erhållas genom en sänkning av ränteeftergiften. Fördelen med en avgift — som i förhållande till ränteeftergifterna skulle få en helt obetydlig effekt på hyrorna — är att de stegrade kostnader, som skulle bli en följd av ökade krav på service från de lånebeviljande organen, vid ett sådant system skulle leda till en avgiftshöjning. En förvaltningsavgift skulle därigenom kunna verka återhållande på servicekraven och samtidigt medföra en stimulans till kostnadssänkningar genom ra-

tionalisering. Ett visst tryck och en medverkan från låntagarnas sida i ansträngningarna att hålla kostnaderna på en låg nivå borde således kunna påräknas.

Utredningen har vid sina överväganden kommit till den uppfattningen, att en förvaltningsavgift lämpligast borde uttagas med ett engångsbelopp i samband med utbetalningen av lånet.

Av nedanstående uppställning framgår dels den inkomst, som skulle erhållas vid en engångsavgift med olika procenttal på ett beräknat årligt utbetalt lånebelopp av 1 miljard kronor, dels den återverkan på den årliga hyran en sådan avgift skulle få för en bostadslägenhet med en yta av 60 m². För att icke försvåra kapitalanskaffningen och komplicera beräkningen av ränteeftergifterna, förutsättes att en mot avgiften svarande höjning av det statliga lånet erhålles och att räntan på denna del av statslånet blir densamma som på statslånet i övrigt. Alternativt kan därvid — med hänsyn till beloppets ringa storlek — engångsavgiften för egnahemslånen uttagas utan att motsvarande höjning av lånet sker.

Beräknade återverkningar på hyrorna av en engångsavgift för låneförvaltningen på tertiärlånebeloppet i en bostadsfastighet med ett avkastningsvärde av en miljon kronor och med ett statligt tertiärlån om 300 000 kronor.

Engångsavgift i procent	0,3	0,4	0,5
» i kronor	900	1 200	1 500
Beräknad hyra utan avgift, kronor	70 000	70 000	70 000
Räntekostnad med 4 procent på avgiften, som ökar den årliga hyran med kronor	36	48	60
Hyresmerkostnad i procent	0,05	0,07	0,085
Hyreshöjning per år genom avgiften i lägenhet om 60 m ² med en beräknad hyra av 2 500 kronor per år	1,25	1,75	2,13
Inkomst av avgiften, milj. kronor	3,0	4,0	5,0

För egnahemslån om 20 000 kronor blir engångsavgiften vid 0,3 procent 60 kronor, vid 0,4 procent 80 kronor och vid 0,5 procent 100 kronor.

Eftersom räntan av rationella skäl skulle utgå efter samma räntesats som

på tertiär- och egnahemslån ger den inte täckning för den ränta som staten betalar på nya obligationslån, vilken kan beräknas vara något över en procent högre. Detta bör beaktas vid bestämmande av avgiftens storlek.

Utredningen som finner, att en engångsavgift på 0,5 procent skulle täcka beräknade låne- och förvaltningskostnader i bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna efter den föreslagna omorganisationen, vill sålunda föreslå,

att vid utbetalning av statligt bostadslån en avgift för förvaltningen uttages som en engångsavgift med 0,5 procent,

att det skall åligga bostadsstyrelsen att årligen till Kungl. Maj:t inkomma med förslag om förvaltningsavgiftens storlek för nästkommande budgetår, varvid avgiften skall avvägas så, att den i huvudsak täcker bostadsstyrelsens och länsbostadsnämndernas kostnader för bostadslångivningen och låneförvaltningen.

Arkivering och pantvård

Vid behandling av låneärende uppläggas av det långivande organet en s. k. teknisk akt. Denna, som innehåller ansökningshandlingar med ritningar och övriga bilagor, korrespondens, promemorior, kopior av lånebeslut, avskrifter av reverser för bottenlånen, stadgar m. m., arkiveras hos det långivande organet. Hos förmedlingsorganen kvarstannar emellertid en omgång ansökningshandlingar med bilagor. Arkivering av lånehandlingar sker således även här.

Utredningen har i det föregående framlagt förslag om att teknisk granskning och byggkostnadsgranskning skall ske hos förmedlingsorganen och att bostadsstyrelsen skall frigöras från den löpande behandlingen av låneärenden. Länsbostadsnämnderna skall dock vid behov lämna den i det föregående omnämnda större gruppen av kommuner — med sällan förekommande flerfamiljshusärenden — hjälp vid deras granskning av sådana ärenden.

Tillgång till de tekniska akterna be-

höver således bostadsstyrelsen i fortsättningen endast i de fall besvär förs över lånebeslut. Den tekniska akten bör då i den mån det erfordras, kunna rekvireras som lån från förmedlingsorganet. För länsbostadsnämnderna blir tillgång till dessa akter behövliga i regel endast i den mån hjälp skall lämnas något förmedlingsorgan vid granskningen. För den grupp av kommuner, som självständigt skall handlägga låneärendena, saknas anledning insända de »tekniska» handlingarna till länsbostadsnämnden.

Förutom då de lämnar hjälp till mindre kommuner torde länsbostadsnämndernas behov av tillgång till akterna inskränka sig till de fall, då stickprovskontroll skall företagas. För att denna skall kunna ske på effektivast möjliga sätt, bör den emellertid grundas på de primärhandlingar, som finns hos förmedlingsorganen.

Den hittillsvarande arkiveringen av de tekniska akterna hos bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna bör med anledning av att lånegranskningen skall fullgöras av förmedlingsorganen, enligt utredningens mening upphöra. Såväl nämndernas som styrelsens behov i fortsättningen av tillgång till dessa akter bör tillgodoses genom lån från förmedlingsorganen. Detsamma gäller vid den tidigare föreslagna stickprovskontrollen, i den mån denna ej anses kunna utföras lokalt.

Utredningen har även övervägt frågan, huruvida hos bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna arkiverade tekniska akter skall överlämnas till förmedlingsorganen. Som nämnts finnes emellertid redan hos dessa organ en omgång dylika handlingar arkiverade. I dessa akter torde dock saknas vissa av sökande direkt till den statliga myndigheten sända skrivelser m. m. Det torde dock kunna ifrågasättas om för-

medlingsorganen har behov av att komplettera sitt arkiv av avslutade ärenden härmed. Utredningen finner det lämpligast att dessa akter kvarligga hos bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna och att förmedlingsorganen, om behov härav skulle uppstå, får låna den mera fullständiga tekniska akten från de nämnda myndigheterna.

De av låntagarna lämnade lånesäkerheterna förvaras för närvarande dels hos bostadsstyrelsen, dels hos länsbostadsnämnderna. Den för pantförvaringen gällande huvudprincipen har varit, att pantvärden skall åvila den myndighet, som beviljat lånet. Utredningen har i tidigare avsnitt föreslagit, att beslut angående lån för såväl flerfamiljshus som egnahem skall fattas av en grupp på ca 200 större kommuner, vilka skall utses av bostadsstyrelsen, och för övriga kommuner av länsbostadsnämnderna. Utredningen finner, att betydande fördelar skulle vara förenade med en koncentration till länsbostadsnämnderna av förvaringen av säkerhetshandlingar för de statliga bostadslånen. Enligt utredningens mening bör även de hos styrelsen kvarvarande säkerheterna avseende flerfamiljshus och egnahem utflyttas till nämnderna, varigenom den nuvarande splittringen av handlingarna undviks. I samband härmed bör avskrifter av bottenlånereverserna icke mera tagas och insändande av övriga handlingar begränsas.

Från denna utflyttning av säkerhetshandlingarna vill utredningen dock undantaga de ärenden, som avser lantarbetarbostadslån. Då denna låneform numera upphört och ersatts av egnahemslån, tillkommer ej några nya lån. Med hänsyn till dessa låns speciella karaktär och till den omständigheten, att dylika lån ej handlagts av länsbostadsnämnderna, saknas enligt utredningens mening anledning att för dessa

överföra pantvärden från styrelsen till länsbostadsnämnderna.

Utredningen föreslår,

att arkivering av tekniska akter skall ske endast hos förmedlingsorganen,

att förvaring av säkerhetshandlingar för de statliga bostadslånen skall handhas av länsbostadsnämnderna samt

att de hos bostadsstyrelsen förvarade säkerhetshandlingarna för sådana lån med undantag för handlingar avseende lantarbetarbostadslån skall utflyttas till länsbostadsnämnderna.

Länsbostadsdirektörens beslutanderätt

I 10 § instruktionen för länsbostadsnämnderna föreskrivs, att viktigare ärenden skall handläggas av länsbostadsnämnden i sin helhet (pleniären), medan i övriga ärenden nämndens ordförande, vice ordförande, länsbostadsdirektören eller annan tjänsteman äger fatta beslut på nämndens vägnar enligt de närmare bestämmelser, som meddelas i arbetsordningen.

Enligt vad utredningen inhämtat har någon arbetsordning för länsbostadsnämnderna icke meddelats. Den praxis, som i avsaknad av arbetsordning utbildats, har därigenom blivit något skiftande. Merendels torde det förhålla sig så, att man för sådana ärenden, som icke behöver avgöras i plenum, bildat en delegation, bestående av ordförande, vice ordförande och länsbostadsdirektör, eller låtit endast den ene av ordförande och vice ordförande tillsammans med länsbostadsdirektören utgöra det beslutande organet i dylika frågor. I vad det gäller delegerandet av beslutanderätt i olika ärenden till länsbostadsdirektören ensam, torde förhållandena vara synnerligen olika. I en del nämnder har en viss särskild ärendegrupp avdelats för direktörens prövning och avgörande, i andra nämnder har beslutanderätten i större utsträckning

överlåtits på direktören, medan det i åter andra nämnder överhuvudtaget icke förekommer någon rätt för direktören att själv fatta beslut.

Det är självklart angeläget, att man så långt möjligt söker vinna smidigare och snabbast möjliga handläggning av ärendena hos länsbostadsnämnderna. Det är också troligt, att lekmanrepresentationen i nämnderna tillför de på lånefrågorna i hög grad specialiserade kanslierna värdefulla synpunkter. Utan att i det väsentliga rubba lekmaninflytandet förefaller det emellertid utredningen, som om en gränslinje kunde uppdragas mellan de viktigare ärenden, som bör avgöras i plenum, och övriga ärenden, så att till pleniären hänföres de principiella riktlinjerna för låneverksamheten och sådana lånebeslut, som antingen är av prejudicerande betydelse eller av komplicerad natur. I fråga om handläggningen av ärenden, som kan hänföras till kategorien »övriga ärenden» är det tänkbart, att för ordföranden — eller om ordföranden så förordnar vice ordföranden — bestämmande avskilja någon kategori, som kan anses viktigare än övriga ärenden. Detta skulle innebära, att förutom pleniären en kategori ordförandeärenden skulle finnas. Övriga därefter återstående ärenden, till vilka utredningen bland annat vill räkna de mer eller mindre rutinmässiga lånefrågorna, skulle enligt utredningens mening överlämnas till länsbostadsdirektörens självständiga bestämmande. Härigenom skulle säkerligen en icke föraktlig tidsvinst erhållas, då det gäller lånefrågornas handläggning.

Utredningen föreslår därför

att ärenden, som enligt länsbostadsnämndernas instruktion icke är av natur att behöva behandlas i länsbostadsnämnds plenum, skall uppdelas så, att beslut i viktigare ärenden fattas av ord-

föranden eller om ordföranden så förordnar, vice ordföranden, medan övriga ärenden överlämnas till länsbostadsdirektörens beslutanderätt.

Viss kontorsutrustning vid länsbostadsnämnderna

Länsbostadsnämndernas verksamhet skulle väsentligt underlättas om de olika nämnderna utrustades med en fotostatapparat. En avsevärd besparing skulle ernås både i tid och kostnader genom att avskrifter — vilka i enstaka eller få exemplar eljest skulle utföras i maskinskrift — kunde omedelbart erhållas i form av fotografiska kopior. Länsbostadsnämnderna skulle emellertid förutom denna allmänna fördel ha speciell nytta av en fotostatapparat. Vid exempelvis lån av värdehandlingar såsom lagfartsbevis o. d., skulle nämnden efter avfotografering kunna omedelbart återställa handlingen i stället för att såsom nu genom lånet påta sig ett ansvar för att handlingen betryggande förvaras. Detta skulle givetvis vara till fördel även för lånesökandena.

Fotostatapparaten skulle likaledes vara till nytta, då det gäller att för särskilda tillfällen taga extra kopior av lånebeslut m. m. Utredningen är för sin del av den uppfattningen, att en dylik utrustning skulle medföra både kostnadsbesparingar och tidsvinster.

Kostnaderna för utrustningen av samtliga länsbostadsnämnder med fotostatapparater skulle belöpa sig till omkring 36 000 kronor.

Utredningen föreslår

att samtliga länsbostadsnämnder skall utrustas med fotostatapparat.

Samarbetet mellan bostadsstyrelsen och byggnadsstyrelsen

Utredningen har i samband med handlingen av frågan om den tekniska granskningen i samband med låneansök-

ningar förutsatt att ett ökat samarbete bör kunna komma till stånd mellan förmedlingsorgan och byggnadsnämnder.

I fråga om möjligheterna till ett utvidgat sådant samarbete skulle förutsättningarna öka om vissa detaljer i fråga om de formaliteter som sammanhänger med långivningen och behandlingen av ansökningar beträffande byggnadslov kunde samordnas. Även i fråga om vissa andra frågor, där de båda ämbetsverken och underlydande myndigheter har beröringspunkter skulle besparingar i det administrativa arbe-

tet kunna åstadkommas genom ett utvidgat samarbete.

Utredningen föreslår därför att de båda ämbetsverken undersöker olika möjligheter för ytterligare förenklingar, främst i fråga om de kommunala och lokala administrativa organen. Samarbete mellan de båda myndigheterna förekommer redan nu, men behovet av en utvidgning härav blir särskilt stort, om utredningens förslag i fråga om vissa förenklingar och decentralisering av arbetet och förvaltningen i samband med bostadslångivningen genomföres.

KAPITEL 15

Organisations- och personalfrågor

I kapitel 1 — Bostadsstödets former och omfattning — har utredningen lämnat en kortfattad redogörelse för den nuvarande bostadspolitiska organisationen. Utredningen vill vidare hänvisa till i bilagorna 7 och 8 gjorda sammanställningar över personalen vid bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna. Även de såsom bilagorna 1—3 till betänkandet fogade rutinerna över handläggningen av tertiär- och tilläggs lån till flerfamiljshus hos bostadsstyrelsen och hos förmedlingsorganet i en större stad kan vara av intresse, då det gäller den organisation, som svarar för den statliga låne- och bidragsgivningen på bostadsområdet.

Återverkningarna av utredningens förslag på den bostadspolitiska organisationen

Utredningen har i annat sammanhang föreslagit, att granskningen av ritningar från arkitektsynpunkt, byggnadsteknisk granskning och byggkostnadsgranskning i princip skall verkställas endast hos en av de ansökningsbehandlande myndigheterna, nämligen förmedlingsorganet. Utredningens val av förmedlingsorganet som granskande myndighet har sin grund i det förhållandet, att detta organs granskning ändå måste verkställas och att det långgivande organet för sina bedömanden är direkt beroende av den lokala besiktningen av den fastighet, som skall belånas. Av värde är därvid även den lokal-kännedom om hus och byggnad, som

förmedlingsorganet bättre än en central myndighet kan ha. Utredningen har också förordat en synkronisering av den tekniska granskningen för bostadslån med den granskning, som i kommunerna måste verkställas för byggnadslov. Genom att låta förmedlingsorganets granskning bli den utslagsgivande, inbesparas de ytterligare gransknings- och kontrollåtgärder, som utgör den nuvarande låneorganisationens svaghet genom att de orsakar icke blott dubbelarbete — i sig självt innebärande samhällsekonomiskt slöseri med tekniskt skolad arbetskraft i ett läge, som kännetecknas av tilltagande knapphet på sådan arbetskraft — utan även en omständligare och mera tidsödande procedur i fråga om handläggningen av låneärendena — en tidsförlust, som i sista hand måste verka i riktning mot minskad produktion.

De förslag till förändringar som i det föregående redovisats innebär en långt driven decentralisering. Av praktiska skäl måste denna emellertid i visst avseende modifieras. Sålunda förefinnes det enligt utredningens undersökningar en avsevärd skillnad i förutsättningarna hos olika förmedlingsorgan för en omläggning i den föreslagna riktningen. Den dominerande delen av flerfamiljshusärendena ligger på ett mindre antal kommuner, som har erforderlig teknisk sakkunskap och större erfarenhet av handläggning av sådana låneärenden, medan de till inemot 850

uppgående övriga förmedlingsorganen endast mera tillfälligt har flerfamiljshusärenden. Detta faktum har lett utredningen till den åsikten, att flerfamiljshusärenden helt självständigt kan handhas endast av den förstnämnda gruppen, vilken i enlighet härmed skulle ha att behandla alla slag av bostadslåneärenden samt familjebostadsbidrag. Den andra och större gruppen av förmedlingsorgan med ett fåtal ärenden måste kunna påräkna hjälp från länsbostadsnämnderna, i första hand i fråga om den mera tekniskt betonade granskningen av flerfamiljshusärenden, men bör i regel själv kunna klara egnahems- och förbättringslåneärenden. Givetvis är det möjligt och även troligt, att denna grupp av kommuner kan få värdefull hjälp av Landsbygdens byggnadsförening, vilken efter det samarbete, som inom denna organisations ram nyligen inletts mellan Sveriges lantbruksförbund och Svenska landskommunernas förbund, kan väntas ge kommunerna ökad service. Man bör emellertid under en övergångsperiod räkna med intensifierat samarbete mellan länsbostadsnämnderna och dessa kommuner i fråga om de tekniska granskningssuppgifterna för långivningen till flerfamiljshus. Däremot bör — som ovan nämnts — även dessa kommuner självständigt kunna handha egnahems- och förbättringslåneärenden samt familjebostadsbidrag.

Enligt nuvarande ordning handlägger bostadsstyrelsen egnahemslåneärenden för Stockholms stad. Dessa skall enligt utredningens förslag både granskas och bli föremål för beslut av förmedlingsorganet i denna stad.

Bostadsstyrelsens granskning av varje enskilt ärende kommer med den föreslagna ordningen att upphöra. Länsbostadsnämnderna kommer däremot att även i fortsättningen ha kontakt med

den praktiska handläggningen av bostadslåneärenden genom att nämnderna vid behov skall lämna bistånd vid teknisk granskning och byggkostnadsgranskning åt den till antalet större gruppen kommuner med mindre ärendefrekvens.

Med hänsyn till systemet med låne-ramar, inom vilka de beslutade lånen skall rymmas, måste — innan förmedlingsorgan fattar preliminärt beslut — besked erhållas från länsbostadsnämnd att lånemedel finns tillgängliga. För Stockholms stad bör reservation kunna ske för helt år på samma sätt som för länsbostadsnämnd. Samma förfarings-sätt bör kunna tillämpas för Göteborg och Malmö samt ett antal andra större städer.

Det bör även erinras om att bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna, enligt vad utredningen förutsatt, skall underkasta kommunerna en fortlöpande stickprovskontroll rörande deras sätt att sköta gransknings- och låneverksamheten.

Det är utredningens mening, att bostadsstyrelsen skall utse de förmedlingsorgan, som skall självständigt bereda och besluta i samtliga bostadslåneärenden jämte familjebostadsbidrag. Till ledning för detta bedömande vill utredningen här hänvisa till vad som anförts i kapitel 1, Bostadsstödets former och omfattning, om urvalet av de ca 200 kommunerna. Utredningen har vidare till betänkanDET fogat en förteckning (bilaga 4) över de 178 kommuner som enligt frekvensundersökningen hade minst två flerfamiljshusärenden under år 1956.

Den nu skisserade ordningen medför stora förändringar av bostadsstyrelsens och länsbostadsnämndernas arbetsuppgifter. Bostadsstyrelsens verksamhet koncentreras helt till det ledande och kontrollerande planet. För sin

ledning och kontroll av verksamheten har styrelsen till sitt förfogande ute i respektive län länsbostadsnämnderna med deras nära kontakt med förmedlingsorganen att lita till.

Bostadsstyrelsens organisation

Den målsättning, som utredningen uppställt för bostadsstyrelsens vidkommande, får till konsekvens en ändring av arbetsinriktningen, varigenom tyngdpunkten i styrelsens arbete definitivt förskjutes från den löpande befattningen med granskning och beslut i låneärenden, till direktivgivning åt granskande och beslutande organ och att följa utvecklingen på bostadsmarknaden i stort. Den reflektionen torde kunna fogas härtill, att styrelsen, som tidigare haft svårigheter att under trycket av inströmmande ansökningar — och de härav föranledda strävandena att avarbeta balansen av löpande låneärenden — kunna medhinna de betydelsefulla ledande uppgifterna, därigenom frigöres för denna i hög grad erforderliga funktion. Det bör även betonas, att standarden hos de granskande och beslutande organen icke blott är beroende av deras egna bemödanden, utan i minst lika hög grad av den hjälp de får i form av direktiv och anvisningar från det ledande bostadspolitiska organet.

Utredningen har i det föregående starkt understrukt behovet av och föreslagit ändrade former för bostadsstyrelsens informativa verksamhet. Det är utredningens mening att den klarhet, som bör bli följderna av de mera uttömmande föreskrifterna och deras egenskap av att ständigt vara aktuella, blir av stor betydelse för såväl snabbheten som säkerheten i granskningsorganens arbete och därmed får återverkningar av gynnsamt slag även för sökandena av bostadslån. Utredningen har

i kapitel 13 Informations- och serviceverksamhet närmare motiverat och föreslagit, att bostadsstyrelsens direktiv och anvisningar i låneärenden skall tryckas som en meddelandeserie, vilken i sin mera omfattande upplaga skall utformas enligt lösbladssystem. Utredningen har också förutsatt, att de större byggnadsföretagen och deras organisationer samt andra av låneföreskrifterna berörda skall, om de så önskar, mot av bostadsstyrelsen fastställt pris få abonnera på meddelandeserien. Bostadsstyrelsen bör tilldelas erforderliga medel för tryckning av denna serie efter den kostnadsberäkning, som kan verkställas sedan meddelandematerialet genom bostadsstyrelsens försorg aktualiserats. Om informationen skall bli ordentligt skött, kommer — samtidigt som betydande kostnadsbesparingar kan erhållas inom andra delar av organisationen — anslagsökningar för tryckning och utökad personal för informationsverksamheten att bli nödvändiga.

Det är enligt utredningens mening lämpligt att *kanslibyrån* och dess *allmänna sektion* blir det sammanhållande och i sista hand ansvariga organet för den här avsedda informationsverksamheten. Utredningen förutsätter härvid, att grundmanuskript skall utarbetas av den fackbyrå eller sektion, som har ansvaret för det verksamhetsfält meddelandet avser. Det är lämpligt, att sådan byrå eller sektion också utför sakgranskning av korrekturet; övriga arbetsuppgifter skall emellertid kanslibyråns allmänna sektion svara för. Detta innebär, att sektionens arbetsuppgifter ökar, varför en förstärkning av sektionen, som i övrigt har att svara för personalfrågorna inom verket samt vissa andra uppgifter, blir nödvändig. Utredningen har i det följande beaktat detta ökade personalbehov.

Det är givet, att de tjänstemän, som svarar för var och en sitt område av bostadsstyrelsens, d. v. s. det ledande bostadspolitiska organets verksamhet, kommer att få besvara ett stort antal förfrågningar från tjänstemän i länsbostadsnämnder och förmedlingsorgan. Detta är ett naturligt komplement till den nyss omnämnda meddelandeserien. Utredningen ifrågasätter heller icke någon annan ordning i detta avseende, då den anser behov föreligga av en särskild rådfrågningscentral hos bostadsstyrelsen, utan tänker då på de mindre specialbetonade frågor om bostadslån och bostadsstöd i allmänhet, som gemene man kan behöva framställa i egenkap av eventuellt blivande sökande till bostadslån. Denna rådgivningsverksamhet torde med hänsyn till dess allmänna karaktär kunna skötas av ett kvalificerat kanslibitråde, som vid ojämnheter i arbetsbelastningen kan sysselsättas med korrekturläsning och andra arbeten för den nyss omtalade tryckta informationsserien. Det är även från andra synpunkter lämpligt med en nära anknytning av denna rådfrågningscentral till kanslibyråns allmänna sektion och dess arbetsuppgifter beträffande den tryckta meddelandeserien. I fråga om rådfrågningscentralen bör ytterligare tilläggas att mera speciella frågor, som icke det nu avsedda biträdet kan omedelbart besvara, bör, efter att specialist på området inom bostadsstyrelsen tillfrågats, bli föremål för ett kompletterande muntligt eller skriftligt svar snarast möjligt.

Bostadsstyrelsen har i sina riksdagspetita för nästkommande budgetår föreslagit, att befattningen som chef för kanslibyråns allmänna sektion skall uppflyttas från förste byråsekreterare i Ao 23 till byrådirektör i Ao 24. Utredningen vill understödja detta förslag och till den av bostadsstyrelsen

framförda motiveringen för sin del lägga, att utredningen tillmäter en ändamålsenlig utformning och skötsel av informationsverksamheten den största betydelse för möjliggörande av ökad snabbhet i handläggningen av bostadslånen och att innehavaren av sektionschefsbefattningen härvid kan göra insatser av mycket stort värde. Behovet av förstärkning av sektionen för de genom utredningens förslag beträffande informationsverksamheten ökade arbetsuppgifterna synes främst böra tillgodoses på så sätt, att sektionschefen, vilken förutom på honom som sektionschef fallande göromål och ansvar också har uppgiften att vara organisationsföredragande i styrelsen, kan beredas möjlighet att avlasta en del av sina arbetsuppgifter för att i större utsträckning kunna ägna sig åt informationsverksamheten. Med den personalorganisation, som sektionen nu har, är detta icke i realiteten genomförbart, enär tjänsterna närmast under sektionschefs befattningen utgöres av två befattningar som amanuens i befodringsgången, vilka båda kan tänkas bli besatta med mindre rutinerade tjänstemän. Utredningen vill på grund härav föreslå inrättande av en tjänst som förste byråsekreterare i Ae 21.

Med den å personalsammanställningen för allmänna sektionen (bilaga 7) uppförda befattningen som assistent i lönegrad Ae 12 är förenad den dubbla uppgiften att vara materialförvaltare och blankettekniker. Det har visat sig, att innehavaren av befattningen icke tillnärmelsevis medhinner de blankettekniska arbetsuppgifterna. Bostadsstyrelsens blanketter uppgår till ett stort antal — enligt uppgift från styrelsen icke mindre än ca 500 olika blanketter — och tryckes i allmänhet i mycket stora upplagor (under budgetåret 1956/57 trycktes ca 3,5 milj. exemplar av olika blan-

kettyper för en kostnad av ca 92 000 kronor). Kostnaderna för blankettrycket är således betydande. Åtskilliga av blanketterna är därjämte avsedda att användas av den låne- och bidragsökande allmänheten samt den stora kretsen av förmedlingsorgan. Det är därför av värde, att blankettantalet om möjligt nedbringas och att därjämte blanketterna konstrueras på ett rationellt sätt och uppställs så, att de är lätta att både ifylla och bearbeta. Avsevärda kostnader kan härigenom inbesparas. De förekommande ändringarna av lånebestämmelserna gör det ibland nödvändigt att kontinuerligt omarbete en icke obetydlig del av blankettstocken. Detta försvårar i hög grad blankettarbetet. Behovet av en särskild, väl kvalificerad blankettekniker är därför väl dokumenterat. Enligt utredningens mening bör befattningen placeras som kanslist i lönegrad Ae 15.

Beträffande *kanslibyråns kamerala sektion* har bostadsstyrelsen i sina petita föreslagit dels inrättande av en maskinoperatör (maskinchef) i Ae 13, dels indragning av sexton biträden i reglerad befordringsgång. Styrelsen här härvid förutsatt, att omläggning skall ske successivt av lånebokföringen till hålkortsbearbetning. Utredningen har i annat sammanhang framhållit, att det nuvarande systemet för lånebokföringen icke kommer att förslå för den alltmer växande lånestocken. I själva verket kan systemet redan sägas vara otillräckligt. Utredningen vill därför starkt tillstyrka förslaget till omläggning av lånebokföringen. Utredningen har emellertid för sin del föreslagit, att hålkortsmetoden skall användas icke blott för avisering samt bokföring av amorteringar och ränteinbetalningar å bostadslånen utan även för avräkning och utbetalning centralt av familjebostadsbidrag åt egnahemslåntagare och ränte-

eftergifter åt innehavare av statliga bostadslån överhuvudtaget. Detta innebär en avsevärd utvidgning av maskinanvändningen, varigenom man kan vinna stora besparingar av personal framförallt hos kommunerna. Det torde vara svårt att uppskatta storleken av den besparing, som det här kan röra sig om. Antalet tjänstemän, som inbesparas hos kommunerna, kan dock sannolikt uppskattas till omkring hundratalet. Den utvidgade maskinanvändningen kräver emellertid mera personal på bostadsstyrelsen än vad som erfordras vid den begränsade maskinanvändning, som bostadsstyrelsen tänkt sig. Detta gör, att utredningen vill föreslå en sänkning av antalet kontorsbiträden, som kan indragas, från sexton till tretton. Å andra sidan bör antalet kanslibiträden kunna minskas med ett. Förslaget om inrättande av en befattning som maskinoperatör eller maskinchef tillstyrker utredningen. Den av utredningen förordade utvidgade hålkortsbearbetningen kommer emellertid också att öka kraven på denne befattningshavare. Om en dugande kraft skall kunna erhållas, vilket är viktigt inte minst därigenom att de högre placerade tjänstemännen å sektionen eljest kommer att bli besvärade med uppgifter, som maskinchefen bör kunna fullgöra, måste tjänsten enligt utredningens mening höjas till Ae 17.

Utredningen har beträffande pantvård och granskning av säkerhetshandlingar för bostadslånen föreslagit, att detta arbete med undantag för lantarbetarbostadslån, för vilka lån pantvården m. m. även i fortsättningen bör handhas av *kanslibyråns ombudsnasektion*, helt skall ombesörjas av länsbostadsnämnderna. Detta innebär, att låneakter med tillhörande säkerhetshandlingar skall överföras till respektive länsbostadsnämnder. Efter en övergångstid för detta ändamål på högst ett

halvår, bör en förste kansliskrivare i Ae 12, en kontorist i Ae 9, ett kanslibitråde och ett kontorsbitråde, som numera direkt är avdelade för ifrågavarande arbetsuppgifter, kunna indragas.

Sedan en schablonmetod för ränteftergifter i enlighet med utredningens förslag utarbetats och börjat tillämpas, bör en minskning också kunna ske av den med beräkningar av ränteftergifter direkt sysselsatta personalen. Minskningens storlek är i viss mån beroende på den definitiva utformningen av schablonmetoden, men i varje fall efter ett halvår bör personalindragningen, vilken i sin helhet bör kunna ske under nästa budgetår, kunna börjas med en befattning som extra tjänsteman i Ag 8.

Utredningens förslag till förenkling och decentralisering av försäkringskontrollen medför, att ett kanslibitråde och ett kontorsbitråde — vilka inom ombudsmannasektionen är direkt sysselsatta med brandförsäkringsregistret — kan slopas i sektionens personaluppsättning. Övriga besparingar i samband med den slopade försäkringskontrollen och det ändrade förfarandet vid ombesiktningen av belånade fastigheter redovisas dels under ombudsmannasektionen, dels under tekniska byrån.

Lånebesluten skall enligt utredningens i kapitel 7 — Lånebeslut och låneutbetalning — framlagda förslag, fattas dels av en mindre grupp av ca 200 förmedlingsorgan, som skall utses av bostadsstyrelsen, dels beträffande övriga kommuner av länsbostadsnämnderna. I samband med lånebeslutet skall nu åsyftade förmedlingsorgan till länsbostadsnämnderna — under förutsättning att nämnderna, som utredningen föreslagit, skall svara för pantvården — i två exemplar insända en kombinerad deklaration och rekvisition, till vilken skall fogas uppgifter om belåningsvärde, underliggande krediter, gravations-

bevis, brandförsäkringsintyg och pantförskrivningshandlingar avseende det statliga lånet. Förmedlingsorganet i Stockholms stad bör emellertid insända dessa deklarationer direkt till bostadsstyrelsen. Sedan länsbostadsnämnden granskat och godtagit panthandlingarna, bör nämnden översända ett exemplar av deklarationen till kanslibyrån för utbetalning av lånet. En dylik deklaration och rekvisition bör insändas tillsammans med lånehandlingarna även från sådana förmedlingsorgan, som icke tilldelats beslutanderätt i lånefrågor, fastän upprättandet av deklarationen då får ses som ett led i förberedelserna för länsbostadsnämndens lånebeslut. Även i sådana fall skall nämnden med påteckning om fattat beslut vidarebefordra ett exemplar till bostadsstyrelsen, för att det skall ligga till grund för utbetalningen av lånet. Givetvis förutsättes en granskning vid utanordningen i bostadsstyrelsen, att utbetalningen överensstämmer med uppgifterna å dessa deklarationer, men granskningen blir obetydlig vid jämförelse med den utanordningsgranskning, som nu sker och som i princip dels innefattar en förnyad formell genomgång av lånebeslutet, dels förutsätter insändande och kontroll av ett stort antal handlingar. Enligt utredningens förslag skall endast uppgift om underliggande krediter samt pantförskrivningshandlingar men ej avskrifter av lånereverser, stadgar m. m. insändas. Den för utanordningsgranskningen å ombudsmannasektionen nu befintliga personalen kan därför nedbringas med en förste byråsekreterare i Ae 21, en amanuens, en kontorsskrivare (Ae 13), två kanslibiträden och ett kontorsbitråde.

Antalet besvärärenden kan vid den decentralisering av ärendehandlingen som föreslås, väntas öka. Från lånebyråns juridiska sektion, vilken föreslagits

i övrigt skola indragas, bör därför till ombudsmannasektionen överföras en förste byråsekreterare i Ao 23 och en förste byråsekreterare i Ao 21, vilka torde ha en omfattande erfarenhet beträffande nu avsedda ärenden. Minskningen i den nuvarande arbetsbelastningen å sektionen allmänt sett och på grund av de särskilda förslagen som pantvård, försäkringskontroll och ombesiktningar måste å andra sidan också ta sig uttryck i en nedskärning av den nuvarande kvalificerade personalen å sektionen med en förste byråsekreterare i Ae 23 och en amanuens.

Bostadsstyrelsens *planeringsbyrå* beröres av utredningens förslag huvudsakligen endast i två hänseenden, vilka båda behandlats i kapitel 13 — Informations- och serviceverksamhet. Utredningen åsyftar härvid dels förslaget om att styrelsens statistikverksamhet både till art och omfattning skall underkastas en särskild översyn, varvid bland annat sambandet med statistikverksamheten hos andra statsmyndigheter bör särskilt beaktas, och dels förslaget om att kommunerna skall ersätta bostadsstyrelsen för sådan hjälp med bostadsförsörjningsplanernas upprättande, som planeringsbyrån kan vara i tillfälle att lämna utöver vad som kan anses höra till samråd och rådgivning.

Förslaget om en särskild översyn av styrelsens statistikverksamhet föranleder utredningen till det ställningstagandet i förhållande till bostadsstyrelsens i petitan framförda förslag beträffande *statistiksektionen*, om inrättande av en tjänst som extra ordinarie kanslibiträde i stället för ett vikariatslöneförordnande i samma lönegrad, att prövningen av denna fråga bör uppskjutas till nyssnämnda översyn. Utredningen räknar i avvaktan på översynen med oförändrad personal å statistiksektionen.

Däremot föranleder bostadsstyrelsens

förslag om att en tjänst på planeringssektionen som kanslibiträde i Ae 7 skall uppflyttas till kontorist i Ae 9 icke någon erinran från utredningens sida.

Bostadsstyrelsens *tekniska byrå* beröres av utredningens förslag om decentralisering av granskning och beslut i bostadslåneärenden, förslaget angående lättnader i fråga om ombesiktningar samt förslagen beträffande forsknings-, konstruktions- och experimentverksamhet. Av betydelse för denna byrå är emellertid även utredningens i kapitel 3 — Teknisk granskning — framlagda förslag, att bostadsstyrelsens bevakning av utformningen av bostadshusen och den tekniska granskningen skall ske genom av styrelsen utfärdade generella direktiv och anvisningar för kommunernas granskning, samt att s. k. standardhus för egnahemsbebyggelse skall generellt kunna godkännas genom en registrering, som visserligen när anledning härtill förekommer kan återkallas, men så länge den gäller skulle inbespara teknisk granskning av sådana typgodkända hus.

I fråga om tekniska byrån inträder som en följd av utredningens förslag i princip samma väsentliga omläggning av arbetsinriktningen som för lånebyrån, nämligen från en verksamhet, som i stor utsträckning gått ut på en fortlöpande granskning av ansökningar om bostadslån, till en genom direktiv och anvisningar samt övervakning av underlydande organs verksamhet ledande funktion. Dessa ledande uppgifter har givetvis funnits även förut; det nya med utredningens förslag kan därför sägas vara en omvärdering av deras betydelse.

Bortfallet av förgranskning och teknisk granskning föranleder indragning av fem arkitekttjänster i Ag 24 med $\frac{3}{5}$ -tjänstgöring och en med $\frac{3}{10}$ -tjänstgöring, samtliga å *arkitektsektionen* samt å *byggnadstekniska sektionen* — varvid

förslaget om ombesiktningsverksamhetens decentralisering också inverkar — två förste byråingenjörer i Ae 21, en byråingenjör i Ae 19 och en ingenjör i Ae 17. Av för sektionerna gemensam biträdespersonal kan i samband härmed indragas en kontorist i Ae 9 och två kontorsbiträden.

Utredningen har i annat sammanhang understrukit betydelsen av sådana rekommendationer, som sammanfattas i publikationen »God bostad». De generella normerna för bostadens kvalitet hör nära samman med typritningsarbetet. Detta har för tekniska byråns del handhåfts av arkitektsektionen. Utredningen vill i anslutning härtill framhålla, att utredningen finner det mindre lämpligt att, såsom för närvarande är fallet, en hos styrelsen heltidsanställd arkitekt är avdelad för och specialiserad på typhusen. Det är inte osannolikt, att man vinner en del genom specialiseringen, men anordningen måste medföra risk för att lösningarna blir stereotypa och för att typhusen inte tillföres den stimulans, som konkurrens och utveckling på allmänna marknaden driver fram. Med hänsyn till typhusarbetets stora bostadssociala betydelse anser utredningen, att systemet med en fast anställd arkitekt för ändamålet bör överges och att man i stället genom arkitekttävlingar och anlåtande av utomstående sakkunniga eftersträvar en mera levande och aktuell idéanknytning. Detta förslag innebär att en arkitektbefattning i lönegrad Ae 23 bör indragas. Utredningen kan således inte biträda bostadsstyrelsens petitaförslag på denna punkt. Utredningen har däremot ingen erinran att göra mot att en för typritningsarbetet avsedd ingenjörsbefattning, på vars innehavare det ankommer att självständigt efter arkitekts och konstruktörs anvisning utarbeta konstruktions- och detaljritningar för typ-

busen, uppflyttas från lönegrad Ae 15 till Ae 17 liksom ej heller mot att ett kontorsbiträde, sysselsatt med lagerhållning och försäljning av typritningar, uppflyttas till kanslibitråde.

Enligt utredningens förslag i kapitel 12 Forsknings-, konstruktions- och experimentverksamhet skall konstruktionsritningar till typhus ävensom ritningar och arbetsbeskrivningar för värme-, sanitets- och elinstallationer utarbetas inom tekniska byrån i stället för såsom för närvarande inom byrån för teknisk-ekonomiska utredningar. Härigenom vinnes att allt arbete angående typhus koncentreras hos tekniska byrån. Arkitektsektionen och byggnadstekniska sektionen skall även utarbeta de delar av informationsmaterialet för länsbostadsnämnder och förmedlingsorgan, som avser arkitektgranskning och byggnadsteknisk granskning. Godkännandet av standardhustyper för egnahem, vilket utredningen också föreslagit, innebär att en engångsprövning måste ske hos såväl arkitektsektionen som hos byggnadstekniska sektionen samt att registrering av godkända hustyper blir en gemensam fråga för sektionerna liksom meddelandet till de granskande organen om förutsättningarna för att de godkända typerna skall kunna undantagas från granskning. De båda sektionerna måste sålunda samarbeta intimt i många frågor. Efter den minskning av personalen, som blir en följd av utredningens förslag, bör en sammanslagning av sektionerna kunna ske till en sektion, lämpligen benämnd tekniska sektionen.

Utom de nu angivna faktorerna, vilka påkallar en ändring av personalens sammansättning, må ytterligare nämnas att utredningen även räknat med överflyttning från byrån för teknisk-ekonomiska utredningar till tekniska sektionen av handläggningen av ärenden rörande lån från lånefonden för maskin-

anskaffning inom byggadsindustrien. För den sistnämnda uppgiften har överflyttats en kansliskrivare i lönegrad Ae 10. Vid den beräkning av personalen å tekniska sektionen — *tvätterisektionen* har lämnats oförändrad — som utredningen verkställt, har utredningen räknat med att för arbetet med konstruktionsritningar och arbetsbeskrivningar till typhus m. m. skall från byrån för teknisk-ekonomiska utredningar till byggnadstekniska sektionen överföras en förste byråingenjör i lönegrad Ae 23 och en ingenjör i lönegrad Ae 17, vilken senare dock ansetts böra höjas till lönegrad Ae 19.

För *lånebyrån* innebär arbetsomläggningen, att *flerfamiljshussektionen* och *juridiska sektionen* kan indragas. Från flerfamiljshussektionen bör dock först till värderingssektionen överföras personal, som närmast är avsedd att vara en arbetskraftreserv och som vid extraordinära, av yttre omständigheter påverkade speciella öknningar i länsbostadsnämndernas och förmedlingsorganens arbete kan insättas som tillfällig arbetsförstärkning. Denna arbetsgrupp, vilken därjämte inom värderingssektionen bör utnyttjas för på sektionen ankommande handläggning av besvärssärenden avseende flerfamiljshus, bör bestå av en förste byråingenjör i lönegrad Ae 21, två byråingenjörer i Ae 19 och två ingenjörer i Ae 17. Arbetsgruppen bör också kunna utföra stickprovskontroll av länsbostadsnämndernas och förmedlingsorganens handläggning av flerfamiljshusärenden. Tidigare har föreslagits att sektionschefsbefattningen och en ytterligare juristtjänst från juridiska sektionen skall överflyttas till kanslibyråns ombudsmannasektion. Övriga tjänster å juridiska sektionen och flerfamiljshussektionen skall därefter indragas.

Värderingssektionen kommer att som en utomordentligt viktig uppgift ha att följa lånetaketets utveckling i förhållande till byggkostnaderna. Fastställandet av de vid lånevärderingen använda koefficienterna är en härmed närstående fråga. Värderingssektionen får således en central position i bostadsstyrelsens organisation.

Till lånebyrån bör som utredningen föreslagit i kapitel 12 Forsknings-, konstruktions- och experimentverksamhet, från byrån för teknisk-ekonomiska utredningar överföras *sektionen för driftkostnadsundersökningar och byggkostnadsindex*. Dess nära samarbete med värderingssektionen i frågor, som gäller värderingsnormer, gör det naturligt med en anknytning av sektionen till lånebyrån. Den personal, som bör överföras med sektionen, utgöres av en förste byråingenjör i lönegrad Ae 23, två byråingenjörer i Ae 19, en ingenjör i Ae 17 och en kontorist i Ae 9.

För *marksektionens* del skulle en minskning kunna komma i fråga med den personal, som medverkar i granskningen av till styrelsen inkomna ansökningar. Sektionen har emellertid en så viktig uppgift att fullgöra, då det gäller markvärderingsprinciper, att decentraliseringen av låneärendena ej torde få annan följd för marksektionens vidkommande än att rådfrågningarna från länsbostadsnämnder och förmedlingsorgan i stället kommer att öka. Den personal (ca 1½ ingenjör och ett biträde), som nu kan anses sysselsatt med låneärenden, bör därför kvarstå i sektionens personaluppsättning. Bostadsstyrelsen har i sina petita föreslagit en uppflyttning av sektionschefstjänsten från förste byråingenjör i Ae 23 till byrådirektör i Ae 24. Utredningen — som konstaterat att de på sektionen vilande viktiga uppgifterna fullgöres med en relativt liten personalstyrka — vill tillstyrka denna

uppflyttning med hänsyn till de krav, som ställes på marksektionens chef.

Den fjärde och sista sektionen på lånebyrån bör utgöras av *enfamiljshussektionen*. Visserligen minskas sektionens arbetsuppgifter i och med att de hos bostadsstyrelsen återstående egnahems-låneärendena decentraliseras till förmedlingsorganet i Stockholms stad. Sektionen har dock ännu mycket viktiga uppgifter beträffande egnahemsbyggnadet att fullgöra. Här må nämnas sådana besvärärenden i fråga om egnahems- och förbättringslån, som det ankommer på lånebyrån att handlägga, rådgivning till länsbostadsnämnder och framförallt förmedlingsorgan rörande speciella låneärenden, anvisningar till de granskande myndigheterna om låneprövningen samt stickprovskontroll beträffande myndigheternas sätt att sköta långivningen. Sektionens personal bör vidare kunna lämna direkt arbetshjälp åt de granskande organen under samma förutsättningar som nyss nämnts beträffande den till värderingssektionen knutna arbetsgruppen för flerfamiljshusärenden. Genom minskningen i lånehandläggningen bör dock en tjänst som förste byråingenjör i lönegrad Ae 23 och en som ingenjör i lönegrad Ae 17, vilken senare för närvarande är vakant, kunna indragas.

Såsom förut nämnts bör *byrån för teknisk-ekonomiska utredningar* efter överflyttning av viss personal till tekniska byrån och lånebyrån indragas.

Beträffande *sociala sektionen* är det möjligt, att någon personalbesparing kan ske till följd av utredningens förslag. Med hänsyn till svårigheterna att nu bedöma detta, avstår utredningen från att framlägga något förslag i denna fråga.

Utredningens förslag till personaluppsättning i bostadsstyrelsen framgår av bilaga 7. Utredningens förslag inne-

bär, att en nettominskning kan ske med 90 tjänstemän vid jämförelse med förhållandena den 1 oktober 1957 och att kostnaderna kommer att sjunka med nära 2 milj. kronor.

Som en förutsättning för personalminskningarnas realiserande gäller att en viss övergångstid i allmänhet måste beräknas. Utredningen har i vissa sammanhang direkt påpekat detta. I fråga om en av de större förändringarna, nämligen decentraliseringen av låneärenden från bostadsstyrelsen, bör det framhållas, att en övergångstid här måste beräknas med hänsyn till den aktuella ärendebelastningen. Utredningen vill emellertid betona att den princip, som hittills följts vid decentraliseringen av ärenden, icke kan ligga till grund härvidlag, enär det då skulle behövas en övergångstid av ett eller annat år och effekten av organisationsändringen skulle bli i hög grad fördröjd. Den omständigheten att bostadsstyrelsen fattat preliminärt beslut i ett flerfamiljshusärende bör sålunda icke hindra, att det slutliga beslutet i låneärendet överlåtes på förmedlingsorgan eller länsbostadsnämnd.

Länsbostadsnämndernas organisation

Även beträffande länsbostadsnämndernas arbetsuppgifter har utredningen föreslagit stora förändringar. Decentraliseringen av återstående flerfamiljshusärenden från bostadsstyrelsen kommer sannolikt att i allmänhet ej medföra någon ökad arbetsbörda för nämnderna, ty dessa ärenden torde i stor utsträckning komma att falla på förmedlingsorganen i respektive kommuner. Större delen av de kommuner, vars ärenden nu handlägges av bostadsstyrelsen, tillhör nämligen den grupp av kommuner, som utredningen föreslagit skall fatta beslut i samtliga låneärenden. Genom det sistnämnda förslaget kommer även

en minskning att ske av antalet låneärenden hos länsbostadsnämnderna. Å andra sidan har utredningen förutsatt, att nämnderna skall lämna hjälp vid granskningen av flerfamiljshusärenden till sådana kommuner, som icke tillhör nämnda kommungrupp. Detta kommer att orsaka ökat arbete för nämnderna. Detsamma kan i någon mån bli fallet, då det gäller arbetet med övervakningen av låneramarna. Utredningen föreslår vidare, att pantvård avseende bostadslånen skall, utom i fråga om lantarbetarbostadslån, vilken pantvård allt fortfarande bör handhas av kanslibyråns ombudsmannasektion, helt ombesörjas av länsbostadsnämnderna.

Ehuru den nu gjorda översikten närmast skulle tyda på att nämndernas arbetsbörda totalt sett skulle minska, anser utredningen, att nämndernas personalstyrka tills vidare bör vara oförändrad. Härvid avser utredningen icke sådana regelmässigt förekommande förändringar, som alltid uppkommer i en stor personalkader, och icke heller omflyttningar som betingas av att vissa nämnder inom den totala ramen förstärkes på grund av ökad arbetsbörda, medan andra får en minskning. Den sammanställning över länsbostadsnämndernas personal, vilken utredningen som bilaga 8 fogat till betänkandet, avser förhållandena per den 1 oktober 1957 och torde vara i huvudsak representativ, även om personalökningar i ett par fall skett efter nämnda tidpunkt.

Med detta ställningstagande följer emellertid, att utredningen förordar att bostadsstyrelsens i riksdagspetita för nästkommande budgetår framförda äskanden rörande förstärkning av nämndernas personal icke skall föranleda någon åtgärd från statsmakternas sida. Frågan om nämndernas personaluppsättning torde få prövas sedermera, då närmare erfarenhet vunnits beträffande

verkningarna av den föreslagna arbetsomläggningen.

Omläggningen av arbetet för länsbostadsnämndernas del torde komma att föranleda, att länsarkitektinstitutionens medverkan i fråga om ritningsgranskning kommer att kraftigt nedgå, utom till den del hjälp från nämndernas sida blir erforderlig med ritningsgranskningen hos de förmedlingsorgan, som påkallar hjälp från nämnderna. En minskning av de nuvarande kostnaderna för detta ändamål, vilka torde belöpa sig till omkring 300 000 kronor per år, bör därför kunna ske.

För närvarande finns arvodesanställd juristhjälp vid fjorton länsbostadsnämnder. Antalet sådana arvodister har tidigare varit avsevärt större, men antalet har småningom nedbringats genom att kamrerarna vid en del nämnder visat sig väl kunna klara de juridiska spörsmålen. Utredningen förutsätter, att bostadsstyrelsen väl tillvaratar de härigenom ökade möjligheterna att ytterligare minska kostnaderna för arvodesanställda jurister vid länsbostadsnämnderna.

Förmedlingsorganens ställning i låneorganisationen

Förmedlingsorganens uppgifter i den låneorganisation, som utredningen tänker sig, är ingalunda nya för dessa organ, tvärtom kan det sägas, att förmedlingsorganen i stort sett får samma uppgifter att fullgöra, som de tidigare haft. För att undvika dubbelarbete har utredningen emellertid föreslagit, att förmedlingsorganens granskning, som med hänsyn till de lokalt bättre förutsättningarna att göra en realgranskning av ansökningar och byggnadsprojekt i allt fall måste utföras på detta plan, också skall bli den enda och utslagsgivande granskningen. Detta utesluter icke möjligheten till eftergranskning genom

stickprov vare sig för bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnderna. För att dubbelarbete icke härigenom skall uppstå, är det nödvändigt att denna granskning sker blott i verklig mening stickprovsvis och när man eljest på förekommen anledning kan antaga att eftergranskning speciellt är av nöden. Vid länsbostadsnämndernas befattning med låneärendena för de förmedlingsorgan, som efter bostadsstyrelsens prövning ansetts skall tillhöra gruppen av förmedlingsorgan med egen beslutanderätt i lånefrågor, skall granskning icke ske. I fråga om egnahemslåneärenden, som beretts av förmedlingsorgan utan beslutanderätt i lånefrågor bör endast en enkel och översiktlig bedömning ske. Endast tertiärlåneärenden från sistnämnda slag av kommuner kan i vissa fall komma i fråga för en mera ingående teknisk granskning och kontroll av lånetaksuträkningen, innan länsbostadsnämnden fattar sitt lånebeslut.

Denna organisation av granskningen bör icke blott medföra, att dubbelarbetet avskaffas, utan även få till resultat en starkt ansvarsmedveten inställning till lånefrågorna från förmedlingsorganen i allmänhet. Även om utredningens förslag sålunda baseras på en utslagsgivande grundgranskning i förmedlingsorganen, är det därmed icke utredningens mening att kommunernas kostnader för lånehanteringen skall öka. Det bör även erinras om att utredningen framlagt en del förslag, som bör minska icke endast det totala arbetet med lånehandläggningen utan även den del av arbetet, som faller på förmedlingsorganen. Den centrala maskinbearbetningen av aviseringar, bokföringen av amorteringar och räntor samt framför allt avräkningen centralt av familjebostadsbidrag åt egnahemslåntagare och ränteftergifter åt innehavare av statliga bostadslån överhuvudtaget bör möjliggöra

avsevärda personalbesparingar i kommunerna. Utredningen har reserverat sig för svårigheten att göra en uppskattning av besparingarnas storlek, men anser att det bör röra sig om omkring hundratalet tjänstemän. Utredningens förslag rörande ombesiktningar och försäkringskontroll bör också kraftigt minska kommunernas arbetsbörda. Den nya utformningen av lånetaket torde därjämte medföra den vinsten, att uträkningsarbetet i stor utsträckning kan skötas lättare än tidigare.

Då utredningen föreslagit, att en mindre kommungrupp, som utredningen tidigare definierat, skall erhålla befogenhet att själv fatta beslut i låneärenden, har utredningen ingalunda bortsett från att detta får till följd att statsmedel kan komma att disponeras genom beslut av kommunal myndighet. Formellt sett blir emellertid detta icke fallet, eftersom bostadsstyrelsen skall vara den utbetalande myndigheten och det s. k. redogöraransvaret såsom nu blir knutet till det i styrelsen fattade beslutet. I realiteten kan det emellertid sägas förhålla sig så, att beslutet i förmedlingsorganet kommer att innebära den egentliga dispositionen av statsmedel för låneändamålet. Givetvis får bostadsstyrelsen som utanordnande myndighet stöd för sitt utanordningsbeslut genom den stickprovsgranskning, som utredningen förordat att bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna skall verkställa. Frekvensen av stickprovsgranskningen blir emellertid så låg, att denna granskning näppeligen kan anses som en tillfredsställande granskning för det speciella ärende utanordningen avser. Emellertid är detta förhållande alldeles detsamma som i fråga om familjebidragen, för vilka beslutanderätten om bidragens utgående ligger hos kommunerna, medan bostadsstyrelsen utanord-

nar medel på kommunernas rekvisitioner och utför stickprovsgranskning av kommunernas beslut i bidragsärendena. Det gäller härvid dessutom beslut, som innebär definitiv disposition av statsmedel, eftersom bidragen i motsats till lånen är att betrakta som direkta kostnader. Med hänsyn till att frågan sålunda tidigare prövats, torde några invändningar icke nu kunna av formella skäl göras mot att lånebeslut fattas av vissa förmedlingsorgan.

Utredningen vill slutligen något beröra besvärfrågan. Utredningen har som nämnts förordat, att vissa förmedlingsorgan skall tilläggas befogenhet att fatta beslut i samtliga låneärenden. För övriga kommuner skall lånebeslut fattas av länsbostadsnämnderna. Över nämndernas beslut äger sökande anföra besvär hos bostadsstyrelsen och i sista

hand hos Kungl. Maj:t. Om besvär skulle få anföras över förmedlingsorganets beslut hos länsbostadsnämnd, bostadsstyrelsen och Kungl. Maj:t skulle detta innebära, att sökande i den förstnämnda kommungruppen skulle få ytterligare en besvärsinstans utöver dem, som en sökande från kommuner för vilka lånebeslutet fattas av länsbostadsnämnden skulle få. Detta skulle bli en egendomlig konsekvens av den föreslagna uppdelningen i två grupper av förmedlingsorganen. Besvär över förmedlingsorganens beslut i låneärendena bör därför få anföras direkt hos bostadsstyrelsen. Samma princip bör gälla för i samband med låneprövningen fattade beslut i fråga om hyressättning i hus, som uppförts av företagare inom den enskilda sektorn.

KAPITEL 16

Sammanfattning

Utredningen har konstaterat, att den statliga bostadslångivningen ekonomiskt sett är av mycket stor betydelse, genom att icke mindre än över 90 procent av bostadsbyggandet finansieras med hjälp av statliga lån. Nya bostadslån utlämnas till ett antal av över 20 000 per år. Under den närmaste tioårsperioden kommer slutbetalning av lån att ske endast i mycket obetydlig utsträckning. Inom en period av 10—15 år kommer lånestocken — om bostadsstödet skall fortsätta i nuvarande omfattning — att växa till mellan 4 och 500 000.

Tillkomsten av stödet åt bostadsbyggandet har — framhåller utredningen vidare — medfört vissa kostnader utöver dem, som förekommer vid ett bostadsbyggande utan statligt stöd. Utredningen syftar härvid på de administrationskostnader, som i samband med långivningen uppstår i bostadsstyrelsen, länsbostadsnämnderna och de kommunala förmedlingsorganen för granskning av låneansökningar, utbetalning av lån samt förvaltning av lån och säkerheter. Merkostnader uppstår emellertid även hos projektörer, entreprenörer och byggherrar, som speciellt i sin administration men också i verksamheten i övrigt får vissa med bostadsstödet följande kostnader.

Utredningen anser det angeläget, att dessa merkostnader i samhällsekonomien blir så små som möjligt och att

man ser till att dubblering av arbete undvikas, samt att arbetskraft för samma arbetsuppgifter om möjligt icke tas i anspråk på flera ställen. Hittills synes man ha strävat efter att genom en detaljerad teknisk och ekonomisk kontroll söka undvika att ta några som helst risker vid långivningen. Sådana risker kan emellertid ej helt undvikas, eftersom ungefär en femtedel av produktionskostnaderna för ett bostadsbygge är sådana kostnader som är svåra att exakt fastställa.

Utredningen menar, att risktagande bör vägas mot möjliga besparingar och att man genom förenklingar bör söka få till stånd besparingar, om dessa genom minskade arbetsinsatser och tidsvinster — icke blott hos de statliga organen utan även hos kommuner, organisationer och enskilda företagare — väsentligt överstiger de ekonomiska riskerna. I en sådan kalkyl bör man således räkna med icke enbart besparingar hos statens administrativa organ, utan också de besparingar i tid, pengar och arbetskraft, som kan ernås hos kommuner, organisationer och enskilda företagare.

Då det avgörande för möjligheterna att åstadkomma besparingar och få en smidigare handläggning av ärendena främst ligger i att undvika dubbelarbete, har utredningen kommit till att syftet bäst uppnås genom en *decentrali-*

sering i fråga om långivningen och det därmed förenade arbetet med teknisk granskning, kostnadsgranskning och låneförberedelser i övrigt. Vissa förvaltningsuppgifter bör däremot på grund av möjligheterna till maskinanvändning ytterligare centraliseras. Detta gäller närmast amorteringar, räntor och familjebostadsbidrag.

De viktigaste skälen för en *decentralisering av lånehandläggningen* är att kommunerna — för vars invånare det byggs — bör ha det primära intresset av att de ekonomiska, planmässiga, tekniska, sociala och sysselsättningsmässiga synpunkterna i fråga om bostadsbyggandet lokalt blir på bästa sätt tillgodosett inom ramen för tilldelade lånekvoter. Härtill kommer att omdöme och lokalkännedom i det lokala arbetet är mycket värdefulla tillgångar vid lånehandläggningen.

Enligt den undersökning som utredningen verkställt, *ligger det dominerande antalet färdigställda bostäder av flerfamiljshustyp — icke mindre än 88 procent — av dem som det långivande organet i fortsättningen får fastställa hyra för, i städer och köpingar*. Utredningen föreslår att vissa kommuner, vilka regelbundet har flerfamiljshusärenden och till antalet utgör cirka 200, skall självständigt handlägga samtliga lånefrågor. För de övriga kommunerna, varav 690 icke hade något flerfamiljshusärende under kalenderåret 1956 och 169 kommuner hade endast ett sådant ärende under året, bör möjlighet finnas att få hjälp i arbetet med flerfamiljshusärendena från länsbostadsnämnderna. Egnahemsärenden och förbättringslån bör emellertid även dessa kommuner kunna handlägga själva. Beslutanderätten i låneärenden skall för dessa mindre kommuner ligga hos länsbostadsnämnderna. Bostadsstyrelsen skall bestämma vilka kommuner som bör ingå i den mindre

gruppen av självständigt granskande och beslutande förmedlingsorgan. Utredningen har även anvisat vissa principer för ett sådant urval.

Med de nu angivna principerna skulle bostadsstyrelsen icke syssla med granskning av löpande låneärenden utan helt koncentrera sig på de ledande och övervakande funktionerna ifråga om de bostadspolitiska åtgärderna.

Utredningen, som är av den åsikten att förmedlingsorganens standard icke blott är en funktion av deras egna åtgärder utan i lika hög grad är beroende på den upplysning och ledning de får, förordar *nya linjer för bostadsstyrelsens informationsverksamhet*, som innebär en effektivisering och aktualisering av direktivgivningen både till länsbostadsnämnder och förmedlingsorgan.

Utredningen förordar vidare ett utvidgat *samarbete mellan bostadsstyrelsen och byggnadsstyrelsen*, närmast i avsikt att vissa villkor för de statliga bostadslånen skall kunna meddelas som kompletteringsföreskrifter till byggnadsstadgan och därigenom underlätta en förläggning till kommunernas byggnadsnämnder av det tekniska granskningsarbetet för bostadslån, för att samordning skall kunna ske med den granskning som sker för byggnadslov. En sådan samordning synes i hög grad eftersträvansvärd, icke blott från allmän rationaliseringssynpunkt, utan i minst lika hög grad med hänsyn till den bostadsbyggande och bostadsbehövande allmänhetens intresse.

I fråga om granskningen av *låneansökningar, fastställandet av belåningsvärde och hyressättning* samt vissa särskilda låneverksamheten berörande frågor har utredningen framlagt vissa förslag. Utredningen har sålunda utarbetat nya regler för bestämmandet av det s. k. *lånetaket*, föreslagit att den s. k. *femtioprocentsregeln* rörande i bostads-

hus inrymda lokaler skall utgå samt i samband därmed förutsatt en *sänkning av belåningsvärdet för lokaler* och en höjning av räntan till gällande marknadsränta för den del av lånen, som avser lokaler.

Det s. k. *belåningstaket* skall vara utgångspunkt för beräkning av avkastningsvärdet, oavsett vad produktionskostnaden är. Någon särskild kostnadsgranskning för fastställande av avkastningsvärdet behöver därvid ej ske. Olika byggnadsföretagare erhåller härigenom samma belåningsvärde och samma avkastningsvärde vid produktion av likvärdiga byggnadsobjekt. Den som bygger dyrare får därvid mindre lån i förhållande till sina byggnadskostnader och lägre avkastning, medan den som bygger billigare än som lånetaket förutsätter, erhåller proportionellt sett större lån och bättre avkastning. Med dessa bestämmelser premieras den företagare som arbetar rationellt. Genom att den enskilde företagaren på detta sätt får del av rationaliseringsvinsten, erhålles ökat intresse för besparingar och samtidigt minskade kostnader för administration, ökad smidighet vid igångsättningen och därigenom möjlighet till jämnare sysselsättning.

Ombesiktningar av belånade fastigheter, som enligt bostadsstyrelsens bestämmande för närvarande sker vart femte år, skall i fortsättningen endast utföras, då förmedlingsorganen efter egen bedömning anser det vara påkallat med hänsyn till säkerheten för lånen. Detta förslag medför, att bostadsstyrelsens avisering av ombesiktningarna bortfaller, liksom förmedlingsorganens rapporter härom till bostadsstyrelsen.

Beträffande *försäkringskontrollen* föreslår utredningen, att den granskning av brandförsäkringarna, som nu sker under lånens löptid, skall slopas.

De nuvarande bestämmelserna för *ränteeftergiftens beräkning* medför enligt utredningens uppfattning, att låntagarna icke har något intresse av att söka pressa ned sina räntekostnader på primär- och sekundärlån. Om låntagaren genom bindning av lån eller på annat sätt lyckas pressa sina räntekostnader, minskas ränteeftergiften i motsvarande mån. Den minskas också om amortering sker på bottenlån. För ränteeftergifter rekommenderar utredningen, att det skall uppdragas åt bostadsstyrelsen att efter vissa av utredningen angivna riktlinjer utarbeta en schablon, vilken samtidigt som den stimulerar låntagaren till placering av bottenlånen till bästa möjliga ränta, medför intresse för amortering på såväl statliga som andra lån samt ger betydande förenkling av arbetet med uträkning av eftergiftens storlek. Utredningen förordar därjämte en utvidgning av tillämpningsområdet för ränteeftergifterna, varigenom sådana eftergifter i större utsträckning än nu kan erhållas vid byggandet av icke statligt belånade fastigheter.

Utredningen har, som förut nämnts, då det gäller långivningen förordat en långt gående decentralisering. I fråga om *förvaltningen åter, vill utredningen tillstyrka centralisering av vissa arbetsuppgifter*. Orsakerna härtill är att man vid en centralisering har möjligheter att i ökad omfattning gå in för maskin användning. Detta medför en stark minskning av arbetet i förmedlingsorganen.

Bostadsstyrelsen har i sina riksdagspetita för budgetåret 1958/59 förutsatt övergång till *hålkortsbearbetning* vid aviseringen av amorteringar och räntor på statslånen samt vid *lånebokföringen*. Utredningen förordar för sin del ökad maskin användning. För både familjebostadsbidrag och ränteeftergifter bör således övergång ske till central utbetalning, varvid kvittning skall ske mot

räntor och amorteringar å bostadslånen. Aviseringen av förfallande annuiteter och indrivningen av dessa bör enligt utredningens mening ske direkt till låntagarna, istället för genom förmedlingsorganen. Även beräkningen av ränteeftergifter bör kunna utföras maskinellt. Genom den ökade maskinanvändningen beräknas icke föraktliga besparingar uppkomma hos bostadsstyrelsen. Den största vinsten kommer emellertid fram hos förmedlingsorganen.

Utredningen föreslår, att en *engångsavgift av 0,5 procent av utgående statliga lån skall uttagas* för att täcka de statliga organens kostnader för långivning och låneförvaltning. Avgiftens storlek, som beräknats med utgångspunkt från en uppskattad administrationskostnad av ca 5 milj. kronor, skall kunna ändras och avpassas efter de tid efter annan växlande kostnaderna för långivning och låneförvaltning. Avgiften medför en hyresmerkostnad om 0,085 procent per år och motsvarar ett belopp av något över två kronor på en beräknad årshyra för en lägenhet om 60 m² med en beräknad hyra av 2 500 kronor per år. En förvaltningsavgift skulle verka återhållande på servicekraven från de lånebeviljande organen och samtidigt medföra en stimulans till kostnadsänkningar genom rationalisering av förvaltningen, varjämte ett visst tryck och medverkan från låntagarnas sida i ansträngningarna att hålla kostnaderna på en låg nivå bör kunna påräknas. Om avgiften uttages som engångsavgift medför den inga administrativa besvär.

För de *kommunala förmedlingsorganen medför utredningens förslag betydande arbetsbesparing*. Visserligen medför decentraliseringen i vissa avseenden något merarbete, men samtidigt sker en väsentlig förenkling av vissa andra av de arbetsuppgifter som förmedlingsorganen nu har. Centralise-

ringen av arbetet med ränteeftergifter och familjebostadsbidrag, beräknas medföra en besparing av omkring hundratalet tjänstemän i kommunerna. Förändringarna beträffande reglerna för ombesiktning och slopande av försäkringskontrollen kan därutöver väntas medföra väsentliga ytterligare besparingsmöjligheter i kommunerna.

Utredningen föreslår överflyttande till *statens nämnd för byggnadsforskning* av arbetsuppgifterna beträffande experimenthus, spridningen av vid experimenthusverksamheten och eljest på det byggnadstekniska området kunna rön samt prövning av nya material och metoder. Sedan vissa andra uppgifter, som byrån för teknisk-ekonomiska utredningar nu har, överförts till tekniska byrån och lånebyrån, kan ifrågavarande byrå indragas.

Utredningens förslag får betydande återverkningar på *bostadsstyrelsens organisation*. Antalet tjänster som indrages uppgår till 90, vilket representerar en tredjedel av styrelsens personal den 1 oktober 1957. Besparingarna har beräknats försiktigt och utredningen förutser möjligheter till ytterligare besparingar, sedan de föreslagna ändringarna i organisationen verkat någon tid.

Även för *länsbostadsnämndernas* vidkommande blir arbetsuppgifterna starkt påverkade av utredningens förslag. Även om utredningen beräknar att en arbetsminskning som resultat härav kommer att inträda vid nämnderna, anser utredningen betingelserna vara alltför osäkra att för närvarande försöka göra en bedömning som kan ligga till grund för en minskning av nämndernas personaluppsättning. Utredningen förordar därför, att länsbostadsnämndernas personalstyrka skall hållas oförändrad, till dess att tillräcklig erfarenhet av den nya organisationen erhållits.

Kostnaderna för den ställiga bostads-

politiska organisationen har bostadsstyrelsen i sin begäran om anslag för budgetåret 1958/59 beräknat till 10,2 milj. kronor. Utredningen beräknar att enligt dess förslag kostnaderna för löner, pensioner och övriga omkostnader skall nedgå med nära 2 milj. Av de övriga kostnader som därefter skulle kvarstå kommer om en engångsavgift på de statliga lånen om 0,5 procent uttages, täckning erhållas för ca 5 milj. kronor.

Slutligen kommer de föreslagna för-

ändringarna att få återverkningar för de enskilda byggnadsföretagarna, främst genom de föreslagna förenklingarna i lånehandläggningen.

Utredningen anser att omläggningen av verksamheten bör ske snarast möjligt. Den omständigheten att bostadsstyrelsen fattat preliminärt beslut i låneärendet, bör icke hindra att det slutliga beslutet överlåtes på förmedlingsorgan eller länsbostadsnämnd.

Behandlingsgången inom bostadsstyrelsen för ansökningar om tertiär- och tillägglån till flerfamiljshus före lånetakets införande

A. Preliminära ansökningar

1. Preliminär ansökan på av bostadsstyrelsen fastställt formulär inges av sökanden till det kommunala förmedlingsorganet (Fo). Till ansökan fogas ritningar, teknisk beskrivning, kostnadsberäkning, anbudssammansättning m. fl. handlingar samt — om sökanden är bolag, stiftelse eller förening — avskrift av bolagsordning eller stadgar för såvitt icke dylika handlingar tidigare ingivits.
2. Efter behandling av ärendet (se härom särskild rutin) överlämnar Fo med eget yttrande ansökan till det långivande organet. Detta förutsättes i denna rutin vara bostadsstyrelsen.
3. Ansökan med tillhörande handlingar datumstämplas på kanslibyråns allmänna sektion och överlämnas därefter till lånebyråns juridiska sektion (Ju).
4. Ansökan diariéföres på Ju:s expedition. Akt för ärendet samt viscardkort ävensom registerkort och acmekort för flerfamiljshussektionen (FH) upplägges. På akten markeras efter förfrågan hos FH i förekommande fall att ärendet skall granskas med förtursrätt, om det med låneansökan avsedda företaget skall igångsättas inom viss kortare tid. Ärendet inlämnas därefter på sektionen.

I viss utsträckning insänder sökande ritningar och teknisk be-

skrivning för förhandsgranskning. I sådant fall lämnas handlingarna efter diariéföring till tekniska byrån för granskning. När sedermera ansökan i sådant ärende inkommer, diariéföres detta på samma nummer som de först inkomna handlingarna.

På Ju:s expedition noteras alltid hos vilken sektion ett ärende befinner sig. Ett ärende skall därför alltid vidareändas från en befattningshavare till en annan via expeditionen, eller skall de befattningshavare, som lämnar ett ärende vidare, meddela expeditionen till vilken sektion ärendet lämnas och beträffande Ju till vilken befattningshavare. På FH och tekniska byrån finnes dessutom ärenderegister, där notering göres om hos vilken befattningshavare på respektive byrå och sektion ärendet befinner sig.

5. Ärendet förgranskas gemensamt av Ju, FH och tekniska byråns arkitektsektion, innan den egentliga behandlingsgången börjar. Finner man vid denna snabbgenomgång att ansökan synes kunna beviljas, börjar Ju sin granskning. Synes ärendet av någon anledning ej kunna komma att beviljas, kontaktar berörd sektion Fo och/eller sökanden för komplettering eller ändring. Därefter meddelas antingen avslag eller börjar Ju sin granskning. Rör ansökan experimenthus

överlämnas ärendet till byrån för teknisk-ekonomiska utredningar för yttrande.

Ju kontrollerar att de inkomna handlingarna är fullständiga, ombesörjer kompletteringar, granskning av bolagsordning eller stadgar, servitut och tomträttsavtal, hänför låntagaren till låntagarekategori, noterar lånegränser på ansökan, undersöker grundkapital för allmännyttiga företag. Undantagsvis — i de fall då fråga är om byggnad, som innehåller många smålägenheter (exempelvis s. k. kategorihus) eller eljest en mindre lämplig lägenhetssammansättning — äger samråd rum mellan Ju och planeringsbyråns planeringssektion, varvid lokal undersökning av läget på bostadsmarknaden utföres och de speciella förhållanden, som kan föreligga, utreds. Ärende, som förhandsgranskats, överlämnas till lånebyråns marksektion, medan övriga ärenden lämnas till den tekniska byrån.

6. Tekniska byråns arkitektsektion granskar ritningarna beträffande planlösningar och fasader, varefter samma byrås byggnadstekniska sektion granskar den tekniska beskrivningen beträffande konstruktioner och material. Eventuella erinringar meddelas sökanden och föreskrift om att erinringarna skall beaktas intas sedermera som villkor i det preliminära lånebeslutet. Ärendet återgår därefter till lånebyrån.
7. Lånebyråns marksektion granskar tomtpriset eller tomträttsavgäldens skälighet, prövar vatten- och avloppsfrågor samt bedömer kreditvärdet. Denna granskning utföres av samma person. Vid behandling av eventuella lokaliseringsfrågor deltar en av marksektionens lant-

mätare. Ärendet överlämnas därefter till FH.

8. Berört distrikt inom FH granskar ansökan ur ekonomisk synpunkt. Härvid verkställs stickprovsvis på varje ärende uppmätning av ytor, företaget klassificeras ur subventionssynpunkt, lägenhetssammansättning och ytterväggsytor kontrolleras, erforderliga K-värden inhämtas från tekniska byrån för beräkning av ersättning för extra värmeisolering, byggnads- och driftkostnader beräknas, avkastningsvärde fastställs, maximihyra beräknas och finansieringsplan upprättas (en för varje berörd tomt; planen upprättas av biträden) och förslag till preliminärt beslut uppsättes. Härvid förekommer i stor omfattning kontakt med Fo och sökanden. Ärendet genomgås av distriktsföreståndarens närmaste man tillsammans med den tjänsteman, som berett ärendet, varefter ärendet överlämnas till Ju.
9. Ju slutgranskar ärendet och justerar det av FH upprättade beslutsförslaget, varvid lånevillkor och lånegränser definitivt fastställs. Särskild vikt ägnas åt att fastställa lånesäkerheten. I vissa fall, t. ex. då gemensamhetsanläggningar förekommer, krävs särskild skyddsinteckning och oftast även servitutsinteckning. Ju bestämmer sådan intecknings plats i förmånsrättsordningen. Vidare måste stundom utöver inteckningssäkerhet krävas borgen, t. ex. då ekonomisk förening står såsom låntagare eller då låntagaren är industriföretag och byggnaden innehåller lägenheter, avsedda uteslutande eller huvudsakligen för anställda vid företaget. Även i fråga om sättet att

ordna underliggande krediter kan villkor uppställas i lånebeslutet. I tveksamma frågor eller ärenden av principiell vikt (kategorihus, tjänstebostäder, kreditfrågor m. m.) föredrages sektionschefen frågan för byråchefen, generaldirektören eller styrelsen i plenum. Ärendet återlämnas därefter till FH.

10. Ärendet föredrages på FH för distriktsföreståndaren av dennes närmaste medhjälpare. Föreståndaren äger besluta i ärenden för vilka produktionskostnaden uppgår till högst 2 milj. kronor. Ärenden, avseende företag med en produktionskostnad, som överstiger 2 milj. kronor eller ärenden med lägre produktionskostnad, i vilka föreståndaren ej anser sig böra besluta, föredras därefter av föreståndaren för sektionschefen. Sådana ärenden i vilka sektionschefen ej anser sig böra besluta — t. ex. prejudicerande ärenden — föredrages av denne för byråchefen, generaldirektören eller styrelsen i plenum. Beslut tecknas genom att slutligt föredragande och beslutande tjänstemän på akt och viscardkort tecknar sitt signum. Vid plenarbeslut göres av föredragande signerad notering om beslutet på mappens insida. Sammanträdesprotokoll upprättas. Ärendet överlämnas därefter till Ju.
11. Ju utskriver lånebeslut, som registreras och expedieras i två exemplar till Fo och ett till hyresnämnd, därest företaget är beläget i ort där hyresregleringslagen gäller. Fo vidarebefordrar ett exemplar till sökanden.
12. Ärendet uppföres av Ju på en förteckning över avgjorda ärenden. De på denna förteckning uppförda

ärendena signeras av den tjänsteman, som beslutat i desamma.

13. Ärendet arkiveras på lånebyråns expedition.

B. Slutliga ansökningar

1. Slutlig ansökan på av bostadsstyrelsen fastställt formulär inges av sökanden till Fo. Till ansökan fogas ritningar i den mån de ej godkänts tidigare, avskrifter av låneförbindelser avseende underliggande krediter m. fl. handlingar samt — om sökanden är bolag, stiftelse eller förening — avskrift av bolagsordning eller stadgar om förändring skett sedan preliminärt beslut lämnats.
2. Efter behandling av ärendet (se härom särskild rutin) överlämnar Fo med eget yttrande ansökan till det långivande organet. Detta förutsättes i denna rutin vara bostadsstyrelsen.
3. Ansökan med tillhörande handlingar datumstämplas på kanslibyråns allmänna sektion och överlämnas därefter till Ju.
4. Ansökan diarieföres på Ju:s expedition. Tidigare arkiverad akt med preliminär ansökan och beslut framtages. Ärendet inlämnas därefter på sektionen.
5. Ju granskar de inkomna handlingarna — kontrollerar att desamma är fullständiga, ombesörjer erforderlig komplettering, granskar bolagsordningar respektive stadgar, i regel efter ändringar som påfordrats på det preliminära stadiet.
6. Ju kontrollerar även de av besiktningssmannen lämnade uppgifterna i fråga om byggnadsföretagets utförande. Framkommer därvid att byggherren vidtagit ändringar av förut godkända ritningar eller tekniska beskrivningar eller har be-

- siktningsmannen i något avseende gjort anmärkningar mot utförandet överlämnas ärendet till tekniska byrån för granskning och åtgärd. Ärendet överlämnas därefter till lånebyråns marksektion.
7. Lånebyråns marksektion granskar det slutliga tomtprisets eller tomt-rättsavgäldens skälighet, prövar vatten- och avloppsfrågor samt bedömer kreditvärdet. Denna granskning utföres av samma person. Tomtkostnaden överensstämmer i allmänhet ej med den som uppgivits i den preliminära ansökan på grund av under byggnadstiden uppkomna extraordinära kostnader, fördyrade grundkostnader m. m. Ärendet överlämnas till FH.
 8. Berört distrikt inom FH granskar ansökan ur ekonomisk synpunkt. Tidigare uppgjorda beräkningar korrigeras eller omarbetas i den mån så erfordras på grund av ändringar i uppgifterna. Utöver komplettering och omarbetning av de tidigare beräkningarna upprättas för det slutliga beslutet beräkning av extra kreditivtillägg. Granskning göres av att frågan om underliggande krediter lösts på ett tillfredsställande sätt. Ärendet genomgås av distriktsföreståndarens närmaste man tillsammans med den tjänsteman, som berett ärendet, varefter ärendet överlämnas till Ju.
 9. Ju slutgranskar ärendet och justerar det av FH upprättade beslutsförslaget, varvid lånevillkor och lånegränser definitivt fastställs. Kontroll verkställs att frågan om underliggande krediter lösts på ett tillfredsställande sätt. I tveksamma fall föredrages sektionschefen viss fråga för byråchefen, generaldirektören eller styrelsen i plenum. Ärendet återlämnas därefter till FH.
 10. Ärendet föredrages på FH för distriktsföreståndaren av dennes närmaste medhjälpare. I tveksamma fall föredrages sektionschefen viss fråga för byråchefen, generaldirektören eller styrelsen i plenum. Samma gränser för rätt att teckna beslut gäller som i fråga om preliminära beslut. Efter föredragning överlämnas ärendet till Ju.
 11. Ju utskriver lånebeslut, som registreras och expedieras i två exemplar till Fo och ett till hyresnämnd, därest företaget är beläget i ort där hyresregleringslagen gäller. Fo vidarebefordrar ett exemplar till sökanden.
 12. Ärendet uppföres av Ju på en förteckning över avgjorda ärenden. De på denna förteckning uppförda ärendena signeras av den tjänsteman, som beslutat i desamma.
 13. Ärendet arkiveras på lånebyråns expedition.
- C. Utbetalning och förvaltning**
1. Ansökan om utbetalning av lån med tillhörande handlingar — låneförbindelse, inteckningar, gravationsbevis, brandförsäkringsbevis, pantförskrivning av inteckningar med bättre rätt samt de övriga handlingar, som kan ha föreskrivits i det slutliga lånebeslutet — inkommer från Fo till kanslibyråns allmänna sektion. Efter datumstämpling överlämnas handlingarna till ombudsmannasektionen.
 2. Uppgift om låneärendets nummer inhämtas hos flerfamiljshussektionen och åsättes ansökan. Den »tekniska akten» innehållande preliminärt och slutligt lånebeslut rekvideras från lånebyråns expedition. Diarieföring av ansökan om utbetalning sker genom att ett exemplar av denna insättes i särskild

pärm. Mapp för säkerhetshandlingar upplägges. Efter påteckning åter-sändes ett exemplar av ansökan till Fo såsom kvitto på mottagna handlingar.

3. Kontoristen kontrollerar att alla erforderliga handlingar insänts och granskar ansökan med avseende på i densamma och tillhörande bilagor intagna uppgifter. Då fråga är om gemensamhetsanläggningar för värme och varmvatten rekvireras i förekommande fall från valvet mapp med säkerhetshandlingar rörande tidigare utbetalat lån. Kontroll av ansökan sker även mot det slutliga lånebeslutet.

Amorteringsplan upprättas och blankett för beräkning av ränteftergift ifylles. Blankett för inteckningsliggare upplägges.

Eventuellt felande handlingar införskaffas från sökanden genom vederbörande Fo. Ärendet överlämnas därefter till sekreterare för slutgranskning.

4. Slutgranskning av ansökan om utbetalning av lån utföres av byråsekreterare. Härvid granskas att de i det slutliga lånebeslutet stipulerade villkoren uppfyllts. Blad till inteckningsliggare kontrolleras och signerar. Ärendet överlämnas därefter till kanslibiträdet.
5. Ärendet införes i kontrolliggare och handlingarna åsätts lånenummer. Ärendet uppföres på utbetalningsbesked (förteckning låneformsvis), som jämte ett exemplar av det slutliga lånebeslutet och amorteringsplan överlämnas till kamerala sektionen. Meddelande utskrivs till berörda Fo angående de lån, som kommer att utbetalas.
6. Lånenummer och utbetalningsdag antecknas i diariet. Ett exemplar av ansökan om utbetalning inlägges

i den tekniska akten. Denna återlämnas till flerfamiljshussektionen, som på sitt registerkort gör erforderliga noteringar. Låneakten sändes till valvet för förvaring. Blad för inteckningsliggare insättes i vederbörlig liggare. Två exemplar av låneförbindelsen återsändes till vederbörligt Fo.

7. Brandförsäkringsbeviset lämnas till »brandförsäkringsavdelningen», som upplägger radregister innehållande uppgift om fastighetsbeteckning och lånenummer. Avdelningen bevakar fortlöpande att försäkringspremierna betalas. I samband med femårsbesiktningar granskas att fastigheterna är försäkrade till betryggande värde, varefter kontroll av försäkringsbeloppet verkställs här. Radregistret fungerar även som nyckel till de i valvet förvarade låneakterna. Uppgift om den tekniska aktens diarienummer kan även erhållas från brandförsäkringsbevisen.
8. Från ombudsmannasektionen erhåller kamerala sektionen utbetalningsbesked avseende av styrelsen beviljade lån, innehållande uppgift om låntagare, lånenummer och lånebelopp. Länsbostadsnämnderna insänder utbetalningsbesked rörande de av nämnderna beviljade lånen. Skilda låneformer upptas på olika besked.
9. Lånen utbetalas genom kassans försorg till vederbörande Fo.
10. Plåt till adresseringsmaskin präglas. Plåten innehåller uppgift om låntagare, adress, belånad fastighet, lånenummer och beviljat lånebelopp.
11. Lånekort upplägges. Lånekorten förvaras kommunvis för de olika låneslagen.
12. Utbetalade lån påförs lånekorten.

13. Avisering av lånen sker två gånger årligen, per den 30 juni och 31 december. Arbetet med utskrift av avier m. m. påbörjas omkring mitten av maj respektive oktober. Förteckning över förfallande belopp upprättas kommunvis, varvid samtidigt separat avi jämte kontrollbesked för varje lån utskrivs och förfallande ränta och amortering påföres respektive lånekort. Bokföring på lånekorten sker sålunda innan betalning skett. Skilda förteckningar upprättas för de olika låneformerna. I den mån så medhennes avräknas i förekommande fall ränteeftergifter.
14. Två exemplar av förteckningen jämte tillhörande avier och kontrollbesked tillställs vederbörande länsbostadsnämnd i de fall panterna förvaltas av nämnden. Efter granskning vidarebefordrar nämnden ett exemplar av förteckningen jämte avierna till vederbörande Fo. Nämndens granskning är endast summarisk. Eventuellt kan ett av styrelsen aviserat lån ha blivit inlöst sedan tidpunkten för aviens utfärdande. I sådant fall strykes lånet på förteckningen och avien med kontrollbesked makuleras. Förteckningar upptagande lån, för vilka panterna förvaras av bostadsstyrelsen, utsänds i ett exemplar med tillhörande avi och kontrollbesked direkt till vederbörande Fo.
15. Slutsummorna på enligt punkt 13 upprättade förteckningar omföres efter den 1 juli respektive 1 januari mellan ett avräkningskonto och vederbörliga låne- och räntekonton. Samtidigt bokförs förteckningarna i särskild reskontra på varje Fo.
16. Från länsbostadsnämnder och direkt från Fo inkommande postgirobetalningar bokförs på nyssnämnda avräkningskonto. Vederbörande Fo gottskrivs inbetalningarna i reskontran.
17. Med ledning av vid inbetalningarna lämnade uppgifter upprättas i april respektive oktober restlängd, som avstämmes mot reskontran. Bostadsstyrelsen tillställer via Fo försumliga betalare en påminnelse med föreläggande att inom 8 dagar betala förfallet belopp. Efter denna tid lämnas restlängderna till ombudsmannasektionen för åtgärd.

Behandlingsgången inom bostadsstyrelsen för ansökningar om tertiär- och tillägglån till flerfamiljshus efter lånetakets införande

A. Preliminära ansökningar

1. Preliminär ansökan på av bostadsstyrelsen fastställt formulär inges av sökanden till det kommunala förmedlingsorganet (Fo). Till ansökan fogas ritningar, teknisk beskrivning, kostnadsberäkning m. fl. handlingar samt — om sökanden är bolag, stiftelse eller förening — avskrift av bolagsordning eller stadgar. Ny offsettryckt blankett för beräkning av kostnader och lån har uppgjorts för att bifogas nuvarande ansökningar, denna blankett är emellertid ännu ej obligatorisk.
2. Efter behandling av ärendet (se härom särskild rutin) överlämnar Fo med eget yttrande ansökan till det långivande organet. Detta förutsättes i denna rutin vara bostadsstyrelsen.
3. Ansökan med tillhörande handlingar datumstämplas på kanslibyråns allmänna sektion och överlämnas därefter till lånebyråns juridiska sektion (Ju).
4. Ansökan diarieföres på Ju:s expedition. Kreditupplysning infordras för enskilda företag. Akt för ärendet samt viscardkort ävensom registerkort och acmekort för flerfamiljshussektionen (FH) uppläggas. På akten markeras att ärendet skall behandlas med förtursrätt, om det med låneansökan avsedda företaget skall igångsättas inom viss kortare tid. Ärendet inlämnas därefter på sektionen.

I viss utsträckning insänder sökande ritningar och teknisk beskrivning för förhandsgranskning. I sådant fall lämnas handlingarna efter diarieföring till tekniska byrån för granskning. När sedermera ansökan i sådant ärende inkommer, diarieföres detta på samma nummer som de först inkomna handlingarna.

På Ju:s expedition noteras i viscardkortregistret alltid hos vilken sektion och befattningshavare ett ärende befinner sig. Ett ärende skall därför alltid vidareändas från en befattningshavare till en annan via expeditionen, eller skall de befattningshavare, som lämnar ett ärende vidare, meddela expeditionen till vilken sektion ärendet lämnas och beträffande Ju till vilken befattningshavare. På FH och tekniska byrån finnes dessutom ärenderegister, där notering göres om hos vilken befattningshavare på respektive byrå och sektion ärendet befinner sig.

5. Ärendet förgranskas gemensamt av Ju, FH och tekniska byråns arkitektsektion innan den egentliga behandlingsgången börjar. Finner man vid denna snabbgenomgång att ansökan synes kunna beviljas börjar Ju sin granskning. Synes ärendet av någon anledning ej kunna komma att beviljas, kontaktar berörd sektion Fo och/eller sökanden för komplettering eller änd-

ring. Därefter meddelas antingen avslag eller börjar Ju sin granskning. Rör ansökan experimenthus, överlämnas ärendet till byrån för teknisk-ekonomiska utredningar för yttrande.

- Ju kontrollerar att de inkomna handlingarna är fullständiga, ombesörjer kompletteringar, granskning av bolagsordning eller stadgar, servitut och tomträttsavtal, hänför låntagaren till låntagarekategori, noterar lånegränser på ansökan, undersöker grundkapital för allmännyttiga företag. Undantagsvis — i de fall då fråga är om byggnad, som innehåller många smålägenheter (exempelvis kategorihus) eller eljest en mindre lämplig lägenhets-sammansättning — äger samråd rum mellan Ju och planeringsbyråns planeringssektion, varvid lokal undersökning av läget på bostadsmarknaden utföres och de speciella förhållanden, som kan föreligga, utreds. Ärende, som förhandsgranskats, överlämnas till lånebyråns marksektion, medan övriga ärenden lämnas till den tekniska byrån.
6. Tekniska byråns arkitektsektion granskar ritningarna beträffande planlösningar och fasader, varefter samma byrås byggnadstekniska sektion granskar den tekniska beskrivningen beträffande konstruktioner och material. Eventuella erinringar meddelas sökanden och föreskrift om att erinringarna skall beaktas intas sedermera som villkor i det preliminära lånebeslutet. Ärendet återgår därefter till lånebyrån.
 7. Lånebyråns marksektion granskar tomtpriiset eller tomträttsavgäldens skälighet, prövar vatten- och avloppsfrågor samt bedömer kredit-

värdet. Denna granskning utföres av samma person. Vid behandling av eventuella lokaliseringsfrågor deltar en av marksektionens lantmätare. Ärendet överlämnas därefter till FH.

8. Berört distrikt inom FH granskar ansökan ur ekonomisk synpunkt. Härvid verkställes uppmätning av ytor, företaget klassificeras ur subventionssynpunkt, lägenhetssammansättning upprättas, kontroll av ytterväggsyta verkställes, erforderliga K-värden inhämtas från tekniska byrån för beräkning av ersättning för extra värmeisolering, avkastningsvärde och lånetak beräknas, finansieringsplan upprättas (en för varje berörd tomt; planen upprättas av bitråden) och förslag till preliminärt lånebeslut uppsättes. Härvid förekommer i stor utsträckning kontakt med Fo och sökanden. Ärendet genomgås av distriktsföreståndarens närmaste man tillsammans med den tjänsteman, som berett ärendet, varefter ärendet överlämnas till Ju.
9. Ju slutgranskar ärendet och justerar det av FH upprättade beslutsförslaget, varvid lånevillkor och lånegränser definitivt fastställs. Särskild vikt ägnas åt att fastställa lånesäkerheten. I vissa fall, t. ex. då gemensamhetsanläggningar förekommer, krävs särskild skyddsinteckning och oftast även servitutsinteckning. Ju bestämmer sådan intecknings plats i förmånsrättsordningen. Vidare måste stundom utöver inteckningssäkerhet krävas borgen, t. ex. då ekonomisk förening står såsom låntagare eller då låntagaren är industriföretag och byggnaden innehåller lägenheter, avsedda uteslutande eller huvud-

sakligen för anställda vid företaget. Även i fråga om sättet att ordna underliggande krediter kan villkor uppställas i lånebesluten. I tveksamma frågor eller ärenden av principiell vikt (kategorihus, tjänstebostäder, kreditfrågor m. m.) föredrar sektionschefen frågan för byråchefen, generaldirektören eller styrelsen i plenum. Ärendet återlämnas därefter till FH.

10. Ärendet föredrages på FH för distriktsföreståndaren av dennes närmaste medhjälpare. Föreståndaren äger besluta i ärenden för vilka produktionskostnaden uppgår till högst 2 milj. kronor. Ärenden, avseende företag med en produktionskostnad, som överstiger 2 milj. kronor eller ärenden med lägre produktionskostnad, i vilka föreståndaren ej anser sig böra besluta, föredras därefter av föreståndaren för sektionschefen. Sådana ärenden i vilka sektionschefen ej anser sig böra besluta — t. ex. prejudicerande ärenden — föredras av denne för byråchefen, generaldirektören eller styrelsen i plenum. Beslut tecknas genom att slutligt föredragande och beslutande tjänsteman på akt och viscardkort tecknar sitt signum. Vid plenarbeslut görs av föredraganden signerad notering om beslutet på mappens insida. Sammanträdesprotokoll upprättas. Ärendet överlämnas därefter till Ju.
11. Ju utskriver lånebeslutet, som registreras och expedieras i två exemplar till Fo, ett till berörd länsbostadsnämnd och ett till berörd länsarbetsnämnd. Fo vidarebefordrar ett exemplar till sökanden.
12. Ärendet uppföres av Ju på en förteckning över avgjorda ärenden. De på denna förteckning uppförda

ärendena signeras av den tjänsteman, som beslutat i desamma.

13. Ärendet arkiveras på lånebyråns expedition.

B. Slutliga ansökningar

1. Slutlig ansökan på av bostadsstyrelsen fastställt formulär inges av sökanden till Fo. Till ansökan fogas ritningar i den mån de ej godkänts tidigare, avskrifter av låneförbindelser avseende underliggande krediter m. fl. handlingar samt — om sökanden är bolag, stiftelse eller förening — avskrift av bolagsordning eller stadgar om förändring skett sedan preliminärt beslut lämnats. Ny offsettryckt blankett (användes även för preliminära ansökningar) har uppgjorts för att bifogas nuvarande ansökningar, denna blankett är emellertid ännu ej obligatorisk.
2. Efter behandling av ärendet (se härom särskild rutin) överlämnar Fo med eget yttrande ansökan till det långivande organet. Detta förutsättes i denna rutin vara bostadsstyrelsen.
3. Ansökan med tillhörande handlingar datumstämplas på kanslibyråns allmänna sektion och överlämnas därefter till Ju.
4. Ansökan diarieföres på Ju:s expedition. Tidigare arkiverad akt med preliminär ansökan och beslut framtages. Ärendet inlämnas därefter på sektionen.
5. Ju granskar de inkomna handlingarna — kontrollerar att desamma är fullständiga, ombesörjer erforderlig komplettering, granskar bolagsordningar respektive stadgar, i regel efter ändringar som påförats på det preliminära stadiet.
6. Ju kontrollerar även de av besiktningssmannen lämnade uppgifterna

i fråga om byggnadsföretagets utförande. Framkommer därvid att byggherren vidtagit ändringar av förut godkända ritningar eller tekniska beskrivningar eller har besiktningsmannen i något avseende gjort anmärkningar mot utförandet, överlämnas ärendet till tekniska byrån för granskning och åtgärd. Ärendet överlämnas därefter till lånebyråns marksektion.

7. Lånebyråns marksektion granskar det slutliga tomtprisets eller tomrättsavgäldens skälighet, prövar vatten- och avloppsfrågor samt bedömer kreditvärdet. Denna granskning utföres av samma person. Tomtkostnaden överensstämmer i allmänhet ej med den som uppgivits i den preliminära ansökan på grund av under byggnadstiden uppkomna extraordinära kostnader, fördyrande grundkostnader m. m. Ärendet överlämnas till FH.
8. Berört distrikt inom FH granskar ansökan ur ekonomisk synpunkt. Tidigare uppgjorda beräkningar korrigeras eller omarbetas i den mån så erfordras på grund av ändringar i uppgifterna. Dessutom utföres beräkning av extra kreditivtillägg. För företag utförda av enskilda byggmästare utföres hyresberäkning. Härvid beräknas som tidigare totalhyra och jämförelsehyra för hela företaget. Uppdelning av hyror mellan lägenheterna företas senare i särskild ordning. Granskning göres av allt frågan om underliggande krediter lösts på ett tillfredsställande sätt. Förslag till

slutligt lånebeslut upprättas. Ärendet genomgås av distriktsföreståndarens närmaste man tillsammans med den tjänsteman, som berett ärendet, varefter ärendet överlämnas till Ju.

9. Ju slutgranskar ärendet och justerar det av FH upprättade beslutsförslaget, varvid lånevillkor och lånegränser definitivt fastställs. Kontroll verkställs att frågan om underliggande krediter lösts på ett tillfredsställande sätt. Ärendet återlämnas därefter till FH.
10. Ärendet föredrages på FH för distriktsföreståndaren av dennes närmaste medhjälpare. Samma gränser för rätt att teckna beslut gäller som i fråga om preliminära beslut. Efter föredragning överlämnas ärendet till Ju.
11. Ju utskriver lånebeslut, som registreras och expedieras i två exemplar till Fo och ett till berörd länsbostadsnämnd. Fo vidarebefordrar ett exemplar till sökanden.
12. Ärendet uppföres av Ju på en förteckning över avgjorda ärenden. De på denna förteckning uppförda ärendena signeras av den tjänsteman, som beslutat i desamma.
13. Ärendet arkiveras på lånebyråns expedition.

C. Utbetalning och förvaltning

Behandlingsgången för utbetalning och förvaltning efter lånetakets införande överensstämmer med förhållandena före dess införande, varför hänvisas till punkten C i bilaga 1.

Behandlingsgången inom ett förmedlingsorgan för ansökningar om tertiär- och tillägglån till flerfamiljshus efter lånetakets införande

A. Preliminära ansökningar

1. Byggherren inkommer till förmedlingsorganet (Fo) med handlingar för förhandsgranskning av byggnadsprojekt (3 ex. teknisk beskrivning, 3 omgångar byggnadsritningar i skala 1 : 100 samt 3 ex. nybyggnadskartor).
2. De insända handlingarna granskas av Fo och översändes därefter med Fo:s yttrande till det långivande organet, vilket här antages vara bostadsstyrelsen.
3. Sedan handlingarna återkommit från bostadsstyrelsen med eventuella erinringar, meddelas byggherren härom.
4. Lånesökanden inkommer till Fo med låneansökan i 2 ex. jämte övriga erforderliga handlingar — registreringsbevis, stadgar, bolagsordning etc. Ofta är handlingarna icke kompletta, varför felande handlingar infordras.
5. Efter diarieföring överlämnas handlingarna till byråingenjören för ekonomisk granskning och fastställande av belåningstak.
6. Härfter överlämnas handlingarna till förste byggnadsingenjören för teknisk granskning.
7. Ärendet överlämnas därefter till förste fastighetsingenjören, som har att kontrollera tomtkostnaden (i förekommande fall framräknande av tomträttsavgäld).

8. Handlingarna överlämnas till fastighetsassistenten, som uträknar tillägglån, avkastningsvärde samt primär-, sekundär- och tertiärlån och i förekommande fall den egna insatsen.
9. Ärendet föredrages för fastighetschefen och översändes därefter försett med Fo:s yttrande och underskrift till bostadsstyrelsen.
10. Bostadsstyrelsen meddelar preliminärt lånebeslut, eventuellt föregånget av dispensmeddelande att hinder ej föreligger för byggnadsföretagets igångsättande. Bostadsstyrelsens beslut vidarebefordras till den sökande.
11. Delegationsbeslut angående kommunal borgen och byggnadskreditiv utskrivs och översändes till drätselkontoret.
12. Drätselkontoret ombesörjer underskrift av kreditivrevers. I anslutning härtill erhålles igångsättnings-tillstånd från länsarbetsnämnden.

B. Slutliga ansökningar

1. Sökanden inkommer till Fo med slutlig låneansökan i två ex. jämte övriga erforderliga handlingar (intyg angående bottenkredit, eventuella ändringsritningar, registreringsbevis, bolagsordning etc.).
2. Ärendet diarieföres och överlämnas därefter tillsammans med samtliga preliminära handlingar till bygg-

nadsinspektörerna, vilka förrättar besiktning och standardkontroll. Eventuella erinringar mot utförande och standard anges i Fo:s yttrande.

3. Ärendet överlämnas för ekonomisk granskning, beräkning av slutlig byggnadskostnad och belåningstak till byråingenjören.
4. Ärendet överlämnas därefter för slutlig granskning av tomtkostnad till förste fastighetsingenjören. I förekommande fall justeras tomträttsavgälder, bland annat med hänsyn till extraordinära grund- och planeringskostnader.
5. Ärendet överlämnas till fastighetsassistenten, som upprättar hyreskalkyl m. m.
6. Efter föredragning för fastighetschefen expedieras ärendet försett med Fo:s yttrande och underskrift till bostadsstyrelsen.
7. Bostadsstyrelsen meddelar slutligt lånebeslut, vilket vidarebefordras till den sökande.
8. Nytt delegationsbeslut angående kreditivborgen utfärdas i de fall så finnes erforderligt.

C. Utbetalning och förvaltning

1. På drätselkontoret utskrives ansökan om utbetalning av lån, rever-

ser, pantförskrivningshandlingar, slutbesiktningsbevis. I förekommande fall infordras registreringsbevis, ekonomiska planer, uppgift angående förhandsteckning av bostadsrätter, avskrifter av bottenlänereverser, inteckningshandlingar etc.

2. Handlingarna överlämnas till sökanden för underskrift, varefter desamma efter granskning och eventuell komplettering försedda med Fo:s yttrande översändes till bostadsstyrelsen.
3. Sedan utbetalning skett från bostadsstyrelsen till Fo löser Fo kreditivet.
4. Från bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnd erhållna avier kompletteras i förekommande fall beträffande ränteeftergift och familjebostadsbidrag och utsändes därefter till vederbörande låntagare. Uppgift om ränteeftergift översändes från bostadsstyrelsen i de fall avräkning ej kunnat ske vid aviseringen.
5. Låntagarnas inbetalningar mottages av drätselkontoret, som därefter upprättar redovisning till bostadsstyrelsen.
6. Av bostadsstyrelsen/länsbostadsnämnden aviserade belopp inbetalas till respektive myndighet varjämte upprättad redovisning översändes.

Städer, köpingar och egentliga landskommuner med minst två flerfamiljshus, för vilka erhållits preliminärt beslut om tertiär- och tilläggsblån kalenderåret 1956, och med fördelning efter antalet sådana företag (specifikation till kapitel 1, tabell 5).

Antal flerfamiljshus	Städer	Köpingar	Eg. landskommuner
2	Vadstena Mjölby Sävsjö Eksjö Tranås Vimmerby Visby Ronneby Vänersborg Åmål Kumla Nora Hedemora Söderhamn Bollnäs Sollefteå Boden	Kungsör Norberg Ålmhult Markaryd Hultsfred Emmaboda Osby Perstorp Skurup Hörby Skene Tibro Forshaga Laxå Hallsberg Morastrand Ljusdal	Sjuhundra Upplands Bro Partille Råda Steneby Hedemora lk Bräcke Brunflo Degerfors Piteå lk Älvkarleby Åker Västerlövsta Mörrum Tollarp Viby Stora Tuna Norrbärke Grangärde Ytterlännäs Botkyrka Broby Sö. Sandby Veberöd Järna Junosuando Västerhaninge Svarteborg Rättvik Mora Själevad Romelanda
3	Strängnäs Motala Köping Fagersta Arboga Värnamo Vetlanda Oskarshamn Kristianstad Simrishamn Falkenberg Kungsbacka Kungälv Lysekil Alingsås Lidköping	Täby Åtvidaberg Hallstahammar Skillingaryd Alvesta Olofström Klippan Bjuv Frösö	Sura Valbo Bjurholm Hörnefors Hanebo Järfälla Ramsele Österhaninge

Antal flerfamiljshus	Städer	Köpingar	Eg. landskommuner
3	Ulricehamn Skara Filipstad Örebro Falun Borlänge Avesta Sandviken Örnsköldsvik		
4	Söderköping Karlskrona Höganäs Eslöv Mölndal Kristinehamn Säffle Härnösand	Finspång	Jokkmokk Huddinge
5	Enköping Flen Köping Varberg Mariestad Ludvika Lycksele Haparanda	Sollentuna	St. Kopparberg Hofors Skellefteå lk
6	Sundbyberg Ängelholm Hässleholm Trelleborg Arvika Östersund Kiruna Trollhättan		
7	Huskvarna Nässjö Lund Ystad Hudiksvall Luleå	Skön	
8	Södertälje Nyköping Växjö Kalmar Västervik Skövde Sundsvall		
9	Solna Hälsingborg Uddevalla Karlskoga		Umeå lk
10	Jönköping Halmstad Falköping		

Antal flerfamiljshus	Städer	Köpingar	Eg. landskommuner
11	Lidingö Landskrona Umeå Skellefteå		
12	Katrineholm Ljungby Malmö		
13	Uppsala		
14	Eskilstuna Västerås		
15	Linköping		
16	Norrköping		
18	Karlstad		
21	Gävle		
29	Borås		
38	Göteborg		
57	Stockholm		

Schablon för beräkning av belåningstak för flerfamiljshus

*Utarbetad av experterna, civilingenjören Allan Rosén och
byrådirektören Anders Assis*

Inom byggnadslånebyrån respektive bostadsstyrelsen har sedan 1940-talets första hälft vid prövningen av ansökningar om tertiärlån tillämpats en metod för beräkning av byggnadskostnader som visat en relativt god överensstämmelse med de resultat man kunnat erhålla genom fortlöpande revidering av räkenskaperna för färdigställda hus. Byggnadslånebyråns beräkningsmetod har utarbetats på grundval av kända uppgifter om byggnadskostnaderna för fem i Västerås, huvudsakligen under år 1942 uppförda hus med husbredder varierande mellan 10,6 och 12 meter. För vart och ett av dessa hus framräknades kostnaden för vissa utrustningsdetaljer — kök, badrum, trappor, sopnedkast, balkonger, parkettgolv, kylskåp etc. — ävensom sådana kostnader som konsult- och byggmästararvoden. Den återstående kostnaden uttryckt i kronor per m² lägenhetsyta benämndes stompris. Vid tillämpning av vissa korrektionsfaktorer, som eliminerade skiljaktigheter i fråga om husbredd och våningsantal, erhöles en god överensstämmelse mellan stompriserna för de fem olika husen. Med ledning av kända olikheter i fråga om byggnadskostnader mellan olika orter, beräknades inom byggnadslånebyrån stompriser och enhetspriser för utrustningstillägg för olika områden av landet.

Kungl. Maj:ts beslut den 16 december 1955 om införande av belåningstak föregicks av en undersökning verkställd av bostadsstyrelsen, rörande den genomsnittligt godtagbara produktionskostnaden för ett hus med ca 57 m² medellägenhetsyta och med normal standard. Styrelsen valde två bostadshus, ett uppfört i Eskilstuna och ett uppfört i Uppsala. Med ledning av här ovan beskriven värderingsmetod beräknade styrelsen kostnaderna för de båda husen. Då utgångsvärdet för styrelsens värderingsmetod utgjorde kostnaderna i Västerås (0-ort), omvandlades de framräknade värdena till för Västerås gällande arbetslöner och materialpriser. Styrelsen fann med hänsyn till prisläget den 1 januari 1955 (byggnadskostnadsindex 211,1) att ett skäligt värde borde utgöra 537 kronor per kvadratmeter bostadslägenhetsyta. Med tillägg för normal tomtkostnad — 38 kronor per kvadratmeter bostadslägenhetsyta — erhöles en produktionskostnad av 575 kronor, eller det belopp, som Kungl. Maj:t den 16 december 1955 fastställde som belåningstak. Den av byggnadslånebyrån och bostadsstyrelsen tillämpade värderingsmetoden har underkastats en granskning och omarbetning. Sålunda har vissa poster på utrustningstilläggsidan överförts till stomprissidan, vissa utrustningstilläggsposter har sammanförts till en post

och vissa tilläggsposter har procentuellt fördelats på stompriset och utrustningstilläggen. Genom dessa åtgärder har beräkningsmetoden icke oväsentligt förenklat.

Utgår man från prisläget den 1 januari 1955 (Bostadsstyrelsens byggnadskostnadsindex [Ib] = 211,1) ger den på ovan antytt sätt omarbetade värderingsmetoden de värden på stompris och utrustningstillägg m. m., som framgår av följande förslag till schablon för beräkning av belåningstaket för flerfamiljshus. Vid schablonens utarbetande har även utredningens förslag till ändrade belåningsregler beaktats.

A. Bostadslägenheter

1. Stompris: 375 kronor per m² bostadslägenhetsyta (bly)¹

Stomkostnaden (Sto) för

$$\text{lamellhus} = \frac{100 + v + b + u}{100} \text{ bly} \times 375$$

Korrektionsfaktorer för antalet våningar (v)

2	+ 4,7
2½	+ 2,7
3	0,0
3½	— 1,4
4	— 2,7
4½	— 3,1
5	— 3,4
5½	— 3,6
6	— 3,8
6½	— 4,0
7 och därutöver	— 4,2

husbredder (b) i m

9,0	+ 1,5
9,5	+ 0,9
10,0	+ 0,6
10,5	+ 0,3
11,0	0,0
11,5	— 0,3
12,0	— 0,5
12,5 och därutöver	— 0,6

utnyttjandetal (u)

0,74	+ 1,8
0,75	+ 0,9
0,76	0,0
0,77	— 0,9
0,78	— 1,8
0,79 och därutöver	— 2,6

$$\text{punkthus} = \frac{100 + v}{100} \text{ bly} \times 375$$

2. Tillägg för utrustningsdetaljer (Ut)

	enhet	å-pris
Kök	st	2 700
Kokvrå	»	1 600
Kokskåp (med v. och avl.)	»	1 100
Kylskåp	»	800
Toaletterum (inkl. golvbeläggn.)	»	1 100
Våningsbad (inkl. golvbeläggn.)	»	2 500
Balkonger	m ²	175
Linoleum	»	20
Parkett	»	25
Golvplattor/natursten i läg.	»	30
Våningstrappor	bost.vån./trapphus	5 000
Maskintvättstuga	läg.	260
Centralantenn	»	100
Personhiss	bost.vån./hiss	3 700
Treglasfönster	m ² bly	5
Värmeisolerade ytterväggar		
Ko till Ko—0,05	m ² bly	0
Ko—0,06 till Ko—0,15	»	8
Ko—0,16 och därutöver	»	13
Fasadtegel, ädelputs	»	4
Oljeeldning	»	5
Avdrag för ej egen panncentral	»	10

¹ För ort med ortskoefficient (Ok) = 100

Nominellt byggnadsvärde (Bvn) = $\frac{Ok}{100}$
(Sto + Ut)

3. Ortskoefficient (Io) fastställes av bostadsstyrelsen och följande tablå visar beräknade ortskoefficienter för några av landets största städer:

Borås.....	101
Eskilstuna.....	96
Gävle.....	106
Göteborg.....	105
Halmstad.....	95
Hälsingborg.....	89
Jönköping.....	95
Kalmar.....	99
Karlskoga.....	100
Karlskrona.....	99
Karlstad.....	102
Linköping.....	96
Lund.....	88
Malmö.....	88
Norrköping.....	96
Solna.....	108
Stockholm.....	108
Uppsala.....	103
Västerås.....	100
Örebro.....	96

4. Korrigering med hänsyn till prisändringar och rationaliseringsvinster (*t*).

Ib = bostadsstyrelsens byggnadskostnadsindextal vid den tidpunkt då byggnaden är färdigställd (= inflyttning har skett i 75 procent av lägenheterna i byggnaden).

Byggnaden påbörjad år	Rationaliseringskonstant (<i>r</i>)
1958.....	6
1959.....	8

$$t = \frac{Ib \times 100}{211.1} - 100 - r$$

Om väsentliga språngvisa prisförändringar skulle inträffa bör beräkningen av tillägget omarbetas.

Belåningstaket för bostäder

$$= (1 + 0.01 t) Bvn + Tk$$

(Tk = av bostadsstyrelsen fastställd tomtkostnad)

B. Lokaler (även i byggnader med enbart lokaler)

1. Prima lokaler (Lokallägenhetsyta = lly)

Belåningstaket

$$= \frac{Ok}{100} (1 + 0.01t) \times lly \times 550 + Tk$$

Avdrag för ej egen panncentral 10 kronor per m²lly.

2. Sekunda lokaler. I stompriset för bostadshuset är källarvåningen inräknad.

Eventuell inredning av sekunda lokaler i sådan våning höjer icke belåningstaket.

För undre källare och överbyggda gårdar och annan tillbyggnad är belåningstaket =

$$= \frac{Ok}{100} (1 + 0.01 t) \times vy \times 375$$

där vy = undre källarens resp. tillbyggnadens våningsyta.

Avdrag för ej egen panncentral 5 kronor per m² vy

Om prima lokal inredes i tillbyggnad, som för övrigt inrymmer sekunda lokaler, beräknas belåningstaket i enlighet med punkt 2 med

$$\text{tillägg} = \frac{Ok}{100} (1 + 0.01 t) \times lly \times 175$$

Avdrag för ej egen panncentral 5 kronor per m² lly

C. Panncentraler

För panncentral *belägen i byggnads källarvåning* och gemensam för två eller flera friliggande byggnader höjes belåningstaket med

$$\frac{Ok}{100} (1 + 0.01 t) (10 \times ly + 5 \times vy)$$

där ly och vy = summan av anslutna byggnaders ytor och ly = bly + lly

För panncentral belägen i friliggande byggnad beräknas belåningstaket på mosvarande sätt.

$$\frac{Ok}{100} (1 + 0.01 t) (15 \times ly + 10 \times vy).$$

Normalhuset, som legat till grund för bostadsstyrelsens beräkning av det belåningstak, som Kungl. Maj:t fastställt den 16 december 1955 till 575 kronor per m² utgjorde ett lamellhus och innehöll 18 bostadslägenheter i 3 våningar, var 11.25 m brett, utnyttjandetalet utgjorde 0.80, bostadslägenhetsytan 1 005 m² och våningsytan 1 250 m². Byggnaden inrymde endast bostäder. Ortskoefficient = 100. Byggnadskostnadsindex den 1 januari 1955 var 211,1.

Tillämpas här ovan beskriven schablon på normalhuset, skulle beräkningen av belåningstaket bli följande

$$v = 0 \quad b = -0.15 \quad u = -2.6$$

$$\text{Stomkostnad} \frac{100 + 0.15 - 2.6}{100} \times 1005 \times \\ \times 375 = 366.511$$

Utrustningstillägg

antal enhet à-pris kronor

Kök.....	18 st	2 700	48 600
Kylskåp....	18 »	800	14 400
Våningsbad .	18 »	2 500	45 000
Balkonger...	70 m ²	175	12 250
Linoleum ...	445 »	20	8 900
Parkett.....	215 »	25	4 620
Golvplattor .	130 »	30	3 900
Våningstrappor	6 bost.	5 000	30 000
		vån.trapphus	
Maskintvättstuga.....	18 bost.	260	4 680
		läg.	
Centralantenn....	18 »	100	<u>1 800</u> 174 150

D. Gemensamma bestämmelser

Belåningstaket får höjas med kreditivtillägg och vintermerkostnad i enlighet med nu gällande regler.

Om byggnaden är belägen på tomt upplåten med tomträtt belånas endast byggnaden, dvs. Tk är lika med noll.

$$Bkn = \frac{100}{100} (366 511 + 174 150) = \\ = 540 661$$

$$t = \frac{211.1 \times 100}{211.1} - 100 - 0 = 0$$

$$Tk = 30 \times 1 250 = 37 500$$

$$\text{Belåningstaket} = \\ = (1 + 0) 540 661 + 37 500 = 578 161 \\ \text{eller avrundat uppåt} \quad 578 200$$

Belåningstaket för normalhuset skulle således utgöra 578 200 kronor. Tillämpas nu gällande regler skulle belåningstaket för normalhuset uppgå till

$$(1 005 \times 575 =) 577 875 \text{ kronor}$$

P. M. angående hålkortsanläggning vid bostadsstyrelsen

Utarbetad av experten, auktoriserade revisorn Bruno Svensson

Nuvarande redovisningsutrustning omfattar bokföringsmaskiner av typ Burroughs samt en Citografanläggning. Genomskriftsmetoder utnyttjas vid utskrivning av avier och kommunlistor.

Enligt kontrakt med IBM har en hålkortsanläggning beställts, vilken beräknas vara installerad i sin helhet den 1 juli 1958. Anläggningen skall utnyttjas för en mekanisering av i stort sett nuvarande rutiner men härutöver även lämna större möjligheter till framtagande av statistikuppgifter. Enligt bostadsstyrelsens beräkning skall netto 16 kontorsbiträden inbesparas, medan en ny befattning såsom hålkortschef inrättas.

Den beställda maskinparken har följande sammansättning och kan beräknas draga följande *årliga* kostnader (exkl. lokal- och personalbikostnader) i hyror m. m.

Maskiner	Kronor
Hyror	
1 Stansmaskin.....	} 70 000
1 Kontrollstansmaskin.....	
1 Collator.....	
1 Reproducerande stansmaskin....	
1 Översättningsmaskin.....	
1 Tabulator.....	
Andra kostnader	
Engångskostnader fördelade på 5 år	6 000
Av Statistiska centralbyrån utförda multiplerarbeten.....	5 000
Kortkostnader, boxar.....	9 000
	90 000
Personalkostnader	
1 Hålkortschef.....	15 000
3 Operatörer.....	35 000
2 Stansoperatriser.....	20 000
	70 000
Summa kronor	160 000

Enligt byggnadslåneutredningens förslag skulle en centralisering till bostadsstyrelsen ske av inkassering för låneavier, utbetalning av familjebostadsbidrag samt beräkning och utbetalning av ränteeftergifter. Detta kräver givetvis en viss utökning av maskinutrustningen och personalen för hålkortsavdelningen.

I nedanstående beräkning angående den maskinpark, som erfordras för lösande av samtliga uppgifter inkl. av utredningen föreslagna utökningar, har följande kvantitetsuppgifter förutsatts.

	Antal (per år)
Statliga bostadslån.....	225 000
Avier till låntagare (halvårsvis)....	450 000
Familjebostadsbidrag (halvårsvis)	
kvittade på avierna.....	100 000
Familjebostadsbidrag (kvartalsvis)	
till bidragsmottagare.....	500 000
Ränteeftergifter (halvårsvis)	
kvittade på avierna och utbetalda kontant.....	450 000
Kartotek för beräkning och kontroll av ränteeftergifter.....	100 000

Med utgångspunkt från de utökade uppgifterna för anläggningen kan anföras:

- a) Stanskapaciteten måste avsevärt ökas framför allt på grund av redovisningen för familjebostadsbidrag.
- b) Ytterligare en collator och en summastans torde vara önskvärda.
- c) De arbeten, som nu förutsattes skola ske hos Statistiska centralbyrån, bör övertagas av den egna anläggningen genom anskaffande av en multiplierande stansmaskin, som genom ut-

- ökningen av arbetsuppgifterna får ökad användning.
- d) Översättningsmaskinen kan vara av enklare typ.
- e) Genom den förhållandevis rikliga utrustningen av hjälpmaskiner torde en tabulator vara tillräcklig.
- f) Den av bostadsstyrelsen förutsatta lönen för hålkortschefen torde vara för låg. Dessutom torde erforderliga maskinoperatörer icke kunna erhållas för samma lön som kontorsbiträden.

Anläggningen skulle härefter få ungefärligen följande sammansättning och årliga kostnader:

Maskiner	Kronor
Hyror	
3 Stansmaskiner 026.....	} 104 000
2 Kontrollstansmaskiner 056.....	
1 Sorterare 083.....	
2 Collatorer 077.....	
1 Reproducer 519.....	
1 Summastans 517.....	
1 Multiplicerande stansmaskin 602A	
1 Översättningsmaskin 552.....	} 13 000
1 Tabulator 421.....	
Andra kostnader	
Engångskostnader, fördelade på 5 år.	8 000
Kortkostnader, boxar m. m.....	13 000
	<u>125 000</u>

Personalkostnader

1 Chef.....	20 000
3 Maskinoperatörer.....	40 000
4 Stansoperatriser (5 stycken, ej helt sysselsatta).....	40 000
	<u>100 000</u>

Summa kronor 225 000

Kostnadsökningen uppgår till kronor 65 000: — men torde vara välmotiverad med hänsyn till den utökade avdelningens i flera hänseenden väsentligt förbättrade kapacitet. En betydande överkapacitet kommer att finnas under vissa tider på året, vilken torde kunna utnyttjas för bostadsstyrelsens statistiska avdelning.

Till slut bör anföras, att hålkortsanläggningen i och för sig måste anses vara ett provisorium för ett fåtal år. Alla anläggningens huvuduppgifter kan redan för närvarande lösas av elektromaskin till väsentligt lägre kostnader. Sistnämnda maskiners kapacitet kan dock ej alls utnyttjas för enbart bostadsstyrelsens behov, varför en övergång till dylik teknik förutsätter ett samgående med t. ex. andra statliga myndigheter.

Sammanställning

utvisande utredningens förslag till personalorganisation för bostadsstyrelsen och som jämförelse styrelsens personaluppsättning per den 1 oktober 1957

Befattning	Organisation per den 1 oktober 1957	Organisation enligt utredningens förslag	Ökning (+) Minskning (—)
Kanslibyrån			
Byråchef.....	1 Bo 1	1 Bo 1	
<i>Allmänna sektionen</i>			
Byrådirektör.....	—	1 Ao 24	+ 1 Ao 24
Förste byråsekreterare.....	1 Ao 23	—	— 1 Ao 23
» »	—	1 Ae 21	+ 1 Ae 21
Amanuens.....	2	2	
Assistent (registrator).....	1 Ae 16	1 Ae 16	
Kanslist.....	—	1 Ae 15	+ 1 Ae 15
Assistent.....	1 Ae 12	1 Ae 12	
Kontorist.....	1 Ae 9	1 Ae 9	
Förste expeditionsvakt.....	2 Ao 8	2 Ao 8	
Kanslibitråde.....	2 A 7 ¹	3 A 7	+ 1 A 7
Expeditionsvakt.....	3 Ao 7	3 Ao 7	
»	5 Ae 7	5 Ae 7	
Kontorsbiträde.....	7	7	
<i>Kamerala sektionen</i>			
Kamrerare.....	1 Ae 23	1 Ae 23	
Förste byråsekreterare.....	1 Ae 21	1 Ae 21	
Maskinchef.....	—	1 Ae 17	+ 1 Ae 17
Kassör.....	1 Ao 13	1 Ao 13	
Förste kansliskrivare.....	1 Ao 12	1 Ao 12	
Kansliskrivare.....	1 Ae 10	1 Ae 10	
Kontorist.....	2 Ae 9	2 Ae 9	
Kanslibitråde.....	7 A 7	6 A 7	— 1 A 7
Kontorsbiträde.....	29	16	— 13
<i>Ombudsmannasektionen</i>			
Byrådirektör.....	1 Ao 26	1 Ao 26	
Förste byråsekreterare.....	1 Ao 23	2 Ao 23 ²	+ 1 Ao 23
» »	1 Ae 23	—	— 1 Ae 23
» »	—	1 Ao 21 ²	+ 1 Ao 21
» »	1 Ae 21	—	— 1 Ae 21
Amanuens.....	3	1	— 2
Kontorsskrivare.....	2 Ae 13	1 Ae 13	— 1 Ae 13
Förste kansliskrivare.....	1 Ae 12	—	— 1 Ae 12
Kansliskrivare.....	1 Ae 10	1 Ae 10	
Kontorist.....	1 Ae 9	—	— 1 Ae 9
Extra tjänsteman.....	1 Ag 8	—	— 1 Ag 8
Kanslibitråde.....	6 A 7	2 A 7	— 4 A 7
Kontorsbiträde.....	7	4	— 3

¹ för kanslibiträden anges inte anställningsform utan endast lönegrad.

² en överförd från lånebyråns juridiska sektion.

Befattning	Organisation per den 1 oktober 1957	Organisation enligt utred- ningens förslag	Ökning (+) Minskning (—)
Planeringsbyrån			
Byråchef.....	1 Bo 1	1 Bo 1	
<i>Statistiska sektionen</i>			
Förste aktuarie.....	1 Ae 23	1 Ae 23	
Amanuens.....	4	4	
<i>Utredningssektionen</i>			
Förste aktuarie.....	1 Ao 23	1 Ao 23	
Amanuens.....	1	1	
<i>Planeringssektionen</i>			
Förste aktuarie.....	1 Ao 23	1 Ao 23	
» »	1 Ae 21	1 Ae 21	
Amanuens.....	1	1	
Assistent.....	1 Ag 13	1 Ag 13	
<i>Gemensam biträdespersonal</i>			
Kansliskrivare.....	1 Ae 10	1 Ae 10	
Kontorist.....	3 Ae 9	4 Ae 9	+ 1 Ae 9
Kanslibitråde.....	5 A 7	4 A 7	— 1 A 7
Kontorsbiträde.....	10	10	
Tekniska byrån			
Byråchef.....	1 Bp 1	1 Bp 1	
<i>Tekniska sektionen</i>			
(Nuvarande arkitektsektionen)			
Byrådirektör.....	1 Ae 26	1 Ae 26	
»	1 Ae 24	1 Ae 24	
Arkitekt (3/5 tjänstgöring).....	5 Ag 24	—	— 5 Ag 24
» (3/10 tjänstgöring).....	1 Ag 24	—	— 1 Ag 24
»	1 Ae 23	—	— 1 Ae 23
Ingenjör.....	—	1 Ae 17	+ 1 Ae 17
»	1 Ae 15	—	— 1 Ae 15
Tekniker.....	1 Ae 10	1 Ae 10	
Tekniskt biträde.....	1 Ag 7	1 Ag 7	
(nuvarande byggnadstekniska sektionen)			
Förste byråingenjör.....	1 Ae 23	2 Ae 23 ¹	+ 1 Ae 23
»	2 Ae 21	—	— 2 Ae 21
Byråingenjör.....	1 Ae 19	1 Ae 19 ¹	
Ingenjör.....	2 Ae 17	1 Ae 17	— 1 Ae 17
Kansliskrivare.....	—	1 Ae 10 ¹	+ 1 Ae 10
<i>Tvätterisektionen</i>			
Förste byråingenjör.....	1 Ae 23	1 Ae 23	
»	1 Ae 21	1 Ae 21	
Ingenjör.....	3 Ae 15	3 Ae 15	
<i>Gemensam biträdespersonal</i>			
Kontorist.....	2 Ae 9	1 Ae 9	— 1 Ae 9
Kanslibitråde.....	1 A 7	2 A 7	+ 1 A 7
Kontorsbiträde.....	6	3	— 3

¹ en överförd från byrån för teknisk-ekonomiska utredningar.

Befattning	Organisation per den 1 oktober 1957	Organisation enligt utred- ningens förslag	Ökning (+) Minskning (-)
Lånebyrån			
Byråchef.....	1 Bo 1	1 Bo 1	
Förste byråingenjör.....	1 Ae 23	1 Ae 23	
Sakkunnig.....	1 arv.	1 arv.	
<i>Juridiska sektionen</i>			
Förste byråsekreterare.....	1 Ao 23	—	—1 Ao 23 ¹
» ».....	1 Ao 21	—	—1 Ao 21 ¹
» ».....	1 Ae 21	—	—1 Ae 21
Byråsekreterare.....	1 tf. Ao 19	—	—1 tf. Ao 19
Amanuens.....	2	—	—2
Förste kansliskrivare.....	1 Ao 12	—	—1 Ao 12
» ».....	1 tf. Ae 12	—	—1 tf. Ae 12
Kontorist.....	3 Ae 9	—	—3 Ae 9
Kanslibitråde.....	2 A 7	—	—2 A 7
Kontorsbiträde.....	8	—	—8
<i>Flerfamiljshussektionen</i>			
Byrådirektör.....	1 Ae 24	—	—1 Ae 24
<i>Distrikt I</i>			
Förste byråingenjör.....	1 Ae 23	—	—1 Ae 23
» ».....	1 Ae 21	—	—1 Ae 21
Byråingenjör.....	2 Ae 19	—	—2 Ae 19
Ingenjör.....	1 Ae 17	—	—1 Ae 17 ²
» ».....	3 Ae 15	—	—3 Ae 15
Kansliskrivare.....	1 Ae 10	—	—1 Ae 10
Kontorist.....	1 Ae 9	—	—1 Ae 9
Kanslibiträden.....	4 A 7	—	—4 A 7
Kontorsbiträde.....	1	—	—1
<i>Distrikt II</i>			
Förste byråingenjör.....	1 Ae 23	—	—1 Ae 23
» ».....	1 Ae 21	—	—1 Ae 21 ²
Byråingenjör.....	2 Ae 19	—	—2 Ae 19 ²
Ingenjör.....	1 Ae 17	—	—1 Ae 17 ²
» ».....	3 Ae 15	—	—3 Ae 15
Kansliskrivare.....	1 Ae 10	—	—1 Ae 10
Kontorist.....	1 Ae 9	—	—1 Ae 9
Kanslibitråde.....	2 A 7	—	—2 A 7
<i>Enfamiljshussektionen</i>			
Byrådirektör.....	1 Ao 26	1 Ao 26	
Förste byråingenjör.....	1 Ae 23	—	—1 Ae 23
Byråingenjör.....	1 Ae 19	1 Ae 19	
Ingenjör.....	1 Ae 17	—	—1 Ae 17
» ».....	1 Ae 15	1 Ae 15	
Kanslibitråde.....	1 A 7	1 A 7	
<i>Värderingssektionen</i>			
Byrådirektör.....	1 Ae 24	1 Ae 24	
Förste byråingenjör.....	1 Ae 21	2 Ae 21	+ 1 Ae 21
Byråingenjör.....	1 Ae 19	3 Ae 19	+ 2 Ae 19
» ».....	2 Ag 19	2 Ag 19	
Ingenjör.....	—	2 Ae 17	+ 2 Ae 17

¹ överförda till kanslibyråns ombudsmannasektion.

² överförs till värderingssektionen.

Befattning	Organisation per den 1 oktober 1957	Organisation enligt utred- ningens förslag	Ökning (+) Minskning (-)
Ingenjör	1 Ae 15	1 Ae 15	
Kanslibitråde	1 A 7	1 A 7	
Kontorsbiträde	1	1	
<i>Marksektionen</i>			
Byrådirektör	—	1 Ae 24	+ 1 Ae 24
Förste byråingenjör	1 Ae 23	—	— 1 Ae 23
Lantmätare	2 Ag 21	2 Ag 21	
»	1 arv.	1 arv.	
Byråingenjör	1 Ae 19	1 Ae 19	
Kanslibitråde	1 A 7	1 A 7	
Kontorsbiträde	2	2	
<i>Sektionen för driftskostnadsundersök- ningen och byggkostnadsindex</i>			
Förste byråingenjör	—	1 Ae 23	+ 1 Ae 23
Byråingenjör	—	2 Ae 19	+ 2 Ae 19
Ingenjör	—	1 Ae 17	+ 1 Ae 17
Kontorist	—	1 Ae 9	+ 1 Ae 9
Byrån för teknisk-ekonomiska utredningar			
Byråchef	1 Bp 1	—	— 1 Bp 1
Byrådirektör	1 Ae 24	—	— 1 Ae 24
<i>Allmänna sektionen</i>			
Förste byråingenjör	1 Ae 23	—	— 1 Ae 23
Kansliskrivare	1 Ae 10	—	— 1 Ae 10 ¹
Kontorist	1 Ae 9	—	— 1 Ae 9
Kontorsbiträde	1	—	— 1
<i>Sektionen för övervakning av experiment- verksamheten</i>			
Förste byråingenjör	1 Ae 23	—	— 1 Ae 23
Ingenjör	1 Ae 15	—	— 1 Ae 15
<i>Sektionen för materialgranskning och typhuskonstruktioner</i>			
Förste byråingenjör	1 Ae 23	—	— 1 Ae 23 ¹
Ingenjör	1 Ae 17	—	— 1 Ae 17 ¹
<i>Sektionen för driftkostnadsundersökningar och byggkostnadsindex²</i>			
Förste byråingenjör	1 Ae 23	—	— 1 Ae 23
Byråingenjör	2 Ae 19	—	— 2 Ae 19
Ingenjör	1 Ae 17	—	— 1 Ae 17
Kontorist	1 Ae 9	—	— 1 Ae 9
Sociala sektionen			
Sektionschef	1 arv.	1 arv.	
Assistent	1 arv.	1 arv.	
<i>Allmänna avdelningen</i>			
Amanuens	1	1	

¹ överförd till tekniska byrån² hela sektionen överförd till lånebyrån.

Befattning	Organisation per den 1 oktober 1957	Organisation enligt utred- ningens förslag	Ökning (+) Minskning (—)
Kansliskrivare	1 tf. Ao 10	1 tf. Ao 10	
Kanslibitråde	1 A 7	1 A 7	
Kontorsbiträde	1	1	
<i>Bidragsavdelningen</i>			
Förste byråsekreterare	1 Ae 23	1 Ae 23	
Kanslibitråde	1 A 7	1 A 7	
Kontorsbiträde	1	1	
<i>Förvaltningsavdelningen</i>			
Förste byråsekreterare	1 Ae 21	1 Ae 21	
Amanuens	1	1	
Kansliskrivare	1 Ae 10	1 Ae 10	
Kontorist	1 tf. Ao 9	1 tf. Ao 9	
Kanslibitråde	3 A 7	3 A 7	
Kontorsbiträde	8	8	
Summa antal befattningshavare	272	182	— 90

Sammanställning

utvisande länsbostadsnämndernas personal den 1 oktober 1957

Län	Lb. dir.		1:ste byråing.		Byråing. 19	Ingenjör		Kamrerare		Kansli- skriv. 10	Kontorist 9	Kansli- biträde 7	Biträde		S:a
	26	24	23	21		17	h. 15	21	19						
B	1			1	1				1		1	1	5	12	
C		1		1					1		1		2	6	
D		1		1			1		1		1		4	9	
E		1		1			1		1		1	1	2	8	
F		1		1	1				1		1		5	10	
G		1		1		1			1		1		2	8	
H		1		1		1			1		1	1	2	10	
I		1		1					1		1		3	6	
K		1		1			1		1		1	1	1	8	
L		1		1		1			1		1		2	8	
M		1		1		1	1		1		1		1	10	
N		1		1					1		1		2	6	
O	1			1		1	1		1		1	1	4½	11½	
P		1		1		1			1		1		3½	8½	
R		1		1			1		1		1		3	8	
S	1			1		1			1		1		4	9	
T		1		1			1		1		1		4	9	
U		1		1			1		1		1		3	8	
W	1			1	1				1		1	1	3	9	
X	1			1	1		1		1		2		4	11	
Y	1		1	1	1		2	1		1		1	5	13	
Z	1			1		1	1		1		1		4	10	
AC	1		1		1		2	1		1		1	2	11	
BD	1		1		1		2	1		1		1	7	15	
S:a	9	15	3	21	7	8	16	3	21	3	22	7	9	80	224

Statens offentliga utredningar 1957

Systematisk förteckning

(Siffrorna inom klammer beteckna utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen.)

Allmän lagstiftning. Rättsskipning. Fångvård.

JO och kommunerna. [2]
Fordringspreskription m. m. [11]
Förenklad byggnadslagstiftning. [21]
Stads- och häradsfångelser. [34]
Offentlig förevisning av djur. [38]
Sjömansskatt. [39]
Indragning av oförtjänt jordvärdestegring. [43]

Statsförfattning. Allmän statsförvaltning.

Statens institut för folkhälsans arbetsuppgifter och organisation. [8]
Kanslistor i administrativ tjänst. [23]

Kommunalförvaltning.

Statens och kommunernas finansväsen.

Fullföljdsbegränsning i skattemål. [3]
Den statliga indirekta beskattningen. [13]
Statliga företagsformer. 4. Statens vattenfallsverk. [26]
Löne- och skattegrupperingarna. [42]

Politi.

Nationalekonomi och socialpolitik.

Allmänna pensionberedningen. 1. Förbättrad pensionering. [7] 2. Remissyttranden. [16]
1955 års långtidsutredning. 2. Balanserad expansion. Bilagor. [10] 3. Remissyttranden. [22]
Beroende uppdragstagare. [14]
Bostäder för äldre och invalider. [31]
Allmän familjerådgivning. [33]
Förenklad bostadslånggivning. [44]

Hälsa- och sjukvård.

Nordiskt samarbete inom näringsforskningen. [1]
Psykisk barna- och ungdomsvård. [40]

Allmänt näringsväsen.

Oljelagring. [4]

Fast egendom. Jordbruk med binärningar.

Jordbruks förstärkande med skog. [8]
Markvård och erosionsskydd. [17]
Utredning med förslag till ny veterinärtaxa m. m. [20]
Ströängar. [30]

Vattenväsen. Skogsbruk. Bergsbruk.

Industri.

Stommateriäl från jord- och stenindustri. [12]
Statliga betongbestämmelser. Del 2 a. [25]

Handel och sjöfart.

Mönstring och registrering av sjöfolk. [29]

Kommunikationsväsen.

Trafiksäkerhet. 2. [18]

Bank-, kredit- och penningväsen.

Försäkringsväsen.

Krigsskada å egendom. [5]
Trafikförsäkring. [36]

Kyrkoväsen. Undervisningsväsen.

Andlig odling i övrigt.

Församlingslag. [15]
Biskopsvalkommittén. 1. Biskopsval. [19] 2. Årke biskopsval. [27]
Den akademiska undervisningen. Forskarrekryteringen. [24]
Läroutbildningen på det husliga området. [28]
Statens skogsskolor. [32]
Utbildning av lärare i manlig slöjd. [35]
Idrotten och samhället. [41]

Försvarsväsen.

Örlogsvarvens organisation m. m. [9]

Utrikes ärenden. Internationell rätt.

Nordiskt ekonomiskt samarbete. Allmän del. [37]