

National Library
of Sweden

Denna bok digitaliserades på Kungl. biblioteket år 2012

Ex. A

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1939:50
SOCIALDEPARTEMENTET

PROMEMORIA

RÖRANDE

BOSTADSBYGGNADSVERKSAMHETEN OCH BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

AV

BOSTADSSOCIALA UTREDNINGEN

STOCKHOLM
1939

Statens offentliga utredningar 1939

Kronologisk förteckning

1. Betänkande angående grunder för intagning av enskild väg till allmänt underhåll ävensom angående statsbidrag till enskilda vägar. Svenska Tryckeri a.-b. 59 s. **K.**
2. Utredning och förslag rörande plats i Stockholms skärgård för förläggning av Stockholms örlogsbas. Beckman. 30, 87 s.-6 kartor **Fö.**
3. Betänkande med förslag till taxa för befordring av gods m. m. å statens järnvägar. Beckman. 206 s. **K.**
4. Svensk namnbok till vägledning vid val av nya släktnamn. Lund, Blom. v, 106 s. **Ju.**
5. Betänkande angående revision av tjänsteförteckningen i vad avser statens affärsdrivande verk. Norstedt. 163 s. **Fi.**
6. Underlättandet av kvinnornas arbete i de mindre lanthemmen. Kihlström. 126 s. **Jo.**
7. Betänkande angående justitiekanslerns, justitieombudsmannens och militieombudsmannens allmänna ämbetsställning m. m. Norstedt. 128 s. **Ju.**
8. Betänkande med förslag till exporttariffer. Beckman. 20 s. **K.**
9. 1937 års landsfiskals- och stadsfiskalsutredning. Betänkande med förslag till omorganisation av landsfiskals- och stadsfiskalsbefattningarna m. m. Norstedt. 341 s. **Ju.**
10. 1936 års lönekommitté. Betänkande med förslag till militärt icke-ordinarieregleménte. Marcus. 130 s. **Fi.**
11. Betänkande och förslag rörande befrämjande av avsättningen av den svenska stenindustriens produkter. Idun. 319 s. **H.**
12. Betänkande rörande industriellt utnyttjande av halm. Hæggström. 125 s. **Jo.**
13. Rationaliseringsutredningens betänkande. Del 1. Motiv och förslag. Marcus. 257 s. **S.**
14. Rationaliseringsutredningens betänkande. Del 2. Verkställda undersökningar. Marcus. 550 s. **S.**
15. Hembiträdesutredningens betänkande. 2. Betänkande med förslag till lag om reglering av anställnings- och arbetsförhållandena inom det husliga arbetet. Hæggström. 194 s. **S.**
16. Utredning och förslag angående fortsatt förstatligande av kommunala mellanskolor. Hæggström. x, 157 s. **E.**
17. Utredning och förslag rörande fri undervisningsmateriell för folk- och fortsättningsskolor. Hæggström. 224 s. **E.**
18. 1938 års arvsskattekommitté. Betänkande med förslag till förordning om arvs- och gåvoskatt m. m. Marcus. 264 s. **Fi.**
19. Betänkande om statstjänstemäns ställning vid arbetskonflikter. Marcus. 82 s. **Fi.**
20. Betänkande med förslag till vissa ändringar i beklädnadsreglementet för polispersonalen m. m. Beckman. 28 s. **S.**
21. Betänkande med förslag till ändringar i vissa delar av sjömanslagen m. m. Norstedt. 89 s. **Ju.**
22. Betänkande och förslag angående vissa med beviljande av tillstånd till yrkesmässig automobiltrafik förenade frågor. Hæggström. (2), 74 s. **K.**
23. Ledningen av landstingens hälso- och sjukvårdsverksamhet. Beckman. 105 s. **S.**
24. Arbetslöshetsräkningen den 31 augusti 1937. Del 2. Arbetsförhet m. m. Beckman. 117 s. **S.**
25. Betänkande med förslag till lag om arbetsfostran m. m. Marcus. viij, 134, 138, 142 s. **Ju.**
26. Sociala försvarsberedskapskommittén. Betänkande. Del 1. Förslag till familjebidragslag m. m. Beckman. 75 s. **Fö.**
27. Betänkande med utredning och förslag angående rätt för folkskollärare m. fl. att inskrivas vid universitet och högskolor samt där avlägga examina. Hæggström. 80 s. **E.**
28. Betänkande rörande ett ändamålsenligt utnyttjande av kronans fiskevatten. Idun. 237 s. 1 karta. **Jo.**
29. 1937 års domsagoutredning. Betänkande med förslag till omorganisation av domsagoförvaltningen samt löne-reglering för domsagopersonalen. Norstedt. 126 s. **Ju.**
30. Betänkande med utredning och förslag rörande tillgodoseendet av behovet av allmänna samlingslokaler. Marcus. 134 s. **S.**
31. Betänkande angående vissa med vården av civila patienter å garnisonssjukhusen sammanhängande organisationsfrågor. Beckman. 75 s. **Fö.**
32. Betänkande angående revision av tryckfrihetsförordningens ansvarighetsregler och därmed sammanhängande förhållanden. Norstedt. 51 s. **Ju.**
33. Betänkande med förslag till ändringar i förmynderskapslagstiftningen. Av Å. Holmbäck. Uppsala, Almqvist & Wiksell. 92 s. **Ju.**
34. Betänkande med förslag rörande skärgårdarnas behov av förbättrade kommunikationer. Del 1. Beckman. 200 s. 8 bil. **K.**
35. Dragbilar. Betänkande med förslag till klassificering av vissa för framdragande av släpfordon eller arbetsredskap ombyggda automobiler, m. m. Hæggström. 64 s. **K.**
36. Nytt förslag till riktlinjer för bestämmandet av ersättning för tjänstebostad. Marcus. 36 s. **Fi.**
37. Betänkande med förslag till kungörelse med vissa föreskrifter angående tillverkning av bröd efter vikt m. m. Hæggström. 58 s. **S.**
38. 1936 års lönekommitté. Betänkande med förslag till manskapsavlöningsreglemente. Marcus. 256 s. **Fi.**
39. Utredning och förslag angående de kommunala flickskolornas organisation. Hæggström. 74 s. **E.**
40. Betänkande angående åtgärder till motverkande av vattenförorening m. m. 1. Förslag och motivering. Norstedt. 274 s. **Ju.**
41. 1938 års docentutredning. Betänkande och förslag rörande docentinstitutionen. Uppsala, Almqvist & Wiksell. 159 s. **E.**
42. Betänkande med utredning och förslag angående civilbefolkningens förseende med gasmasker samt inrättande av skyddsrum för luftskyddsändamål. Hæggström. vj, 64 s. **S.**
43. Betänkande med utredning och förslag angående rekryteringen av försvarsväsendets officerskårer m. m. Beckman. 283 s. **Fö.**
44. Utredning angående statsdepartementens organisation och därmed sammanhängande frågor. Norstedt. 93 s. **Ju.**
45. Sociala försvarsberedskapskommittén. Betänkande. Del 2. Förslag till bestämmelser om utrymningshjälp och avlöning av viss luftskyddspersonal m. m. Beckman. 52 s. **Fö.**
46. Betänkande med utredning angående behovet av legala kompetensföreskrifter för utövande av hantverksyrken. Idun. 205 s. **H.**
47. 1936 års skattekommitté. Betänkande med förslag rörande beskattning av stiftelser och ideella föreningar m. fl. juridiska personer m. m. Marcus. 143 s. **Fi.**
48. Betänkande med förslag till organisation av försvarsväsendets läkemedelsförsörjning. Hæggström. 103 s. **Fö.**
49. Betänkande med förslag till ändring i lagen om förenings- och förhandlingsrätt. Marcus. 100 s. **S.**
50. Promemoria rörande bostadsbyggnadsverksamheten och bostadsförsörjningen. Hæggström. 61 s. **S.**

Anm. 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. Enligt kungörelsen den 3 febr. 1922 ang. statens offentliga utredningars yttre anordning (nr 98) utgivas utredningarna i omslag med enhetlig färg för varje departement.

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1939:50
SOCIALDEPARTEMENTET

PROMEMORIA

RÖRANDE

BOSTADSBYGGNADSVERKSAMHETEN OCH BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

AV

BOSTADSSOCIALA UTREDNINGEN

STOCKHOLM 1940
IVAR HÆGGSTRÖMS BOKTRYCKERI A.B.
394975

KUNGL. BIBLIOTEKET STOCKHOLM

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sid.

Skrivelse till Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Socialdepartementet 5

Utredningsuppdraget 7

Det aktuella läget på byggnads- och bostadsmarknaden 8

Bostadsefterfrågans utveckling 12

Bostadstillgång och hyresutveckling 15

Förutsättningarna för bostadsproduktion nästföljande år 17

Bostadsefterfrågan och hyresutveckling 29

Byggnadsindustrien ur arbetsmarknads- och kapitalmarknadssynpunkt . 31

Förslag angående ändrade villkor för tertiärlån till viss bostadsbyggnadsverksamhet samt angående befrielse i vissa fall från fastighetsskatt m. m. 33

BILAGOR.

1. Utkast till kungl. kungörelse angående ändring i vissa delar av kungörelsen den 30 juni 1937 (nr 658) angående tertiärlån till viss byggnadsverksamhet 43
2. Utkast till kungl. förordning angående befrielse i vissa fall från fastighetsskatt m. m. jämte specialmotivering 46
3. Tabeller rörande byggnadskostnader 49
4. Finanskalkyler, jämförande byggnadskostnader o. s. v. 1928 resp. 1932 samt 1939 55
5. Finanskalkyler, visande effekten av de föreslagna åtgärderna 59

Till

Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Socialdepartementet.

Genom beslut den 22 september 1939 har Kungl. Maj:t uppdragit åt bostadssociala utredningen att till undersökning upptaga frågan om den nuvarande krisens inverkan på bostads- och byggnadsmarknaden samt avgiva de förslag, vartill utredningen må giva anledning. Tillika har Herr Statsrådet efter Kungl. Maj:ts bemyndigande tillkallat direktören för Stockholms byggmästareförening civilingenjören Anders Ahlén samt arkitekten Erik Dahlberg att i egenskap av experter biträda bostadssociala utredningen vid fullgörandet av nämnda uppdrag.

Enligt de i statsrådsprotokollet den 22 september 1939 angivna direktiven skulle bostadssociala utredningen följa den aktuella utvecklingen på byggnads- och bostadsmarknaden och utföra de särskilda undersökningar, som i detta sammanhang funnes påkallade.

Såsom ett första led i fullgörandet av detta uppdrag får bostadssociala utredningen härmed vördsamt överlämna »Promemoria rörande bostadsbyggnadsverksamheten och bostadsförsörjningen».

Vid utarbetande av de författningsförslag, som ingå i denna promemoria, har medverkan lämnats av e. o. hovrättsassessor Erik Göransson.

Stockholm den 23 december 1939.

BERTIL NYSTRÖM.

OLLE ENGKVIST. SVEN WALLANDER.

SIGURD WESTHOLM. UNO ÅHRÉN.

/ *Alf Johansson.*

Utredningsuppdraget.

Den 22 september 1939 erhöll bostadssociala utredningen Kungl. Maj:ts uppdrag att till undersökning upptaga frågan om den nuvarande krisens inverkan på bostads- och byggnadsmarknaden samt avgiva de förslag, vartill utredningen måtte giva anledning. I direktiven till utredningen anförde dåvarande chefen för socialdepartementet, statsrådet Forslund, bland annat:

Det synes sannolikt att i nuvarande situation den för ordinära ändamål avsedda byggnadsverksamheten kommer att inskränkas. De anspråk, som ställas på kapitalmarknaden för tillgodoseendet av extraordinära ändamål, kunna nämligen göra en dylik inskränkning ofrånkomlig. Det är å andra sidan av utomordentlig vikt, att en sådan begränsning av den ordinära byggnadsproduktionen icke till följd av mer eller mindre tillfälliga svårigheter beträffande materialtillförsel, kreditförsörjning o. s. v. drives längre än som är oundgängligen nödvändigt. I dylikt fall hotar risken av omfattande arbetslöshet samt försämrad bostadsförsörjning.

Under sådana omständigheter synes det finnas fog att till omprövning upptaga frågan om utformningen av de statliga åtgärderna till bostadsförsörjningens befrämjande med beaktande av de nu inträdda förändrade förutsättningarna. Då bostadssociala utredningen enligt uppdrag har bostadsfrågan under behandling, synes det naturligt att denna utredning erhåller uppdrag att verkställa sådan omprövning samt att följa den aktuella utvecklingen av byggnads- och bostadsmarknaderna och utföra de särskilda undersökningar, som i detta sammanhang finnas påkallade.

Att i första hand den löpande bostadsbyggnadsverksamheten och därmed så småningom läget på bostadsmarknaden skulle komma att starkt påverkas av de förändringar i landets försörjningsläge, som kriget medfört och ytterligare kan komma att medföra, var på förhand klart. Man behöver icke tillgripa den farliga och ofta vilseledande metoden att jämföra med de djupt ingripande och länge efterverkande följderna på byggnads- och bostadsmarknaderna av det föregående världskriget och inflationen. Den avgörande synpunkten är denna. Nuvarande situation ställer staten inför ett stort extraordinärt investeringsbehov, för vilket under rådande högkonjunktur utrymme icke finnes i form av outnyttjade finansiella och reala produktionsreserver. För att en inflatoriskt verkande köpkraftsökning skall kunna undvikas kräves, att annan investeringsverksamhet begränsas.

Med den dominerande roll inom den totala investeringsverksamheten, som bostadsbyggandet haft i synnerhet under den senaste högkonjunkturen, är det ofrånkomligt, att begränsningen till betydande del går ut över byggnadsverksamheten och detta oavsett huruvida andra anledningar till ändrad omfattning av byggnadsverksamheten föreligga och oavsett vilka medel för åstadkommande av begränsningen som kunna finnas lämpliga. Utredningen vill från början fastslå som sin uppfattning, att försök att medelst statliga stödåtgärder hålla byggnadsproduktionen uppe i den nivå, den haft under senare år, icke kan ifrågasättas. Ett sådant försök skulle för övrigt sannolikt kräva åtgärder av en omfattning, som skulle betyda oöverkomliga icke endast finansiella utan även praktiskt-organisatoriska svårigheter. Den fråga, som nu kan anses aktuell, är enligt utredningens mening huru med hänsyn till den statsfinansiella situationen och i övrigt till omständigheter, som sammanhänga med den statliga investeringsverksamheten och penningpolitiken, *onödiga* skadeverkningar på byggnads- och bostadsmarknaderna skola kunna motverkas.

Det aktuella läget på byggnads- och bostadsmarknaderna.

Det torde vara lämpligt att först belysa den senare utvecklingen samt det aktuella läget på byggnads- och bostadsmarknaderna. I det följande har utredningen för detta ändamål utnyttjat socialstyrelsens fortlöpande byggnadsstatistik och undersökning av läget omkring den 1 oktober på bostadsmarknaden i rikets städer samt den utredning över läget på byggnadsmarknaden hösten 1939, som socialstyrelsen enligt särskilt uppdrag utfört.

Vid bedömandet av det nuvarande läget på ifrågavarande område har man att utgå ifrån, först att bostadsbyggandet under senare år haft en exceptionellt stor omfattning, varför dess betydelse ur konjunktur- och arbetsmarknadssynpunkt varit större än någonsin, vidare, att detta till trots det för närvarande icke finnes någon mera betydande bostadsreserv, samt slutligen, att efter alla tecken att döma byggnadsverksamheten under följande år kommer att reduceras mycket starkt.

En jämförelse mellan de senaste årens byggnadsverksamhet och den vid tiden för föregående högkonjunkturs kulmen (som för byggnadsverksamhetens del inföll åren 1930—31) är ägnad att belysa det förstnämnda påståendet. Åren 1930—31 producerades i de 305 städer och övriga orter, vilka utgöra »gemensamma orter» i socialstyrelsens byggnadsstatistik omkring 60 000 eldstäder (brutto). Lågkonjunkturåret 1933 sjönk antalet nedemot 40 000. Åren 1936—37 var nivån nära 90 000 och år 1938 hade den ytterligare stigit upp till nära 100 000. Att döma av hittills tillgängliga

uppgifter för de tre första kvartalen av innevarande år synes stegringen ha fortsatt (i synnerhet i Stockholm); bostadsproduktionen 1939 i de »gemensamma orterna» torde komma att visa en siffra överstigande 100 000 eldstäder. Byggnadsverksamhet för andra än bostadsändamål (kommersiella och industriella byggen m. m.) i samma orter visa för senare år ungefär samma nivå som år 1930; innevarande års siffra torde dock komma att ligga icke oväsentligt högre. Sammanräknas bostadsproduktion och byggnadsverksamhet för andra ändamål, erhålles som resultat en samlad byggnadsverksamhet i de av statistiken omfattade orterna, som är ungefär 50 procent större än år 1930.

Det bereder vissa svårigheter att uppskatta värdet, sysselsättningsvolymen och lönesumman inom byggnadsverksamheten. Den fortlöpande byggnadsstatistiken omfattar endast städer och stadsliknande samhällen, inom vilka ju dock den större delen av all byggnadsverksamhet utföres. Den del av byggnadsverksamheten, som utgöres av reparations- och ombyggnadsarbeten, kan endast grovt uppskattas. Byggnadsstatistiken innefattar endast kvantitetsuppgifter, ej uppgifter om byggnadsvärden; uppskattningen av värdena med ledning av volymsiffrorna måste givetvis vidlådas av en viss osäkerhet. Bedömningen av sysselsättningen inom byggnadsindustrien försvåras av näringens utpräglade säsongkaraktär; inom vissa delar av byggnadsmarknaden är fortfarande byggnadsarbete ofta förenat med andra sysselsättningar, varför gränsdragningen omkring sysselsättningen inom byggnadsfacket på vissa punkter är oskarp. Vad slutligen lönesumman inom byggnadsindustrien beträffar, försvåras även beräkningen därav av säsongkaraktären. I socialstyrelsens lönestatistik torde uppgifterna om byggnadsarbetarlönerna höra till de svagare; de äro i första hand representativa för stadssamhällen.

Även om sålunda det statistiska underlaget innehåller vissa osäkerhetsmoment, kan dock en uppskattning av storleksordningen av byggnadsverksamhetens värde, sysselsättning och lönesumma utan otillbörlig vanskliggörelse göras och därmed dess betydelse för landets kapitalmarknad, arbetsmarknad och ekonomiska liv över huvud bedömas. Enligt beräkningar av byggnadsindustrisakkunniga skulle år 1935 värdet av uppförda byggnader (bostadsbyggnader och andra) ävensom av ändrings- och reparationsarbeten ha utgjort 740 à 790 miljoner kronor, varav cirka 590 miljoner för uppförda byggnader och 150 à 200 miljoner för ändrings- och reparationsarbeten. Bostadsproduktionen skulle nämnda år representera ett värde av cirka 460 miljoner kronor, varav 360 miljoner i städer och stadsliknande samhällen och 100 miljoner på den egentliga landsbygden, och byggnadsverksamhet för andra än bostadsändamål ett värde av omkring 130 miljoner kronor.

Sedan år 1935 har, såsom framgår av det föregående, nivån för byggnadsverksamheten ytterligare stigit; i städer och stadsliknande samhällen

har den i byggnadsstatistiken redovisade byggnadsverksamheten haft en omfattning, som är omkring 40 procent större än år 1935. Det synes icke finnas anledning att antaga, att de statistiskt icke redovisade delarna av byggnadsproduktionen, vars viktigaste poster äro byggnadsverksamheten på den egentliga landsbygden samt ändrings- och reparationsarbeten, ha utvecklat sig på väsentligt annat sätt.

Samtidigt har byggnadskostnaderna stigit icke obetydligt. Enligt Svenska Handelsbankens byggnadskostnadsindex överstego byggnadskostnaderna vid slutet av år 1938, vilka i huvudsak torde bestämma 1939 års produktionsvärden, dem år 1935 med 11 procent. Denna index avser byggnadskostnaderna i städer och närmast i Stockholm. Även på landsbygden har ju dock en mycket diskuterad stegring i byggnadskostnaderna gjort sig gällande under senare år. Å andra sidan torde man, särskilt beträffande större orter, ha att räkna med en icke oväsentlig rationalisering inom byggnadsverksamheten under de år, jämförelsen omfattar.

Om hänsyn tages till de senaste årens stegring i byggnadsvolymen och byggnadskostnader, kan med utgångspunkt i byggnadsindustrisakkunnigas beräkning värdet av det sista årets byggnadsproduktion med en försiktig approximation angivas till omkring 1 miljard kronor. Häri äro då inräknade såväl bostadsbyggnadsverksamhet som byggnadsverksamhet för andra ändamål i städer och på landsbygd, ävensom värdet av ändrings- och reparationsarbeten. Enbart bostadsproduktionen torde representera ett värde av närmare 600 miljoner. Denna uppskattning av storleksordningen bekräftas, om man utgår från eldstadsproduktionen och multiplicerar med en uppskattad kostnad per eldstad. År 1938 byggdes cirka 114 000 eldstäder i de 762 orter, där byggnadsverksamheten är underkastad offentlig kontroll; för innevarande år torde motsvarande siffra komma att ligga mellan 125 000 och 130 000. Lägges härtill produktionen i orter utan offentlig byggnadskontroll, synes det antagligt att den totala eldstadsproduktionen i riket under senaste året uppgår till omkring 150 000. I vägt genomsnitt för städer och landsbygd torde kostnaden per eldstad kunna uppskattas till närmare 4 000 kronor, varför en summa bortåt 600 miljoner för den totala bostadsproduktionens värde förefaller sannolik.

Svårigheterna att beräkna sysselsättning och lönesumma inom byggnadsindustrien ha i det föregående antytts. Husbyggnadsverksamheten och därmed förenade arbetsområden (målning, installationsverksamhet o. s. v.) redovisas icke i kommerskollegii industristatistik. Med ledning av 1930 års folkräkning beräknade byggnadsindustrisakkunniga antalet byggnadsarbetare vid slutet av år 1930 till omkring 103 500 och vid slutet av år 1935 till omkring 114 500. Såsom förut nämnts har under sista året den totala byggnadsverksamheten varit cirka 50 procent större än 1930 och cirka 40 procent större än 1935. Man torde emellertid ha att räkna med ett något

minskande relativt arbetskraftsbehov inom byggnadsverksamheten till följd av rationalisering inom de större byggnadsföretagen, ökad användning av fabrikstillverkade byggnadsdelar och möjligen höjd arbetsintensitet. Även om hänsyn tages härtill, torde antalet av under sista året inom byggnadsverksamheten direkt sysselsatta personer kunna uppskattas till omkring 140 000, vilket motsvarar mellan en fjärdedel och en femtedel av hela den industriella sysselsättningen enligt kommerskollegii industristatistik.

Med ledning av inkomstuppgifterna i 1930 års folkräkning kan den samlade inkomsten för yrkesutövare inom byggnadsindustrien angivas till omkring 370 miljoner kronor år 1930. Motsvarande siffra år 1935 beräknas av byggnadsindustrisakkunniga till omkring 407 miljoner kronor. Det är att märka att i dessa belopp ingå icke endast byggnadsarbetarlöner utan även annan inkomst för yrkesutövare inom detta produktionsområde. Vid en beräkning av enbart lönesumman för arbetare inom byggnadsindustrien kan man lämpligen utgå från dels den föregående uppskattningen av arbetarantalet, dels en beräknad genomsnittslön för byggnadsarbetare. Vad den senare faktorn angår beräknade byggnadsindustrisakkunniga medelinkomsten för byggnadsarbetare i städer och stadsliknande samhällen till 3 143 kronor år 1931 och 2 770 kronor år 1932. Nedgången mellan dessa år motsvaras tämligen väl av den nedgång i genomsnittliga timförtjänsterna i husbyggnadsarbete, som framgår av uppgifterna för dessa år i socialstyrelsens lönestatistik, vilken även i huvudsak hänför sig till stadssamhällen. Det senaste året visar lönestatistiken praktiskt taget samma nivå för den genomsnittliga timförtjänsten som år 1932. Med hänsyn till den lägre lönenivån på landsbygden synes ett vägt genomsnitt för årsförtjänsten kunna beräknas till omkring 2 600 kronor. Tillsammans med det tidigare uppskattade antalet av 140 000 sysselsatta giver detta en total lönesumma av omkring 360 miljoner kronor. (Det är härvid att märka, att den andel av de totala byggnadskostnaderna, som ur byggnadsföretagarnas synpunkt räknas på lönekontot, torde vara högre än som angives av nämnda siffra, eftersom därvid inräknas löner åt vissa arbetarkategorier, transportarbetare o. s. v., vilka i statistiken icke redovisas som byggnadsarbetare.)

Dessa data må tjäna till stöd för bedömningen av byggnadsverksamhetens roll i landets ekonomi under senare år: ett produktionsvärde av omkring en miljard kronor, en sysselsättning av omkring 140 000 man och en lönesumma av omkring 360 miljoner kronor. Om härtill lägges den under det senaste årtiondet snabbt expanderande byggnadsmaterialindustrien inom landet, torde byggnadsverksamhetens och särskilt bostadsbyggandets betydelse i det senaste årtiondets svenska ekonomiska utveckling klart framgå. Denna betydelse har även, exempelvis i konjunkturinstitutets undersökningar, alltmera betonats.

Av nämnda uppskattade data är det i nuvarande situation anledning att särskilt framhäva beloppet för investeringen i byggnadsverksamheten. Någon i detalj utförd beräkning av den totala realinvesteringen (inklusive byggnadsverksamheten) i landet under senaste högkonjunkturår föreligger ännu icke. Med ledning av tidigare beräkningar torde emellertid denna totala investering approximativt kunna uppskattas till omkring 2 miljarder kronor. Det förefaller sålunda sannolikt, att investeringen inom byggnadsverksamheten dessa senare år uppgått till omkring hälften av hela realinvesteringen inom landet. Om hänsyn tages till den även för en utpräglad högkonjunktur exceptionellt höga nivån hos byggnadsverksamheten under dessa år, synes en dylik uppskattning av byggnadsverksamhetens betydelse ur kapitalmarknadssynpunkt väl förenlig med tidigare gjorda motsvarande uppskattningar.

Bostadsefterfrågans utveckling.

Då trots den omfattning, som bostadsbyggandet under senare år haft, ändock bostadsmarknaden icke uppvisar någon mera betydande bostadsreserv — härtill återkommer utredningen i det följande — måste förklaringen sökas i en utomordentligt högt uppdriven bostadsefterfrågan. Vid ett bedömande av bostadsmarknadens nuvarande läge och utvecklingsmöjligheter kräves att även denna sida av bostadsmarknadsproblemet beaktas.

De beräkningar över hushållsbildningen och bostadsbehovets utveckling, som utförts inom bostadssociala utredningen, ha ådagalagt, att de senare årens stora efterfrågan i väsentlig mån har sin förklaring i de demografiska förskjutningarna. De senaste två decenniernas utveckling på detta område präglas över huvud därav, att de hushållsbildande grupperna inom befolkningen i och med förskjutningarna i befolkningens ålders- och civilståndsfördelning tillvuxit både absolut och relativt starkare än någonsin. Kalkyler över hushållsbildningen, grundade på framskrivning av demografiska serier samt empiriskt konstaterade data rörande hushållsbildningsvanorna i olika ålders- och civilståndsgrupper, ha givit vid handen, att vid gällande hushållsbildningsvanor hushållsbeståndets tillväxthastighet under 1930-talet varit starkare än någonsin. De hushållsbildande åldrarna ha tillförts ovanligt stora årsklasser, äktenskapsfrekvensen har till följd av befolkningens ålderssammansättning varit mycket hög, och å andra sidan har avgången från de hushållsbildande grupperna varit relativt låg. Enligt nämnda kalkyler skulle hushållsbildningskurvan, i den mån den betingas enbart av demografiska omständigheter, vid givna hushållsbildningsvanor kulminera en bit in på senare delen av 1930-talet.

Till dessa grundläggande demografiska faktorer har under de senare årens utveckling kommit hushållsbildningen påverkande omständigheter, som sammanhänga med konjunkturförhållandena. Under den föregående depressionen hämmades äktenskapsbildningen i viss mån och sköts till en del över på efterföljande högkonjunktur. Ser man enbart till stadsbygden, inom vilken den ekonomiska expansionen i huvudsak skett och som även ur bostadsmarknadssynpunkt erbjuder mest intresse, har man att för de senaste åren notera en osedvanligt hög inflyttning till följd dels därav, att folkmängden i de mera mobila åldrarna på landsbygden ännu hållits uppe på hög nivå — även detta är ett uttryck för gällande åldersfördelning —, dels därav att den ekonomiska expansionen varit stark inom stadsnäringarna. Man har sålunda under de gångna årens högkonjunktur haft att räkna med att demografiska och konjunkturella omständigheter samverkat till en ovanligt hög hushållsbildning, särskilt i stadssamhällena. Av icke minst vikt härvidlag har varit den exceptionellt omfattande byggnadsverksamheten; det är ett ofta påpekat förhållande, att en högkonjunktur inom byggnadsfacken såtillvida är av självalstrande art, som den drager folk till städerna och därigenom själv ökar bostads- och byggnadsbehovet.

Till dessa samverkande demografiska och konjunkturella omständigheter har emellertid uppenbarligen lagts ytterligare en faktor, som under de senaste åren bidragit till byggnadshaussen, nämligen höjning av utrymmesstandarden. Det gives ännu icke statistiskt material för att direkt belysa bostadsstandardens förändringar under denna tid, men de kalkyler, varom ovan talats, visa, att bostadsbyggandets omfattning under de föregående åren knappast kan helt förklaras utan antagandet av en ganska stark tendens till högre utrymmesstandard. Denna standardhöjning synes ha försiggått dels genom förändring i hushållsbildningsvanorna, i det att grupper av förut icke hushållsbildande personer (ogifta vuxna, åldringar) bildat självständiga bostadshushåll, dels och framförallt genom familjehushållens uppflyttning till högre lägenhetskategori. Att så skett bestyrkes av det faktum, att bostadsproduktionen under senare år i högre grad än tidigare inriktats på 2—3 rum och kök-lägenheter, trots att den genomsnittliga hushållsstorleken har varit minskande. Det kan erinras om, att den statliga bostadspolitiken till förmån för flerbarnsfamiljer samt den växande, delvis kommunalt stödda småstugebebyggelsen lämnat betydande bidrag till förbättrad utrymmesstandard för familjehushållen.

Den utomordentligt höga nivån hos bostadsbyggandet under de senaste åren kan sålunda — från efterfrågesidan betraktat — sägas betingad av en enastående konstellation av faktorer: kulminationen av den demografiskt betingade hushållsbildningen, den allmänna högkonjunkturens ytterligare pådrivande verkan samt en påtaglig tendens till höjning av bostadsstandarden i utrymmeshänseende. Häri ligger också, att denna nivå med all

sannolikhet i längden icke skulle ha kunnat uppehållas, även om förutsättningarna för byggnadsverksamheten i övrigt hade förblivit gynnsamma. I fortsättningen måste till följd av förskjutningarna i befolkningens åldersammansättning hushållsbeståndets tillväxthastighet komma att successivt dämpas ned. Likaväl som under den senaste högkonjunkturen bostadsbyggandet till följd av forcerad inflyttning och äktenskapsbildning, gynnsamma inkomst- och sysselsättningsförhållanden o. s. v. drivits upp över den nivå, som kan betraktas som trendmässigt normal, skulle det sannolikt under en kommande lågkonjunktur (eller endast avstannande av högkonjunkturen) ha skurit ned under denna nivå, vilken därtill i fortsättningen måste räknas bli sjunkande. En starkt och jämnt fortskridande standardhöjning skulle under sådana förutsättningar ha kunnat bilda en motvikt mot de på byggnadsbehovet nedåt verkande krafterna, men med hänsyn till de kvantitativa förhållanden, som framgå av ovan anförda undersökningar över bostadsbehovets utveckling, synes det osannolikt — särskilt i händelse av en allmän konjunkturavmattning — att en standardhöjning skulle kunna försiggå med sådan snabbhet, att de nedåt verkande krafterna skulle kunnat helt motverkas och sålunda bostadsbyggandets nivå från senaste år skulle kunnat hävdas.

Utredningen vill härmed ha framhållit som sin uppfattning, att en viss inskränkning av byggnadsverksamheten så småningom sannolikt hade visat sig ofrånkomlig, även om i övrigt gynnsamma förutsättningar hade fortsatt vara förhanden. Självklart är det här en fråga om grad. Det måste nämligen fasthållas, att bostadsbehovet lång tid framåt måste komma att växa, även om den demografiskt betingade tillväxthastigheten dämpas ned. Om hushållsbildningen kan fortsätta på lång sikt normalt, måste under alla förutsättningar av beaktansvärd sannolikhet hushållsbeståndet till följd av förskjutningarna i befolkningsstrukturen komma att växa betydligt, och detta även om befolkningen som helhet skulle avtaga. Även om de senaste årens exceptionellt höga nivå icke skulle kunnat upprätthållas, skulle det dock under normala förhållanden funnits rum för ett bostadsbyggande av — jämfört med tidigare perioder, t. ex. 1920-talet och början av 1930-talet — betydande omfattning, i synnerhet om en fortskridande standardhöjning kommit till stånd, men även en sådan förutan.

Under de förutsättningar för bostadsmarknadsutvecklingen, som utredningen utgått ifrån såsom mest sannolika och för vilka härovan redogjorts, ter sig en viss nedgång i bostadsbyggnadsverksamheten såsom naturlig och icke innebärande risker ur bostadsförsörjningssynpunkt. Om bostadsbyggandet däremot stoppas helt eller reduktionen blir mycket kraftig och bestående längre tid, finns risken för allvarlig kris i bostadsförsörjningen. Det finnes givetvis i nuvarande läge mindre möjligheter än någonsin att bedöma, vilket utvecklingsalternativ, som är mest sannolikt. De inträdda

förändringarna i landets ekonomiska och politiska förhållanden kunna komma att på nu oberäkneligt sätt påverka bostadsefterfrågan. Men å andra sidan måste det även räknas som ett möjligt utvecklingsalternativ, att bostadsbrist skäligen snabbt inträder, och detta så mycket mera som för närvarande någon större bostadsreserv icke finnes.

Bostadstillgång och hyresutveckling.

Vid utbrottet av föregående världskrig, hösten 1914, förelåg en betydande bostadsreserv. De närmast föregående åren hade utmärkts av en efter den tidens förhållanden stor bostadsproduktion och just hösten 1914 var byggnadskris överhängande. I Stockholm var ledighetsprocenten omkring 4; lägenhetsreserven vid 1915 års ingång motsvarande nära två års produktion av den omfattning som under de föregående åren varit genomsnittlig. Byggnadsverksamheten sjönk under de första krigsåren, dock icke starkare än att lägenhetsproduktionen i Stockholm ännu 1916 var ungefär hälften av 1914 års produktion. Till följd av dessa förhållanden gjorde sig bostadsbrist gällande egentligen först på hösten 1916. Sedermera skärptes denna som bekant på grund av produktionens ytterligare nedgång. Det är värt att särskilt påpeka, att skärpningen i bostadskrisen fortsatte även under det svåraste året, 1918, trots att då till följd av de depressiva verkningarna av råvarubristen, livsmedelsknappheten o. s. v. Stockholms folkmängd minskade med nära 5 000 personer och trots att bostadsbyggandet ändock hölls uppe i en omfattning, som motsvarade ungefär en fjärdedel av produktionen 1914.

Utredningen har velat göra denna jämförelse huvudsakligen i negativt syfte. Den omständigheten, att akut bostadsbrist under förra världskriget inträdde först två år efter krigsutbrottet, berodde väsentligen på en omständighet, som nu icke föreligger, nämligen en stor bostadsreserv. Utvecklingen på bostadsmarknaden under denna period ger även ett exempel på att bostadsbrist kan förvärras trots folkminskning och trots att produktionen icke helt stoppats. Det bör även erinras om att under dessa år befolkningsstrukturen var sådan, att hushållsbeståndets tillväxthastighet var betydligt svagare än vad nu är fallet.

Den sedvanliga enquêteundersökning rörande bostadsmarknaden i rikets städer vid oktoberflyttningen, som socialstyrelsen årligen verkställer, visar för innevarande höst utslag i riktning mot genomsnittligt knappare bostadstillgång beträffande den socialt viktigaste bostadskategorien, smålägenheterna t. o. m. 2 rum och kök, jämfört med förhållanden vid motsvarande tid under föregående år. Som alltid är fallet, växla förhållandena på de lokalt betonade bostadsdelmarknaderna på olika orter. I Stockholm, den enda ort

för vilken årliga statistiska undersökningar rörande lägenhetsreserven utföras, har sålunda ledighetsprocenten stigit från icke fullt 1 procent hösten 1938 till omkring 1½ procent innevarande höst. (Det bör härvid anmärkas, att den senare siffran icke representerar någon större bostadsreserv. Det är visserligen omöjligt att angiva någon viss ledighetsprocent såsom »normal», men det är i varje fall säkert, att en siffra på 1½ procent icke betyder övernormal utan snarare undernormal bostadstillgång.) I vissa andra städer uppgives tillgången på smålägenheter vara god; det gäller i första hand de större skånska städerna samt Eskilstuna och ett fåtal mindre städer. Men beträffande såväl större som mindre städer har knapp eller otillräcklig tillgång uppgivits i flera fall än god eller tillräcklig. Ifråga om moderna smålägenheter, vilka ur bostadsmarknadssynpunkt ha speciellt intresse, eftersom de kunna sägas i viss mån vägleda hyresutvecklingen och i huvudsak bilda bostadstillgången för de nybildade hushållen, har tillgången i större städer (med över 10 000 invånare) uppgivits vara knapp eller otillräcklig i 26 fall, god eller tillräcklig i 17 fall; motsvarande siffror för mindre städer äro knapp eller otillräcklig tillgång i 52 fall, god eller tillräcklig i endast 19 fall. Det är sålunda uppenbart, att för stadsbygden som helhet tillgången på nya smålägenheter trots den livliga nybyggnadsverksamheten snarare måste betecknas som knapp än som tillräcklig.

Detta framgår även därav, att de s. k. konjunktursiffror, som beräknas på grundval av omdömena om bostadstillgången på olika orter, sjunkit gentemot föregående år. (Konjunktursiffrorna beräknas på så sätt, att omdömena otillräcklig, knapp, tillräcklig och god uttryckts medelst siffrorna 1, 2, 3 och 4, vilka sammanvägas med hänsyn till de olika lägenhetstypernas ungefärliga numeriska betydelse). För smålägenheter i större städer erhölls för 1939 konjunktursiffran 2·42 mot 2·46 år 1938; för mindre orter erhölls siffran 2·17 år 1939 mot 2·41 år 1938. Över huvud kan konstateras en fortskridande nedgång i konjunktursiffrorna för bostadstillgången från depressionsåren 1933—34, vilken obruten fortsatt även innevarande år. Utvecklingen är av ungefär samma typ som under högkonjunkturen under 1920-talets senare del; även då sjönko konjunktursiffrorna under hela högkonjunkturen och nådde sin lägsta nivå 1929—30. Den typiska åtstramning av den relativa bostadstillgången, som vanligtvis åtföljer perioder av högkonjunktur och stark inflyttning till städerna har sålunda — med reservation för vissa enskilda städer — den livliga byggnadsverksamheten till trots ännu icke denna höst förbytts i en rikligare bostadstillgång. Bostadsreserven är i det hela taget förhållandevis liten.

I motsvarighet till denna åtstramning av bostadstillgången kan även konstateras en övervägande stigande tendens i hyresutvecklingen. De uppgifter därom, som innehållas i socialstyrelsens oktoberundersökning, ge — lika litet som uppgifterna om bostadstillgången — någon uppfattning om

styrkan hos förändringarna (eftersom omdömena endast ha formen av uppgift huruvida hyresnivån anses stigande, stillastående eller fallande), men enligt erfarenheten erhålles dock en skäligen god bild av själva tendensen. I större städer uppgavs hyresnivån för smålägenheter ända till och med 1936 såsom fallande i flera fall än stigande (i flertalet fall betecknades nivån såsom stillastående). Under de senaste åren ha dock fallen av stigande hyresnivå tagit överhanden och denna tendens framträder med största skärpa under det allra senaste året, då beträffande omoderna smålägenheter hyresnivån angives som fallande i 6 fall, stillastående i 27 fall och stigande i 8 fall (sålunda i stort sett oförändrad nivå) men beträffande moderna smålägenheter stillastående i 17 fall och stigande i 25 fall. I mindre städer är tendensen ännu mera utpräglad. För omoderna smålägenheter noteras fallande hyresnivå i endast 3 fall, stillastående i 43 fall och stigande i 24 fall, för moderna smålägenheter stillastående i 21 fall men stigande i 50 fall. Även för medelstora och större moderna lägenheter uppgivas såväl i större som mindre städer övervägande stigande tendens.

Det anförda torde rättfärdiga omdömet, att trots den utomordentligt livliga byggnadsverksamheten under de senare åren man icke i nuvarande läge, betraktat som utgångsläge för den krispräglade kommande utvecklingen, kan räkna med någon mera betydande bostadsreserv, vars ianspråktagande kunde ersätta nyproduktion och förhindra bostadsbrist för den händelse bostadsefterfrågan skulle få nytillskott. De närmaste frågorna gälla därför utsikterna för å ena sidan bostadstillgångens utveckling genom nyproduktion under följande år och å andra sidan bostadsefterfrågans utveckling.

Förutsättningarna för bostadsproduktion nästföljande år.

Socialstyrelsens undersökning rörande läget på byggnadsmarknaden, verkställd enligt uppdrag av den 15 september och för vilken en redogörelse sedermera avlämnats till chefen för socialdepartementet, grundar sig på uppgifter, avlämnade omkring den 1 oktober, alltså efter den första krigsmånaden. Sedan tidpunkten för uppgifternas avlämnande torde läget och förutsättningarna för byggnadsverksamheten ha i vissa hänseenden modifierats. Sålunda bedömas nu sannolikt vissa materialsvårigheter såsom mindre betydelsefulla än under krisens tidigare skede. Å andra sidan torde kreditsvårigheterna fått ökad tyngd. De förändringar, som inträffat under de senaste två månaderna ha knappast givit anledning till modifikationer i resultaten i från byggnadsverksamhetens synpunkt optimistisk riktning; tvärtom torde den pessimistiska betoningen ha blivit starkare.

Socialstyrelsen framhåller som resultat av undersökningen av byggnadsföretagarnas planer för nästkommande byggnadsår, så som de förelågo vid början av oktober och påverkade av den första krigsmånadens händelser, att en viss nedgång i byggnadsverksamheten sannolikt hade varit att vänta följande år, även om de komplikationer, som följt efter krigsutbrottet, icke hade inträffat. Detta resultat överensstämmer väl med de beräkningar rörande bostadsbehovets utveckling, som utförts inom bostadssociala utredningen. Som undersökningens huvudresultat framhåller socialstyrelsen, att enligt de av byggnadsföretagarna lämnade uppgifterna de efter krisens inträde kvarstående byggnadsplanerna ha en omfattning, som är mindre än hälften av föregående års byggnadsverksamhet. Om hänsyn tages till den olika grad av representativitet, som utmärker materialet från olika ortsgrupper, beräknas en nedgång till föga över 40 procent av föregående års byggnadsverksamhet. Det har från flera håll, som representera praktisk insikt i byggnadsmarknadsfrågor, bestyrkts, att dessa uppskattningar i det dåvarande läget gåvo en rättvisande och representativ bild av förhållandena.

Såsom nyss antyddes, håller utredningen före, att för närvarande byggnadsindustriens utsikter te sig ännu mörkare än vad man efter den första krigsmånaden hade anledning att förmoda. Härvid är det icke direkta svårigheter att erhålla vissa material, som fäller utslaget. Stegringen av byggnadskostnaderna utgör givetvis ett starkt hämmande moment. Byggnadskostnadsstegringen har dock hittills hållit sig inom relativt måttliga gränser och icke obetydliga möjligheter att kompensera prisstegringen på vissa material förefinnas. Den svårighet, som överskuggar alla andra och som hotar att driva byggnadsverksamhetens nedgång längre än vad som enligt utredningens mening är nödvändigt och lämpligt, är kreditsvårigheten. För att erhålla möjlighet att bedöma olika faktorers inbördes vikt har inom utredningen utförts vissa undersökningar, som komma att sedermera utförligt redovisas men vars huvudresultat här kort återgivas.

Om man bortser från de svårigheter, som regleringen av bensinhandeln medförde i början av krisen och en samtidigt inträdd knapphet på cement och i någon mån järn, vilka svårigheter nu icke längre göra sig gällande, har något direkt så att säga fysiskt hinder för byggnadsverksamhetens upprätthållande icke inträtt på grund av krisen. Den nedgång av verksamheten, som enligt socialstyrelsens utredning och andra iakttagelser faktiskt har inträtt, har därför i övervägande grad betingats av ekonomiska skäl, farhågor för redan inträdda prisstegringar och ovissheten om den kommande prisutvecklingen på material och arbete samt framför allt i fråga om räntan.

Genom de särskilt tillkallade experterna har utredningen verkställt en undersökning av i första hand krisens inverkan på byggnadskostnaderna.

Den totala byggnadskostnaden för ett byggnadsverk i regel, och framför allt gäller detta om ett modernt bostadshus, sammansättes av ett stort antal delkostnader för olika i byggnadsverket ingående materialier och prestationer, vilka i synnerhet under exceptionella förhållanden icke följa en enhetlig prisutveckling och som ingå i byggnader av olika slag i avsevärt olika proportioner, beroende på byggnadens storlek, typ, standard i fråga om utrustning och andra ting. Då därför olika byggnadstyper kunnat antagas påverkas olika ur kostnadssynpunkt av krisen, har undersökningen omfattat tre olika hustyper, nämligen ett höghus av vanlig typ med 9 bostadsvåningar, utfört på Ladugårdsgärde år 1938, ett tre våningars så kallat smalhus, utfört i stadsdelen Hammarby i Stockholm under vintern 1938—39 samt slutligen ett envånings enfamiljsbostadshus av trä, utfört av monteringsfärdiga delar. För de båda förstnämnda hustyperna har jämförelse skett mellan den verkliga byggnadskostnaden, fastställd på grundval av verifikationer och fakturor, som av företagarna ställts till utredningens förfogande, och de kostnader, som skulle uppkommit, därest byggnaderna skulle utförts med de priser på material och arbete, som voro rådande den 1 augusti 1939 och 1 november 1939. För träbyggnaden har jämförelsen grundats på uppgifter, lämnade av HSB. Resultatet av den verkställda utredningen har givit till resultat, att följande procentuella ökning av den totala byggnadskostnaden inträtt från den 1 augusti till den 1 november:

Höghuset	8·30 %
Smalhuset	8·60 %
Trähuset	7·29 %

Den lägre ökningen för trähuset beror på att priset på trävaror, vilka i denna byggnad representera en relativt betydande del (ca 13·4 procent) av byggnadskostnaden, icke vidkänts någon nämnvärd prisstegring på grund av krisen. I övrigt visar utredningen att i fråga om större byggnader intet material spelar en så betydande roll ur kostnadssynpunkt som järnet. Det blir därför järnet och material med järn som ingående grundsubstans, som mest påverkar kostnaderna. På grund av sin användning som dels bärande konstruktion, dels huvudmaterial i beslag och inredningsgods av olika slag och i installationerna för värme, vatten, avlopp och gas intager järnet en mycket betydande plats i material- och kostnadsbudgeten. Å andra sidan varierar järnets proportionella andel i kostnaden med nu tillämpade byggnadsmetoder förhållandevis litet från den ena hustypen till den andra, och järn ingår även i stor mängd i den rena träbyggnaden, som ju är försedd med moderna sanitets- och värmeinstallationer. Av detta förhållande följer, att skillnaden mellan kostnadsökningen för träbyggnaden och de båda övriga hustyperna här ovan icke blir större än 1·01—1·31 procent, trots att priset på trävirke icke ökat.

Hur ovanstående kostnadsökning fördelar sig på olika detaljer framgår av tabellerna 1, 2 och 3. (Bilaga 3, sid. 49.) Utöver dessa siffror kan det vara värt att påpeka, att semesterersättningen ökar byggnadskostnaderna med 3·5 procent av arbetslönerna eller cirka 1·5 procent av totala byggnadskostnaden; att armeringsjärn och balkar stigit i pris med omkring 100 procent samt att järnvaror såsom spik, skruv etc. ha ökat med 35 à 40 procent.

Man kan dock inom byggnadsindustrien med relativt stor framgång skydda sig mot en del av dessa prisstegringar genom att övergå till andra konstruktionsmetoder. Särskilt nära till hands ligger övergången från järn till träkonstruktioner i bjälklagen. Enligt uppgifter, som inhämtats från HSB, har man där för ett visst antal byggen kunnat genom omkonstruktioner och i samband därmed övergång till träbjälklag nedpressa den nödvändiga järnvikten från cirka 3 000 ton till cirka 910 ton. Nya bjälklagskonstruktioner och bättre järnsorter kunna också minska järnvikten även för det fall att man fortfarande vill använda betongbjälklag.

Byggnadskostnadernas stegring vore dock trots allt ej så hindrande för byggnadsverksamhetens fortsättande, om icke den samtidiga stegringen av räntenivån hade inträffat.

Den inverkan som de stegrade byggnads- och räntekostnaderna utöva på den färdiga fastighetens driftskostnader och därmed på den för täckandet av denna erforderliga hyran vid uthyrningsfastigheter må åskådliggöras genom följande beräkning av driftskostnaderna under olika förutsättningar. Som underlag för beräkningen väljes en byggnad innehållande småläghenheter och av den typ och standard, som i Stockholm tillämpats vid husbyggnader för barnrika familjer. Fastighetsvärdet antages vara

Tomt	kr.	200 000: —
Byggnad	»	880 000: —
Summa	»	**1 080 000: —**

Om man utgår från den byggnadskostnadsnivå, som var rådande innevarande år före krigsutbrottet, vilket för en byggnad av den antagna kvaliteten innebar en byggnadskostnad av cirka 300 kronor per kvm netto lägenhetsyta, kan byggnaden beräknas innehålla 3 000 kvm sådan yta.

Till grund för beräkningen läggas vidare följande förutsättningar. Byggnadsvärdet nedskrives årligen med 1·25 procent, så att det vid slutet av det åttionde driftsåret är helt avskrivet. Installationen för vatten, avlopp och värme, som är underkastad en snabbare förslitning, skall vara nedskriven till 0 vid slutet av 25:e driftsåret, motsvarande en årlig avskrivning av 4 procent. Värdet av den totala installationen för nämnda ändamål utgör 15—16 procent av den totala byggnadskostnaden. Då dels vissa ledningar kunna antagas hava en längre livslängd och dels en förnyelse av vissa delar

av installationen ingår i det löpande underhållet, beräknas emellertid den del som omfattas av den 25-åriga amorteringen utgöra 12·5 procent av den totala byggnadskostnaden, utgörande i det valda exemplet kronor 110 000: —. Den återstående byggnadskostnaden, som skall slutamorteras på 80 år, blir därefter kronor 770 000: —. Finansieringen förutsättes ske genom ett bottenlån motsvarande ⅔ av fastighetsvärdet, ägarens egen insats uppgående till 20 procent av fastighetsvärdet och resten 13·3 procent genom ett sekundärlån. Driftskalkylen, som i följande exempel baserats på den genomsnittliga årskostnaden under de första tio åren, genomföres för följande alternativ:

I. Ränta å bottenlån ..... 3·0 %
» » sekundärlån ..... 3·5 %
» » insats ..... 4·0 %
II. Ränta å bottenlån ..... 4·0 %
» » sekundärlån ..... 4·5 %
» » insats ..... 5·0 %
III. Ränta enl. I.) Byggnadskostnaderna ökade med .... 5·0 %

Räntor 1:sta året:	Alt. I.	Alt. II.
Bottenlån 720 000: —	21 600: —	28 800: —
Sekundärlån 144 000: —	5 040: —	6 480: —
Eget kapital 216 000: —	8 640: —	10 800: —
Summa **1 080 000: —**	**35 280: —**	**46 080: —**
Avskrivning å värme- och sanitetsanl. m. m., 4 % å 110 000: —	4 400: —	4 400: —
Avskrivning å övrig byggnadskostnad 1·25 % å 770 000: —	9 625: —	9 625: —
Summa årlig avskrivning	14 025: —	14 025: —
Räntor 10:de året:		
Bottenlån 720 000: —	21 600: —	28 800: —
Sekundärlån 43 000: —	1 505: —	1 935: —
Eget kapital 190 775: —	7 631: —	9 538: —
Summa **953 775: —**	**30 736: —**	**40 273: —**
Medelutgift per år för räntor under de första 10 driftsåren	33 008: —	43 177: —
Avskrivning	14 025: —	14 025: —
Skatter 0·42 % av byggnadskostnaden 880 000: —	3 696: —	3 696: —
Underhåll 0·5 % å byggnadskostnaden 880 000: —	4 400: —	4 400: —
Övriga omkostnader, hyresförluster m. m. 2·45 % å byggnadskostnaden 880 000: —	21 560: —	21 560: —
Summa årlig kostnad	**76 689: —**	**86 858: —**
Årliga kostnadens ökning, jämfört med alt. I		% **13·2**

Räntor 1:sta året:		Alt. III.
Bottenlån	749 000: —	22 470: —
Sekundärlån	150 000: —	5 250: —
Eget kapital 20 %	225 000: —	9 000: —
Summa	**1 124 000: —**	**36 720: —**
Avskrivning å värme och sanitetsanl. m. m. 4 % å	115 500: —	4 620: —
Avskrivning å övriga byggnadskostnader 1·25 % å	808 500: —	10 106: —
Summa årlig avskrivning		14 726: —
Räntor 10:de året:		
Bottenlån	749 000: —	22 470: —
Sekundärlån	42 466: —	1 486: —
Eget kapital	200 000: —	8 000: —
Summa	**991 466: —**	**31 956: —**
Medelutgift per år för räntor under de 10 första driftsåren		34 338: —
Avskrivning enl. ovan		14 726: —
Skatter 0·42 % av byggnadskostnaderna enl. I.		3 696: —
Underhåll 0.5 % å byggnadskostnaderna 924 000		4 620: —
Övriga omkostnader, hyresförlust m. m., 2·45 % å byggnadskostnaderna enl. I.		21 560: —
	Summa årskostnad	**78 940: —**
Årliga kostnadens ökning jämf. med alt. I.		% 2·93

Till grund för bestämningen av kostnaderna utöver räntor och avskrivningar hava lagts procentsatser, uttryckande dessa kostnaders relation till byggnadskostnaderna. Dessa procentsatser äro baserade på erfarenhetsmaterial, hänförande sig till före krisen rådande förhållanden. Även om man kunnat fastställa, att omkostnaderna åtminstone approximativt följa byggnadskostnadernas utveckling, har för alternativ III beloppen för skatter och övriga omkostnader upptagits till samma nominella belopp som i alternativ I. Därigenom har inverkan av byggnadskostnadernas ökning renodlats. Underhållskostnaderna hava däremot självfallet höjts i förhållande till byggnadskostnadernas ökning.

Undersökningen har givit till resultat, att en ökning av ränteläget med en procent medför en höjning av den årliga kostnaden och därmed av den erforderliga hyran med 13·2 procent. Då numera (dec. 1939), jämfört med det i alternativ I beräknade, vilket torde motsvara förkrigsläget, inträtt en höjning av ränteläget med 1·5 procent, innebär detta därför, att på grund av räntestegring den årliga kostnaden för en nu uppförd fastighet blir 19·8 procent högre än motsvarande kostnad för en före krisen uppförd byggnad. Därutöver hava ökade driftskostnader uppkommit på grund av ökade byggnads- och bränslekostnader. Den sistnämnda kostnadsökningen, vilken drabbar icke blott nybyggda fastigheter, torde i detta sammanhang kunna förbigås.

Det framgår av jämförelserna att en räntestegring på 1·5 procent har en verkan, som är mer än sex gånger så stark som en byggnadskostnadsstegring på 5 procent.

Som utredningen här ovan anfört, hava utredningens experter funnit, att sedan krigsutbrottet den 1 november 1939 på grund av krisen byggnadskostnaderna ökats med mellan 7·29 och 8·60 procent. Väl torde det icke vara uteslutet att denna kostnadsökning till viss del kan gå tillbaka på grund av den inverkan som en minskad efterfrågan kan komma att få på prissättningen i fortsättningen och genom substitution av vissa materialier mot andra, exempelvis trä mot järn, och i ovanstående kalkyler har därför räknats med en kostnadsstegring av endast 5 procent. Men å andra sidan måste man räkna med möjligheten att prisrörelsen icke stagnerat den 1 november och att ytterligare prisstegringar för vissa materialier kunna komma att inträda. Räknar man med en stegring av byggnadskostnaderna på från cirka 7 (för trähus) till cirka 8 procent (för stenhus), motsvarande en ökning av årskostnaderna med 4—5 procent, skulle genom räntestegringen och ökningen av byggnadskostnaden ha uppkommit en ökning av de årliga kostnaderna för en nyuppförd byggnad med 24 à 25 procent, varav omkring fyra femtedelar kommer på räntans inverkan.

De byggnadsföretagare, som lämnade sina svar angående byggnadsplanerna för nästkommande år i socialstyrelsens enquête, räknade säkerligen icke med en bottenlåneränta av den höjd, som sedermera inträtt på marknaden. Det är därför anledning att tro, att — om nu föreliggande ekonomiska betingelser för byggnadsverksamheten icke förändras — bostadsbyggandet under följande år kommer att lamslås i ännu starkare grad än vad socialstyrelsens undersökning tyder på.

Det är då att märka, att verkan härav kommer att göra sig gällande först ett stycke in på nästa år, eller vid den tid, då normalt byggnadsverksamhetens vår- och sommarsäsong skulle komma igång. Ännu kan ingenting därav märkas, eftersom dels den gångna byggnadssäsongens avslutningsarbeten ha pågått, dels avmattningen under höstmånaderna är säsongmässigt normal. Härtill kommer, att under de senaste månaderna vissa byggnadsarbeten torde ha forcerats med tanke på eventualiteten av skärpta svårigheter. I själva verket har byggnadsverksamheten under dessa månader på dessa grunder varit ovanligt livlig. Härtill kommer, att många byggnadsarbetare beretts arbete i skyddsrumsbyggen o. d., varför sysselsättningen inom byggnadsfacken under dessa månader varit större och arbetslöshetssiffrorna lägre än för årstiden vanligt. Men detta är icke en vederläggning, utan snarare en bekräftelse av den uppfattningen, att nästa byggnadsår kommer att innebära en drastisk inskränkning av bostadsbyggandet.

I detta sammanhang bör upptagas en eventuell invändning av följande

innebörd. Den räntestegring, som under de senaste månaderna inträtt, har dock icke drivit räntan över den nivå som för endast 10 år sedan gällde. Hyresnivån är f. n. ungefär densamma som då. Varför är bostadsbyggande icke räntabelt vid denna ränte- och hyresnivå nu, då det ändå var det för 10 år sedan? Svaret är, att räntesänkningen under 1930-talet motsvarats av ökade materialkostnader, höjda tomtpriser, på vissa punkter höjda driftskostnader samt, i synnerhet på mindre och medelstora orter, förbättrat utförande.

För att få en närmare belysning av denna fråga har utredningen låtit verkställa vissa beräkningar över olika faktorers inbördes vikt, grundade på material, som ställts till förfogande av HSB. Då utvecklingen i Stockholm och i landsortsstäderna varit i vissa hänseenden olikartad, är det lämpligt att behandla Stockholm för sig. Jämförelser har gjorts mellan kostnaderna för ett visst bostadsbygge, utfört 1939, varvid de faktiska kostnaderna omräknats efter byggnadskostnadsläget i december 1939 samt en bottenlåneränta av 4 procent och 1928 års kostnader för samma bygge bestämts utifrån de faktiska kostnaderna för ett i fråga om belägenhet, lägenhetstyper o. s. v. väl jämförbart bostadsbygge, utfört år 1928 (Bilaga 4 sid. 55). Såsom motsvarande exempel avseende en mindre landsortsstad har valts en jämförelse mellan kalkyler för ett bostadsbygge i Lidköping, vilket utfördes 1939 och på motsvarande sätt omräknats efter förhållandena 1932 (Bilaga 4, sid. 57).

Följande uppställning ger en första bild av den inbördes storleksordningen av de olikheter, som föreligga i de konkreta jämförelsefallen från Stockholm:

Sammanställning betr. kostnader i Stockholm för fastigheter byggda resp. 1928 och 1939.

	Postiljonen 13 1/10 1928	Del av kv. Marmorn dec. 1939
Antal m²: läg.	5 365: —	2 430: —
lok.	186: 5	100: —
s:ma	**5 551: 5**	**2 530: —**
Teor.[1] antal m² (enl. hyresvärde)	5 616: —	2 542: —
Byggnadskostnad	1 497 000: —	830 000: —
D:o per teor. m² ca	267: —	326: —
Tomtkostnad	223 000: —	203 000: —
D:o per teor. m² ca	40: —	80: —
Antal läg.	149	ca 62
Medelyta per läg.	36·0	39·2
Ränta å bottenlån (6 mån.)	5,— %	4,— %
Fast avg. och fonder för läg. per m²	22: 46	27: 96
Värmeavg. för läg. per m²	2: 40	ca 4: 25
Total hyra » » » »	24: 86	32: 21

[1] Med teoretisk m² avses en lägenhetsyta, som korrigerats på sådant sätt, att avvikande kostnader per m² för lokaler icke inverka vid en jämförelse mellan de båda fastigheterna.

Det framgår härav att de två stora skiljaktigheterna mellan kostnaderna 1928 och 1939 ligga i tomtkostnaden och byggnadskostnaden. De två tomter jämförelsen avser kunna sägas ha en ungefär likvärdig belägenhet. Tomtkostnaden per kvm har emellertid stigit med 100 procent. Ur detta enda fall kunna givetvis inga generella slutsatser dragas. Övriga uppgifter, som utredningen inhämtat, ge emellertid vid handen, att en betydlig höjning av tomtkostnaden förekommit.

Byggnadskostnaderna per kvm äro 22 procent högre i 1939 års bygge än i 1928 års. Det är härvid att märka, att denna siffra bestämmes dels av stegringar i materialpriser och arbetslöner, dels av förbättrat utförande och dels slutligen av den rationalisering, som under perioden skett. Detaljberäkningar ge vid handen, att materialprisens stegring ökat byggnadskostnaden med 7—8 procent. Denna stegring hänför sig till stor del till de senaste månaderna. Enligt Svenska handelsbankens byggnadskostnadsindex (i vilken dock på grund av basomläggning jämförbarheten före och efter 1935 är bristfällig) voro materialpriserna i juni 1939 endast ett par procent högre än 1928. Lägges härtill den stegring, som enligt de beräkningar, utredningen låtit verkställa, inträffat de senaste månaderna, erhålles en stegring från 1928 fram till nuvarande stund, som väl överensstämmer med den i det konkreta jämförelsefallet beräknade.

Beträffande arbetslönerna har, ehuru några nämnvärda förändringar i timlönerna ej skett, dock en viss höjning inträtt i lönekostnaden för en hel del av byggnadens olika delar, dels på grund av det från arbetarnas sida alltmera effektiva utnyttjandet av ackordsavtalen och deras otaliga särbestämmelser, och dels på grund av nya ackordsprissättningar. Enligt socialstyrelsens lönestatistik har den genomsnittliga arbetsförtjänsten per timme inom byggnadsverksamheten stigit med cirka 11 procent från 1928 till 1938. En del härav är givetvis att hänföra till mera uppdrivet arbetstempo och förbättrad yrkeskunnighet i förening med användandet av arbetsbesparande maskiner och verktyg, men enligt uppskattning i samråd med ackordmätningsspecialist torde bortåt 10 procents stegring av den verkliga timförtjänsten direkt påverka byggnadskostnaden. Då arbetslönerna utgöra omkring 40 procent av byggnadskostnaden, kan denna genom höjda arbetslöner och nya ackordsbestämmelser beräknas ha stigit med approximativt 4 procent från 1928 till 1939, oavsett den höjning genom semesterersättningen som medräknas av entreprenörer.

Materialpriser och arbetslöner svara sålunda tillsammans för en stegring av 11 à 12 procent. (Även detta överensstämmer väl med utslagen i Svenska handelsbankens byggnadskostnadsindex, om hänsyn tages till de senaste månadernas materialprishöjningar.) Härtill är att lägga fördyringen till följd av förbättrat utförande och höjd standard, som i det här anförda jämförelsefallet svarar för en stegring på 15 à 16 procent. De största

förändringarna i detta hänseende ligga i dels förbättrad ljudisolering, bland annat åstadkommen genom övergång från enkla träbjälklag till betongbjälklag, dels bättre ventilation genom nya och mer effektiva ventilationssystem och dels en starkare uppdelning av lägenhetsytan. Vidare har den sanitära utrustningen samt köksinredningen förbättrats. Följande tablå visar hur i här använda exempel olika standardförbättrande detaljer inverka på kostnaderna, jämfört med 1928:

	Ökad b. k. pr m² nettoyta appr. kr.
Mera ljudisolerande bjälklag samt korkmattor eller annan golvbeläggning i stället för endast trägolv	6: —
Bättre ljudisolering av tamburdörrar	1: 50
Förbättrade hissar (mera tystgående grindar m. m.)	1: —
Fläktventilation	1: 50
Ökad skåpinredning i kök	2: —
Diskhoar jämte ökad sanitärinstall.	1: —
Emaljerade spisar	0: 50
Kylskåp	5: —
Infällda strömbrytare och väggkontakter	0: 50
Ökat antal ljuspunkter och skärpta install.-föreskrifter	1: 50
Inbyggda stamledningar för v. och v.v.	0: 50
Tvättbara tapeter och förbättrad målning	1: —
Badkar med emaljerad frontplåtsframsida (förut duschr.)	2: —
Marmorbeklädnad av trappor och planer	1: —
Sopnedkast och sopförbränning	1: —
Fönsterbänkar av sten	0: 50
Plattgolv i badrum o. d. i stället för mosaik	0: 50
Maskintvättstuga i stället för handtvättstuga	3: —
Piskrum	1: —
Mera differentierade lägenheter	5: —
Mera balkonger	3: —
Sociala anordningar, t. ex. lekstugor, lekplatser, trädgårdsanl. m. m.	5: —
Summa kr.	44: —/m²

Dessa förbättringar motsvara, som förut nämnts, en höjning av 1928 års bostadskostnader i Stockholm med 15—16 procent.

Materialpriser, arbetslöner och standardförbättring tillsammans åstadkomma sålunda en ökning av 26 à 28 procent. Under jämförelseperioden har emellertid en icke obetydlig rationalisering skett och tack vare denna reduceras stegringen i byggnadskostnaden till förut nämnda 22 procent.

Liknande jämförelser för bostadsbygge i en landsortsstad — i exemplet Lidköping — visa samma inverkande faktorer men med annan inbördes vikt. Även om tomtkostnaden procentuellt stiger starkt, blir verkan härav på den totala fastighetskostnaden mera obetydlig ju mindre ort det gäller under det att ökningen i byggnadskostnad spelar en större roll. Beträffande lönekostnaderna torde i landsorten utnyttjandet av avtalsbestämmelserna

på senare år haft förhållandevis större inverkan på byggnadskostnaden än i Stockholm, där mera ingående kännedom om avtalens utnyttjande under längre tid kunnat erhållas och arbetarparten lättare kunnat erhålla sakkunnig hjälp, som tillvaratagit dess intressen vid ackordsuppmätningar och avtalstolkningar. Men framför allt torde byggnadskostnadsstegringen i landsortsstäder i relativt högre grad än i Stockholm under innevarande decennium vara att hänföra till standardförbättringar, såsom t. ex. införandet av hel badrumsinstallation, gas- eller elspisar i stället för vedspisar och en genomgripande köksinredningsförbättring. Den standardhöjning, som i Stockholm till stor del genomfördes redan under 1920-talet, har i stort sett haft sitt genombrott i landsorten först under 1930-talet. Fullt moderna lägenheter byggdes knappast på mindre orter för arbetare och jämnställda under 1920-talet utan endast i mindre utsträckning för mera välsituerade. Genom det kraftiga räntefallet på 1930-talet möjliggjordes en bättre, fullt modern kvalitetsstandard för övriga befolkningslager, och den välinrättade bostaden i småstaden blev ekonomiskt överkomlig även för folk med begränsade ekonomiska resurser.

Mot dessa på bostadsbyggandets produktionssida verkande faktorer står en hyresutveckling under det senaste decenniet som lett till en snarast lägre hyresnivå. De statistiska möjligheterna att jämföra hyresnivån för nybyggda lägenheter nu och under tidigare år äro mycket begränsade. Den hyresindex, som ingår som en del av socialstyrelsens levnadskostnadsindex, är delvis grundad på allmänna omdömen och innefattar såväl nya som äldre delar av bostadsbeståndet. Den visar sänkning under förra delen av 1930-talet och därefter uppgång till en nivå, som är densamma som år 1928. Enligt Stockholms stads statistik var under senaste året medelhyran för lägenheter med centralvärme icke oväsentligt lägre än år 1928. Uppgifter, som meddelats av HSB, ge vid handen att kvadratmeterpriset för under de senaste åren byggda lägenheter i Stockholm varit 6 à 8 procent lägre än för lägenheter byggda under 1920-talets sista år. Trots bristen på statistiskt material förefaller det befogat att räkna med att hyresnivån för nybyggda bostäder — trots standardhöjning i fråga om utförande och utrustning — nu är lägre än under senare delen av 1920-talet i Stockholm. För landsortsstädernas del måste omdömet om hyresnivån vara mera tveksamt, men där har man, såsom nyss utvecklats, att räkna med en relativt starkare stegring av standarden.

Här anförda omständigheter ge vid handen, att de senare årens räntefall på fastighetsmarknaden konsumerats av skilda faktorer, varav för huvudstadens del en varit en mindre hyressänkning, andra och mera generellt verksamma varit stegrade materialpris, något ökade arbetskostnader, höjda tomtpriser samt särskilt för landsortens del förbättrad standard med avseende å lägenhetsutrustningen. Man har fog att fråga om icke nuvarande

situation och med en inbrytande nödtid för byggnadsindustrien som framtidsperspektiv borde leda till att dessa fördyrande faktorer vika tillbaka och därigenom den nu inträdda räntehöjningen kompenserades. På vissa punkter och till viss grad borde så kunna ske, men den effekt som på sådan väg kan erhållas är begränsad. Utredningen vill särskilt framhålla lämpligheten av att tomtpriserna sänkas i de fall statliga och kommunala organ inverka på tomtprissättningen. Detta har dock större betydelse endast i de största städerna. Materialprisstegringen under de senaste månaderna har ju väsentligen bestämts av förhållandena utom byggnadsmarknaden och så torde även bli fallet i fortsättningen, även om stagnation inom byggnadsindustrien kan komma att bryta udden av prisstegringstendenser beträffande specifika byggnadsmaterial. Det är även uppenbart, att en reduktion av de senare årens högkonjunkturmässigt bestämda vinstmarginal inom byggnadsverksamheten kan bidraga att kompensera kostnadsökningen; att kvantitativt uppskatta i vilken grad detta kan ske låter sig dock icke göra. Arbetslönernas utveckling torde icke bli opåverkad av eventuellt stigande levnadskostnader; å andra sidan bör risken för omfattande arbetslöshet inom byggnadsfacken verka dämpande och i varje fall torde en del vara att vinna ur byggnadsindustriens synpunkt om ackordsättningen kunde ges en mera lämplig utformning i förhållande till nya arbetsmetoder. Alla dessa omständigheter falla dock utanför det område där utredningen kan framlägga förslag eller statliga åtgärder kunna tillgripas.

Frågan om standarden och möjligheterna att förenkla utförandet återstår; de ha i förevarande sammanhang speciellt intresse, då det ju kunde tänkas, att vid statliga stödåtgärder knöts villkor om sådan förenkling. Det är även en populär uppfattning att alla svårigheter på vår bostadsmarknad skulle lösas genom större enkelhet i byggandet och avskaffande av bostadslyxen. Denna uppfattning bygger emellertid till stor del på felaktiga föreställningar om möjligheten för en industri att tåga baklänges i sitt arbetssätt. Bostaden av i dag kan och bör av såväl sociala som fastighetsekonomiska skäl icke byggas utan badrum, utan varmvatten, utan tillfredsställande ljudisolering, utan tillfredsställande ventilation o. s. v. Planläggningen kan lämpligen icke heller återgå till äldre, mindre differentierad bostadsmodell, när äntligen utvecklingen börjat komma igång från 1 rum och kök såsom vanligaste typ fram emot den önskade minimistandarden, 2 rum och kök, även om utrymmena äro små. Standardförbättringar, som skäligen kunna kallas lyxbetonade, spela ur kostnadssynpunkt en mindre roll än man vanligen föreställer sig. I sitt första betänkande (S. O. U. 1935: 2, bilaga 7, sid. 214 ff.) har utredningen visat, att t. o. m. en radikal förenkling av bostadsutrustningen skulle sänka byggnadskostnaden förhållandevis litet. Om i den förteckning över kostnadsstegrande standardförbättringar i ett bostadsbygge i Stockholm, som härovan anförts som exem-

pel, allting toges bort utom de punkter, som kunna sägas representera hygieniskt och arbetsekonomiskt väsentliga vinster (vartill räknats endast förbättrad ljudisolering och ventilation, sopnedkast och sopförbränning, maskintvättstuga, piskrum, större differentiering samt sociala anordningar) kan den kostnadsstegrande effekten av standardförbättringen reduceras från 15 à 16 procent till cirka 9 procent, vilket — om materialpriser och arbetslöner antagas givna — betyder en reduktion av byggnadskostnadsstegringen från 1928 till 1939 från 22 procent till 15 à 16 procent.

Även ur andra synpunkter ter sig ett försök till mera drastisk kostnadsnedskärning genom förenkling av utförandet betänklig. Det lönar sig helt enkelt inte att nybygga omodernt; lägenheter i sådana omoderna nybyggen kunna ändå inte konkurrera med de »riktiga» omoderna lägenheterna i äldre hus. Man har anledning att befara — och erfarenheten ger stöd härför — att bostadsfastigheter, som givits ett i väsentliga hänseenden enklare utförande än det i ett visst tekniskt utvecklingsskede sedvanliga få en särprägel, som lätt medför snabb förslumning och värdesänkning. Utredningen kan därför icke anse det klokt, att statliga stödåtgärder förknippas med särskilda villkor om enkelt utförande; sådan kostnadsbesparing genom förenkling, som kan åstadkommas utan skada för väsentliga kvalitetskrav, torde i praktiken tillvaratagas i och med den prövning, som ombesörjes av centralt organ.

De här anförda omständigheterna torde ge förklaring till, varför vid nuvarande hyresnivå bostadsbyggande icke kan bli räntabelt med de högre räntor, som krisen framdrivit. I ovanstående exempel har dock räknats med en bottenlåneränta av 4 procent. I själva verket är den just nu föreliggande räntenivån högre. Även om vissa kostnadsreduktioner äro möjliga, äro de dock till sin verkan begränsade och uppvägas av stegringar i räntekostnaderna utöver de i ovan anförda kalkyler förutsedda.

Bostadsefterfrågan och hyresutveckling.

Att ställa en prognos för bostadsbehovets och bostadsefterfrågans utveckling under närmast följande år stöter på utomordentligt stora svårigheter. Man har anledning att antaga att utvecklingen blir starkt splittrad med hastigt uppkommande bostadsbrist på sådana orter, där sysselsättningen växer vid industriens omställning till en avspärrnings- eller krigshushållning, medan efterfrågans tillväxt kan dämpas, avstanna eller förbytas i efterfrågeminskning till följd av minskad hushållsbildning, reducerad inflyttning eller nettoutflyttning från städerna på andra håll. Utredningen har icke befogenhet att behandla det speciella bostadsproblem, som uppstår i hän-

delse av en allmän evakuering; de följande synpunkterna gälla den ordinära bostadsmarknaden och i synnerhet den del därav, som utgöres av marknaden för hyreslägenheter.

Man har att utgå från den i det föregående diskuterade omständigheten, att hushållsbeståndets tillväxthastighet under de senaste åren varit exceptionellt hög och att en neddämpning under alla omständigheter varit att vänta förr eller senare. Det förefaller sannolikt att denna neddämpning påskyndas genom den osäkerhet, som det nuvarande läget innehåller. Antalet ingångna äktenskap kan visserligen enligt erfarenheten tillfälligt ökas under situationer av stark ovisshet om framtiden, men en sådan ökning torde i allmänhet icke följas av motsvarande ökning i den reguljära hushållsbildningen. Över huvud har man att räkna med, att äktenskapsbildningen under nuvarande förutsättningar i stor utsträckning icke följes av självständig hushållsbildning. Till en viss grad kan man möjligen även räkna med en återgång till inneboendesystem. Den förut påpekade processen i riktning mot ökad självständig hushållsbildning av ogifta vuxna och andra tidigare i lägre grad hushållsbildande grupper har givetvis skapat en större elasticitet hos bostadsbehovet. Blotta upphörandet av utrymmesstandardens höjning, som uppenbarligen varit en betydande faktor i de senare årens bostadsefterfrågan, skulle komma att reducera följande års efterfrågan i jämförelse med de gångna årens.

En avmattning i bostadsefterfrågan ter sig sålunda sannolik. De mot minskad efterfrågan verkande faktorerna böra emellertid icke överskattas. Såsom förut framhållits befinna sig fortfarande de i befolkningens åldersstruktur liggande, för hushållsbildningen bestämmande faktorerna — trots den nedåtriktade framtidstrenden — på en hög nivå, jämfört med tidigare perioder. Det är vidare att märka, att även om inflyttningen till städerna starkt minskas eller rentav förbytes i nettoutflyttning, detta icke betyder en omedelbar förändring i bostadsefterfrågan av motsvarande styrka. Erfarenheten ger vid handen, att flyttningarnas variationer till väsentlig del sker inom sådana grupper, som icke äro självständigt hushållsbildande och som sålunda icke direkt påverka bostadsefterfrågan. Såsom tidigare påpekats, skärptes bostadsbristen i Stockholm under år 1918, då nettoutflyttning förekom, och detta trots att en icke obetydlig nybyggnadsverksamhet utfördes under året. Utflyttning i samband med evakuering torde icke i nämnvärd grad betyda ett definitivt friställande av bostäder.

Att kvantitativt uppskatta de tendenser, som kunna komma att göra sig gällande på bostadsmarknadens efterfrågesida under följande år är givetvis ogörligt. Över huvud ter sig varje bedömning synnerligen vansklig. Om man utgår från att nybildningen av hushåll icke helt upphör, synes det dock enligt utredningens mening finnas anledning att frukta, att upphörande av

eller mycket stark begränsning i bostadsproduktionen kommer att medföra, att den obetydliga nu förefintliga bostadsreserven snabbt konsumeras och akut bostadsbrist inställer sig.

En bostadsbrist kan vara ofrånkomlig och nödvändig att taga i en sträv tid. Den konsekvens som enligt utredningens mening ger anledning till de största betänkligheterna i nuvarande situation, är att i händelse av akut bostadsbrist vid oreglerad hyresmarknad en allmän hyresstegring kunde utlösas, vilket allvarligt kunde äventyra strävandet att motverka allmän inflation. Såsom av föregående kostnadsutredningar framgår, skulle hittills inträffade kostnads- och räntestegringar — om de icke på olika sätt kompenserades — medföra en höjning av hyresavkastningskravet för nybyggda bostadsfastigheter på inemot 25 procent. Om en dylik hyresnivå komme att marginellt bestämma hela hyresmarknaden, kunde oöverskådliga konsekvenser för pris- och penningpolitiken uppstå. Givetvis skulle frågan om hyresreglering bli aktuell, om utvecklingen kom att följa dylika linjer. Det vore dock uppenbarligen lyckligare, om genom åtgärder som befordra tillkomsten av ett tillräckligt billigt bostadsutbud till förhindrande av bostadsbrist i mera skarp form hyresstegringstendenserna kunde dämpas.

Byggnadsindustrien ur arbetsmarknads- och kapitalmarknadssynpunkt.

Byggnadsverksamhetens betydelse under senare år för den svenska arbetsmarknaden och kapitalmarknaden har i det föregående belysts. Utredningen har även som sin uppfattning deklarerat, att det är nödvändigt under de nu inträdda förutsättningarna att byggnadsverksamheten begränsas för att lämna utrymme för en statlig investeringsexpansion. Här ställer sig frågan om vilken grad av begränsning, som är lämplig eller nödvändig ur allmän folkhushållningssynpunkt.

Självklart är att det icke är möjligt att nu med exakthet lämna svar på denna fråga. Vad först arbetsmarknadssynpunkten angår, skulle den lämpliga begränsningen vara den, vid vilken byggnadsverksamheten utan större arbetslöshet kunde sysselsätta de arbetare, som icke finna sysselsättning genom militärtjänstgöring, vid byggnadsarbeten för försvarsändamål och efter eventuell snabb omskolning vid sådana arbeten, som måste betraktas som prioriterade i förhållande till det ordinära bostadsbyggandet. Någon kvantitativ uppskattning är här ännu icke möjlig, bland annat därför att omfattningen och inriktningen av de statliga arbetena icke är känd. Om man utgår från den förut gjorda uppskattningen av sysselsättningen inom byggnadsindustrien under senaste år, 140 000 man, förefaller det dock sannolikt att en inskränkning av byggnadsverksamheten i den grad, som nu framstår som trolig, kommer att resultera i omfattande arbetslöshet. En be-

gränsning av byggnadsverksamheten till en tredjedel, vilket nu med hänsyn till de senaste månadernas fortskridande räntestegring icke förefaller otrolig, skulle minska sysselsättningen på detta område med omkring 90 000 man. Att alla dessa skulle kunna absorberas på de nyss antydda vägarna synes föga sannolikt. Här, liksom på varje punkt, måste givetvis göras reservation för möjligheter i den kommande utvecklingen, som nu icke kunna bedömas.

Ur kapitalmarknadssynpunkt ter sig frågan enligt utredningens mening på liknande sätt. Hela det belopp, som nämnts i sammanhang med den statliga investeringsexpansionen, och mera därtill täckes av en investeringsminskning, som en nedgång av byggnadsverksamheten till hälften av hittillsvarande nivå skulle betyda. Då nu nedgången förefaller att bli ännu starkare, finnes ingen anledning att av hänsyn till det statsfinansiella utrymmet betrakta en sådan ytterligare nedpressning såsom lämplig eller nödvändig. I detta sammanhang kan utredningen icke underlåta att framhålla som sin uppfattning, att den räntestegring, som förekommit de senaste månaderna, ur byggnadsmarknadens synpunkt ter sig obefogat hög. En måttlig räntehöjning må ha varit befogad som investeringsregulator, men den stegring, som faktiskt inträtt, har ur denna synpunkt ingen förnuftig funktion. Byggnadsverksamheten skulle säkerligen ändå ha begränsats i en ur olika synpunkter tillräcklig grad. Den just nu gällande räntenivån skadar genom sitt hot mot hyresnivån utan att vara behövlig för att reglera byggnadsverksamheten till en under de nu inträdda förutsättningarna lämplig omfattning. Utredningen utgår från såsom sannolikt — med reservation för en svår skärpning av krisläget — att i framtiden en anpassning nedåt av räntenivån skall komma till stånd. Det är även av här anförda omständigheter klart, att de för byggnadsverksamheten viktigaste åtgärder, som av statsmakterna nu kunna vidtagas, äro sådana av allmän kreditpolitisk innebörd med syfte att begränsa räntestegringen. Några åtgärder av denna innebörd kan bostadssociala utredningen till följd av begränsningen i sitt uppdrag självfallet icke föreslå.

I detta sammanhang kan det vara av intresse att påpeka, att byggnadsindustrien visserligen är en stor järnkonsument, men trots detta konsumerar relativt litet av landets egen järnproduktion. Det inom byggnadsindustrien använda järnet är till större delen importerat i form av färdiga balkar, rör o. s. v. Endast beträffande radiatorer, värmeledningspannor, varmvattenberedare och dylikt är den inhemska tillverkningen dominerande. Byggnadsindustriens konsumtion av järn medför därför icke i större grad någon konkurrens om järn, som kan behövas för försvarsanordningar.

Utredningen vill slutligen framhålla vissa risker beträffande den framtida utvecklingen, som skapas om byggnadsindustrien helt lamslås. Det som nämligen nu sker eller kommer att ske inom detta industriområde är att

hela produktionsapparaten kommer i olag för långa tider. Erfarenheten från tidigare kriser på fastighetsmarknaden visar nämligen, att ett stopp i produktionsprocessen på detta område har en stor benägenhet att bli mångårigt. Så dröjde det t. ex. ca 10 år, innan byggnadsverksamheten åter kom ordentligt igång efter byggnadskrisen på 1880-talet. 1914 krympte bostadsproduktionen vid krigsutbrottet och först ett par år in på 1920-talet kom byggandet i gång för fullt på nytt. Att pauserna bli så långa beror på att företagarna på byggnadsmarknaden icke kunna hålla ihop kontor och personal under någon längre depressionstid samt att vederbörande får sitt rörelsekapital fastlåst i sina sist byggda men på grund av krisen otillfredsställande belånade fastigheter. När det sedan ur allmän synpunkt skulle visa sig vara lämpligt att åter sätta i gång byggandet, är företagarkåren skingrad för alla världens vindar och måste nyskapas, vilket först sker, när en mycket förhöjd hyresnivå genom sina vinstmöjligheter framlockar nya män och företagarorganisationer på marknaden.

Dessa synpunkter peka på att samhället skulle ha det största intresse av att åtminstone så stor företagsamhet kan fortsätta, att de värdefullaste delarna av produktionsapparaten bevaras.

Faran av bostadsbyggandets alltför kraftiga nedgång kan i nuvarande situation även ses ur en annan synvinkel. Ökningen i familjebildningen fortfar ännu flera år även om farten minskas undan för undan, och om nyproduktionen då samtidigt avsaktas för kraftigt, måste svår bostadsbrist uppstå. Konsumtionskraftens tryck blir kraftigare och kraftigare och när äntligen byggnadsverksamheten, stimulerad av en kraftigt stigande hyresnivå, kommer i gång, blir produktionen så häftig, att överproduktion lätt kan uppstå, när familjebildningen år från år avtar i omfattning. Hela utvecklingen blir ryckig och karakteriserad av häftiga svängningar och kriser. En rimlig produktion i nuvarande tider skulle kunna mildra de framtida vågrörelserna på området.

Förslag angående ändrade villkor för tertiärlån till viss bostadsbyggnadsverksamhet samt angående befrielse i vissa fall från fastighetsskatt m. m.

De i det föregående framlagda synpunkterna kunna sammanfattas på följande sätt. Utredningen utgår från såsom säkert och ofrånkomligt, att bostadsbyggnadsverksamheten under följande år kommer att mycket starkt inskränkas. Verkningarna härav på kapitalmarknad, arbetsmarknad och bostadsmarknad äro i flera hänseenden svårbedömbara. Det finns dock allvarlig risk för å ena sidan en arbetslöshet, som icke kan uppsugas genom sysselsättningsexpansion på andra aktuellt mera angelägna arbetsområden,

varför den »besparing» ur folkhushållets synpunkt, som bostadsbyggandets inskränkning skulle innebära, till motsvarande del blir illusorisk, och å andra sidan för bostadsbrist. Uppstår bostadsbrist, kommer den redan föreliggande tendensen till stegring av hyresnivån att skärpas, vilket med hänsyn till den allmänna prisutvecklingen innebär väsentliga risker. Dessa kunna visserligen mötas medelst en hyresreglering. En bindning av hyrorna för redan befintliga hyresbostäder måste emellertid komma att ytterligare försämra betingelserna för nyproduktion och sålunda bidraga att skärpa bostadsbristen, varjämte en med hänsyn till bostadsmarknadens normala funktioner i framtiden olycklig splittring av hyresnivån skapas. Utredningen förbiser icke, att en auktoritär reglering av hyrorna kan komma att bli nödvändig av socialpolitiska och prispolitiska skäl, men är av den uppfattningen, att man först bör söka med positiva medel förhindra uppkomsten av bostadsbrist och mera avsevärd hyresstegring. Då bostadsproduktionen under nästföljande år måste komma att bli starkt begränsad, framstår det som angeläget, att den kvarstående produktionen inriktas på tillgodoseende av de socialt mest angelägna bostadsbehoven. Trots de allmänna skäl av statsfinansiell och penningpolitisk art, som i nuvarande läge tala för begränsning av sådan statlig verksamhet, som icke tillgodoser akuta försvarsberedskapsbehov, är det därför enligt utredningens mening — och särskilt med hänsyn till den prispolitiska betydelsen av att motverka hyresnivåns stegring — angeläget, att de statliga stödåtgärder, som främja bostadsanskaffningen, icke begränsas. Det synes även utredningen angeläget, att den kommunala byggnadsverksamheten — som måhända kommer att påkallas av arbetsmarknadspolitiska skäl — näst efter tillgodoseendet av anläggningar för civila försvarsändamål inriktas på bostadsförsörjning, om bostadsknapphet föreligger eller hotar, framför sådana byggnadsföretag med administrativa, kulturella och andra ändamål, som icke i nuvarande läge äro oundgängligen nödvändiga.

För att man skall kunna nå syftet att i största möjliga mån motverka bostadsbrist och hyresstegring är det nödvändigt icke endast att en viss nyproduktion av bostäder uppehålles, utan även att det utbud av nya bostäder, som kan komma till stånd nästa år, kan göras till priser, som ej alltför mycket överstiga de hittillsvarande. Det gäller sålunda att söka med tjänliga medel begränsa verkan av inträdda höjningar i byggnadskostnaderna och framför allt räntestegringen, utöver vad i sådant hänseende kan åstadkommas genom allmänna kreditpolitiska åtgärder. I det föregående ha diskuterats möjligheterna att genom förändrade konstruktioner och förenkling av utförandet motverka kostnadsstegringen. Dessa möjligheter måste givetvis utnyttjas, men de äro begränsade och i nuvarande läge långt ifrån tillräckliga. Utredningen vill understryka angelägenheten av att kommunerna i sin tomtförsäljningspolitik taga vederbörlig hänsyn till bostads-

byggandets försämrade betingelser och till behovet att kompensera kostnadsstegringarna, vilket jämväl torde vara ett kommunalt intresse, ävensom att vissa bestämmelser om beräkning av ackord, vilka verka hinderligt och fördyrande på byggnadsverksamheten, justeras i arbetsavtalen. Alla dessa medel tillsammans torde dock vara långt ifrån tillräckliga för att nå ovan uppställda syftemål. Därest icke genom allmänna kreditpolitiska medel räntan kan bringas att sjunka tillbaka avsevärt från nuvarande läge, kvarstår till större delen uppgiften att motverka den hotande hyresstegringen.

Vid utformningen av de mångfaldiga system för bostadssubvention, som växte fram i olika länder under den stora bostadskris, som följde på det föregående världskriget, var syftemålet från början som regel att s. a. s. överbygga en som man antog övergående period av höga byggnadskostnader och räntor och förhindra att dessa drevo upp den allmänna hyresnivån. I nuvarande läge kan ett liknande syfte uppställas. Man vet emellertid icke med säkerhet, om den nu uppkomna nivån för byggnadskostnader och räntor är av övergående natur. Utredningen håller visserligen för sannolikt, att de senaste månadernas räntestegringar icke motsvara den svenska kapitalmarknadens jämviktsläge på lång sikt (eller ens på relativt kort), men därom kan man givetvis ingenting veta med visshet. Denna osäkerhet om den framtida utvecklingen gör det befogat, att åtgärder, som avses gälla i första hand för en akut krissituation, så utformas, att en anpassning till ett framtida stabiliserat läge kan ske, även om kostnads- och räntestegringen kommer att visa sig vara icke övergående. Denna synpunkt har utredningen i sina följande förslag sökt tillgodose.

Utredningen utgår ifrån, att för närvarande ekonomiska stödåtgärder (utöver redan existerande) för befordrande av bostadsanskaffningen, vilka skapa en avsevärd statsfinansiell belastning, icke kunna ifrågakomma. Sådana åtgärder som allmän räntediskriminering till förmån för byggnadsverksamheten, d. v. s. lån till underränta för bostadsbyggandet i allmänhet, och engångsbidrag till kapitalnedskrivning torde därför icke behöva upptagas till diskussion.

Utredningen har sökt så långt som möjligt undvika att spränga den ram för bostadspolitiken, som de redan existerande statliga stödformerna utgöra, men inom denna ram föreslå vissa modifikationer av övergående art, som äro ämnade att motverka byggnadskostnads- och räntestegringens effekt på bostadstillgång och bostadskostnader. Härvid komma av naturliga skäl ifråga endast sådana stödformer, som avse nybyggnad. Det är inför risken av bostadsbrist icke något intresse, att ombyggnadsföretag stimuleras. Man torde snarare kunna ifrågasätta motsatsen. I det följande beröras därför icke de bostadspolitiska stödformer, som väsentligen avse ombyggnad: lån till ombyggnad i städer och stadsliknande samhällen,

bostadsförbättringslån och -bidrag samt lantarbetarbostadslån. Dessas behandling i nuvarande situation torde få ske utifrån andra synpunkter än här förevarande. Eftersom bostadsmarknadens krisproblem väsentligen gäller stadssamhällenas bostadsmarknad, har utredningen icke ansett sig ha anledning att beröra den allmänna egnahemslåneverksamheten och icke heller bidragsverksamheten till pensionärsbostäder, vilken väsentligen är en kommunal försörjningsangelägenhet. De stödformer, beträffande vilka det synas utredningen lämpligt att ifrågasätta med hänsyn till krisläget tillfälliga modifikationer, äro tertiärlånen till viss bostadsbyggnadsverksamhet samt möjligen bostadsanskaffningslånen till förmån för barnrika familjer.

Om syftet är att hindra, att en såsom övergående ansedd räntestegring driver upp kraven på hyresavkastning hos en fastighet utöver den nivå, som är betingad av en förväntad ränteutveckling på lång sikt, synes det vara en naturlig åtgärd att för övergångsperioden anpassa amorteringskravet nedåt, för att när sedermera räntan sjunker låta amorteringsbeloppet stiga. Detta skulle innebära, att annuiteten göres fast, men amorteringstiden till viss grad elastisk. Om därigenom den amorteringstid, som svarar till amorteringsbeloppet i början, är längre än som med hänsyn till fastighetens livslängd och risker är försvarligt, utgör detta s. a. s. en diskontering av en förväntad framtida sänkning av räntenivån. Om en sådan sänkning icke inom viss tid kommer till stånd, måste givetvis ändock amorteringsbeloppet och i sådant fall därmed även annuiteten höjas till att motsvara en ekonomiskt försvarbar amorteringstid. Innebörden av en sådan anordning är att en räntehöjning, som bedömes såsom sannolikt övergående, icke tillåtes att omedelbart verka på kraven på avkastning. Om det högre ränteläget däremot icke skulle visa sig övergående, släppes räntehöjningens verkan fram efter viss tid.

Tertiärlånen löpa för närvarande med en ränta av 4¾ procent samt amorteras på 25 år. Vad angår räntan, är att märka, att denna tidigare utgjorde 4 procent, varjämte 1 procent avsattes till en riskfond, av vilken återbetalning skulle ske till låntagarna i den mån fondens medel icke konsumerades av förluster. De ¾ procent varmed räntan ökades år 1938, torde få betraktas som riskpremie, motsvarande den förutvarande avsättningen till riskfond. I nuvarande läge då sammanbrott inom byggnadsindustrien hotar och då det ur det allmännas synpunkt måste framstå som angeläget att motverka de allvarliga konsekvenserna av ett sådant, synes det rimligt att staten släpper efter på säkerhetskravet och själv övertager den risk, som alltid måste vara förbunden med långivning till så hög belåningsgräns som föreligger beträffande tertiärlånen. Ett sådant riskövertagande förekommer som bekant i flera fall av socialt motiverad kreditgivning till bostadsbyggande. Utredningen föreslår därför att räntan på tertiärlånen fast-

ställes till 4 procent. På grundval av beräkningar över tertiärlånegivningens betydelse ur fastighetsfinansieringssynpunkt, som utredningen låtit verkställa, synes det lämpligt att lånebeloppet ökas från 15 till 20 procent av fastighetsvärdet, varmed även den s. k. femtedelsregeln måste slopas. Även i fråga om amorteringstiden torde vissa modifikationer kunna försvaras.

Med tillämpning av den i det föregående framlagda tankegången med syfte att förhindra att den allmänna räntestegringens verkan omedelbart överföres på den årliga fastighetskostnaden föreslår utredningen följande ändringar i övrigt i reglerna för tertiärlånen. Annuiteten fastställes till en början till ett belopp, som motsvarar en mycket lång amorteringstid. Utredningen föreslår en annuitet av 4¾ procent under de första fem åren; denna annuitet motsvarar — om den bleve bestående — en amorteringstid av bortåt 50 år. Då en dylik amorteringstid för ett så högt beläget lån icke kan anses lämplig, böra lånevillkoren kompletteras med bestämmelsen, att lånet efter en löptid av 5 respektive 10 år skall kunna av staten konverteras på sådant sätt att amorteringstiden etappvis förkortas till en definitiv amorteringstid av 30 år. En sådan konvertering, innebärande höjd annuitet och förkortad amorteringstid för tertiärlånet, borde dock vid det första tillfället, efter 5 år, då fastighetens ekonomi måhända ännu icke kunnat tillgodoföras ett eventuellt lägre ränteläge för primär- och sekundärlån, dock ej ske med mindre endera det allmänna ränteläget sjunkit eller hyresnivån på orten stigit i en sådan grad, att antingen den låntagande fastighetens utgifter minskats och fastigheten därigenom kan bära ökad amorteringsbörda för tertiärlån, eller också att hyrorna ha kunnat höjas för vinnande av samma ändamål. Vid det senare tillfället, efter 10 år, bör anpassningen av annuiteten till belopp, som motsvarar en amorteringstid av sammanlagt 30 år, ske ovillkorligt.

Tertiärlån utgå för närvarande endast till fastigheter innehållande hyres- eller bostadsrättslägenheter. Såvitt utredningen kan finna, föreligger dock i författningen inga hinder för att tertiärlån skulle kunna utgå även till enfamiljshus. Många skäl tala för att i nuvarande situation stödja produktionen av mindre enfamiljshus. Från statens sida sker detta huvudsakligen i form av bostadsegnahemslån, vilka endast utgå på landsbygden, samt bostadsanskaffningslån för egna hem, vilka äro förbehållna flerbarnsfamiljer. Såsom förut framhållits, är det i nuvarande läge mest stadssamhällenas bostadsproblem, som påkallar uppmärksamhet, och begränsningen av bostadsanskaffningslånen till flerbarnsfamiljer är ur den allmänna bostadstillgångens synpunkt en mycket stark begränsning. Det synes därför utredningen finnas skäl att utsträcka tertiärlånegivningen till enfamiljshus. Det må erinras om att Stockholms stad ordnar lån för småstugor upp till 90 procent. Då enfamiljshus, åtminstone på mindre orter, dock måste anses vara av lägre värde ur kreditsäkerhetssynpunkt, synes det utredningen

lämpligt, att lånegränsen beträffande dem sättes lägre än för flerfamiljshus; i stället kan lånebeloppet i förhållande till fastighetsvärdet ökas. Utredningen föreslår därför en lånegräns av 85 procent och ett lånebelopp av 35 procent av fastighetsvärdet för tertiärlån till enfamiljshus. Beträffande enfamiljshus, för vilkas taxering en synnerligen varierande praxis tillämpas på olika håll i landet, torde det vara lämpligt att bestämma lånebeloppet icke i relation till taxeringsvärdet, utan till en särskild värdering, vid vilken hänsyn tages till de faktiska byggnadskostnaderna, såsom sker beträffande bostadsanskaffningslån. Utredningen inser väl att häri ligger ett ökat risktagande från statens sida men förmenar detta vara nödvändigt för effektivitets vinnande.

Om man utgår från hittills sedvanliga finansieringsvillkor för småstugor och övriga enfamiljshus, skulle en amorteringstid på 25 år för tertiärlån vid de villkor i övrigt, som härovan föreslagits, betyda en lättnad i finansieringen, som i väsentlig mån skulle motväga räntehöjningen. Även här torde det vara lämpligt att fastställa en konverteringsregel som konsekvens av tankegången, att räntestegringens verkan bör uppskjutas i väntan på en framtida tillbakagång men ej definitivt hindras, för den händelse räntan icke skulle falla tillbaka. Utredningen föreslår att efter tio år anpassning av annuiteten till en återstående amorteringstid av tio år sker.

Den hittills gällande begränsningen i tilldelningen av tertiärlån, som ligger i undantaget för Stockholm, Göteborg och Malmö, synes icke längre motiverad. Byggnadslånebyrån har även redan föreslagit dess borttagande.

I fråga om bostadsanskaffningslån till hyreslägenheter för barnrika familjer är det endast i lägre grad möjligt att motverka räntehöjning genom förlängning av amorteringstiden, eftersom denna redan är så lång som 40 år beträffande stenhus. Det synes även utredningen vanskligt att t. ex. genom särskilda tilläggsbidrag för under följande år byggda fastigheter av detta slag för dem eliminera räntehöjningen. Det gives emellertid en viss möjlighet för de städer, särskilt Stockholm och Göteborg, som ha ett större bestånd av subventionerade hyreslägenheter för barnrika familjer och däribland lägenheter, vilka byggdes under åren 1935—36 med de då rådande lägre byggnadskostnaderna, att med byggnadslånebyråns tillstånd göra en utjämning av hyrorna i nya och förut existerande hus och därigenom förhindra, att hyresbeloppen i de nya husen bli sådana, att det sociala syftet förfelas. Utredningen vill dock framhålla, att denna möjlighet är mycket begränsad; självklart måste nödig hänsyn tagas därtill, att de barnrika familjer, som erhöllo bostad i de först färdigställda lägenheterna av detta slag, torde höra till de minst betalningskraftiga.

I fråga om bostadsanskaffningslån till egnahem för barnrika familjer, där amorteringstiden är satt så lågt som till 20 år, föreligga däremot samma möjligheter att med hjälp av förlängning av amorteringstiden till 25 år

motverka räntestegringens verkan som i fråga om tertiärlån. De skäl, som motiverat den nu gällande korta amorteringstiden beträffande lånen till barnrika familjer i egnahem, synas emellertid så väsentliga, att en utsträckning ter sig betänklig. Då dessutom ränte- och kostnadsstegringen beträffande dessa egnahem delvis kompenseras genom familjebidragets höjning, vill utredningen icke på denna punkt föreslå någon förändring.

Utredningen är väl medveten om att de här föreslagna åtgärderna i form av modifikationer i reglerna för tertiärlånen endast kunna få en skäligen begränsad effekt. Den ofrånkomliga knappheten i de medel, som från statens sida kunna ställas till byggnadsverksamhetens förfogande, betyder att på de föreslagna vägarna kan finansieras en byggnadsverksamhet, som måhända utgör endast en ringa del av den, som skulle behövas för att icke bostadsbrist skulle uppstå. Man kan t. o. m. säga, att i den mån de nå syftet att hålla tillbaka hyresstegring bidraga de även till att göra förutsättningarna för annan byggnadsverksamhet sämre. Önskvärt vore att finna ett medel med mera generell verkan, som utan belastning av statens finanser kunde för bostadsbyggandet i allmänhet motverka kostnads- och räntestegringarna. Då en allomfattande direkt subventionsverksamhet i form av räntediskriminering, bidrag till kapitalnedskrivning eller löpande bidrag kan anses utesluten i nuvarande situation, återstår såvitt utredningen kan finna endast skattebefrielse för de bostadsfastigheter, som byggas under kristillståndet. I fackpressen har nyligen framlagts ett förslag i sådan riktning (Tidskriften Byggnadsvärlden, nr. 46, 1939).

Skattebefrielse är en inom bostadspolitiken ofta använd metod för stöd åt viss bostadsbyggnadsverksamhet. I senare tid har den i Sverige dock endast tillämpats i sammanhang med den speciella byggnadsskatt, som 1921 infördes för att skaffa medel till bostadssubvention; nybyggda fastigheter voro undantagna från denna skatt. Flerstädes i utlandet har emellertid metoden tillämpats. Så har exempelvis i Belgien ända sedan tiden före föregående världskrig egnahemsbyggande av personer med begränsade tillgångar gynnats genom skattelindring. Sedan 1928 har varje nybyggt hus, vars avkastningsvärde icke överstiger ett visst belopp, undantagits från skatt i tio år. I Danmark ha kommuner rätt att undantaga nybyggnad från hela eller del av den fastighetsskatt (Ejendomsskyld), som uppbäres av kommunerna. Är 1933 befriades all nybyggnadsverksamhet under tio år framåt från den statliga fastighetsskatten. I Frankrike utgöres en mycket väsentlig del av det statliga stödet åt bostadsbyggande av skattebefrielse. Även i Norge, Tyskland, U. S. A. och Canada har denna metod vunnit tillämpning.

Skattebefrielse för viss tid eller visst slag av bostadsbyggande är sålunda

ett ofta använt medel. I synnerhet lämpar det sig i tider, då en allmän stimulans åt bostadsbyggandet är önskvärd men de finansiella omständigheterna icke tillåta en omfattande direkt subvention. Utredningen inser väl, att ett förslag i sådan riktning kommer att möta motstånd, grundat på betänkligheter med hänsyn till de kommunala finanserna och vissa komplikationer, som sammanhänga med det svenska skattesystemets konstruktion. Vad angår de kommunala finanserna synes det emellertid utredningen uppenbart, att skattebefrielse för viss tid för bostadsfastigheter, som skattefriheten förutan icke skulle ha kommit till stånd, icke kan betyda förlust men väl vinst, i den mån nämligen därigenom sysselsättning och inkomstbildning inom kommunen kunna hävdas. Den andel av fastighetsbeståndet, för vilken en skattebefrielse tillämpad under ett fåtal år — och utredningen åsyftar här liksom i det föregående tillfälliga åtgärder under ett begränsat kritiskt skede — kan komma att gälla, måste för övrigt vara en mycket liten del av hela fastighetsbeståndet; med den begränsning av bostadsbyggnadsverksamheten, som kan förutses, kan närmast följande års byggnadssats icke komma att genomsnittligen motsvara mer än högst någon procent av fastighetsbeståndet i fortsättningen.

Den omständigheten, att fastighetsskatten i och med den kommunala utdebiteringen är olika i olika kommuner, torde icke böra tillmätas större betydelse; skattefrihet betyder därvid undanröjande av en bestående ojämnhet, som i och för sig icke är motiverad ur byggnadsmarknadens synpunkt. Av större vikt är att fastighetsskatten inom varje kommun varierar år till år. Det skulle vara en obestridlig olägenhet, om det ekonomiska stöd, som utgjordes i form av viss tids skattefrihet, vore till sitt belopp obestämt. Som alternativ till skattebefrielse kunde med hänsyn härtill tänkas ett åtagande från kommunens sida att årligen under viss tid ge bidrag till fastighetens förvaltningskostnader med belopp, som bestämmas av fastighetsskattens belopp i utgångsläget. En sådan metod skulle möjligen även kunna undanröja vissa psykologiskt motiverade farhågor mot att använda kommunala skatter som instrument för bostadspolitiken. Det förefaller emellertid utredningen mera naturligt att använda skattebefrielsemetoden, men maximera skattefrihetens belopp för hela perioden till det i utgångsläget gällande. Å andra sidan bör, för att icke sammanblandning mellan fastighetens ekonomi och en måhända tillfällig fastighetsägares ekonomi skall ske, beloppet icke få bevaras högre än den eventuellt lägre fastighetsskatt, som ett senare år kan komma att gälla. Det förefaller sålunda utredningen riktigt, att skattefriheten bestämmes till det belopp, som i utgångsläget gäller, eller det lägre belopp, som i framtiden kan komma att gälla.

I fråga om tiden för skattebefrielse synes 10 år vara en lämplig period. Då med hänsyn till syftet skattefrihet icke bör gälla byggnader för övervägande industriellt, kommersiellt eller annat ändamål än bostadsändamål,

måste en gräns dragas för vad som anses som bostadsfastighet. Utredningen föreslår härvidlag att som bostadsfastighet räknas sådan, där byggnadens golvyta till minst två tredjedelar är avsedd att användas för bostadsändamål. Då såsom förut framhållits det icke är ett önskemål att stimulera ombyggnad, bör skattebefrielse gälla endast nybyggnad.

Effekten av de föreslagna åtgärderna framgår av de kalkyler, som redovisas i bilaga 5, sid. 59, som visa de årliga kostnaderna för en viss fastighet dels före krisens inträde med då rådande ränte- och byggnadskostnader, dels kostnaderna under förutsättning att här föreslagna åtgärder genomföras vid förhöjning av räntan å bottenlån och sekundärlån av en respektive en och en halv procent. Dessa kalkyler ådagalägga, att vid en bottenlåneränta av 4 procent de föreslagna åtgärderna möjliggöra endast obetydligt högre fasta årsomkostnader än tidigare. Vid en bottenlåneränta av 4½ procent bli de fasta årsomkostnaderna givetvis högre, men icke mera än att det kan sägas att syftet i huvudsak nåtts. Den föreslagna skattefriheten svarar härvid för en icke obetydlig del av effekten. Vid en kommunal utdebitering av 10 kronor motsvarar skattebefrielse ungefär två tredjedelar av den inverkan, som en procents räntehöjning medför.

I sina anslagsäskanden för nästföljande budgetår har statens byggnadslånebyrå föreslagit 25 miljoner kronor till bostadsanskaffningslån för barnrika familjer och 3 miljoner kronor till tertiärlån. Utifrån de förutsättningar, som förelågo vid tidpunkten för detta förslags framläggande, synas utredningen dessa proportioner väl avvägda. Då emellertid förutsättningarna i hög grad förändrats, vill utredningen ifrågasätta en ändrad fördelning av de medel, som för nästföljande budgetår må komma att anvisas. För frambringandet av en bostadstillgång, som kan inverka på bostadsmarknadsläget i allmänhet, äro tertiärlånen, som endast motsvara en mindre del av byggnadsvärdet, mera effektiva än bostadsanskaffningslånen. Utredningen är givetvis angelägen om att största möjliga belopp anvisas till bostadsanskaffningslånen, vilka tillkommit på utredningens egna förslag, men måste anse det i nuvarande situation vara mera angeläget att till tertiärlån anvisa större belopp än det av byggnadslånebyrån föreslagna, även om därigenom med hänsyn till statsfinansiella skäl bostadsanskaffningslånens belopp skulle behöva minskas. För att nå nämnvärd effekt på bostadsmarknadsutvecklingen torde krävas ett belopp för tertiärlån av minst 10 miljoner kronor, vilka skulle möjliggöra en byggnadsverksamhet av 40 à 50 miljoner kronor.

Det ställer sig nu mycket svårt att bedöma, huruvida en byggnadsverksamhet av dylik omfattning och på de villkor, som de här föreslagna åt-

gärderna skulle möjliggöra, kan komma att effektivt motverka uppkomsten av en bostadsbrist eller en omfattande arbetslöshet. Utredningen utgår ifrån att de statsfinansiella omständigheterna icke tillåta en utsträckning av stödåtgärderna utöver här ifrågasatta gränser. Då emellertid arbetsmarknadsutvecklingen kan komma att påkalla mera vittgående åtgärder, torde anslag för byggnadsändamål på beredskapsstaten under alla omständigheter krävas. Med hänsyn till den verkan på kapitalmarknaden och ränteutvecklingen, som en ökning av den direkta statliga upplåningen kan komma att utöva, vill utredningen ifrågasätta, att det statliga stöd åt byggnadsverksamheten, som kan bli behövligt utöver det här föreslagna, gives formen av statlig kreditgaranti för tertiärlån i öppna marknaden. Det förefaller nämligen sannolikt, att verkan på ränteutvecklingen blir svagare, om för byggnadsverksamhetens finansiering kan direkt utnyttjas den öppna marknadens resurser än om finansieringen tager omvägen över en ökad statlig upplåning.

Utkast till kungörelse angående ändring i vissa delar av kungörelsen den 30 juni 1937 (nr 658) angående tertiärlån till viss bostadsbyggnadsverksamhet.

Härigenom förordnas, att 20 och 21 §§ i kungörelsen den 30 juni 1937 angående tertiärlån till viss bostadsbyggnadsverksamhet skola utgå samt att 1—4 §§, 7 §, 10 § och 19 § i samma kungörelse skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives:

1 §.

Lån enligt denna kungörelse utgår för främjande av sådant byggnadsföretag, som avser uppförandet i städer och stadsliknande samhällen av bostadshus, huvudsakligen innehållande rymliga smålägenheter (flerfamiljshus), eller av egna hem (enfamiljshus).

Lån må utgå endast å ort, där sådan byggnadsverksamhet, som i första stycket sägs, icke utan dylikt statligt stöd kan beräknas inom den närmare tiden komma till stånd i den omfattning, som befinnes önskvärd med hänsyn till bostadsförhållandena å orten.

Låneverksamhet — — — ifrågavarande art.

Vad enligt — — — kommun.

Förmedlingsorgan — — — municipalnämnden.

2 §.

Lån må ej överstiga

a) beträffande flerfamiljshus *vare sig* tjugu procent av det värde å fastigheten eller, där fråga är om tomträtt, å byggnaden, som statens byggnadslånebyrå med ledning av särskild, enligt 19 § första stycket verkställd värdering godkänt, *eller* tjugu procent av det taxeringsvärde, som efter byggnadsföretagets fullbordande åsättes fastigheten eller, där fråga är om tomträtt, byggnaden;

b) beträffande enfamiljshus trettiofem procent av det värde å fastigheten eller, där fråga är om tomträtt, å byggnaden, som byggnadslånebyrån med ledning av särskild, enligt 19 § första stycket verkställd värdering godkänt.

3 §.

För lån skall ställas säkerhet, vilken skall bestå av inteckning i vederbörande fastighet eller tomträtt, liggande beträffande flerfamiljshus inom nittio procent av det godkända fastighets- eller byggnadsvärde, som i 2 § sägs, och beträffande enfamiljshus inom åttiofem procent av sådant värde.

I fråga om flerfamiljshus skall inteckningen jämväl vara belägen inom nittio procent av det taxeringsvärde, som efter byggnadsföretagets fullbordande åsättes fastigheten eller, där fråga är om tomträtt, byggnaden. I båda fallen skall inteckningen ligga inom summan av brandförsäkrings- och tomtvärdena eller, där fråga är om tomträtt, inom brandförsäkringsvärdet. Inteckning, som är utgiven — — — statslånet.

Såsom ytterligare — — — dess ställe.

4 §.

Från dag, som Kungl. Maj:t bestämmer, skola samtliga lån enligt denna kungörelse utgöra amorteringslån.

Intill den sålunda bestämda dagen löper lån utan amortering och med fyra procent årlig ränta från den dag, det utbetalats av statskontoret.

Annuiteten å amorteringslånet skall beträffande flerfamiljshus utgöra fyra och tre fjärdedels procent av ursprungliga lånebeloppet under de första fem åren av lånets löptid. Efter denna tid äger byggnadslånebyrån, om det allmänna ränteläget eller förhållandena på hyresmarknaden därtill giva anledning, förhöja annuiteten för resterande lånebeloppet till fem och en halv procent av ursprungliga lånebeloppet. Efter ytterligare fem år skall annuiteten ökas till det belopp, som erfordras för att lånet skall vara slutamorterat efter trettio år från den dag, då lånet börjat löpa som amorteringslån.

Beträffande enfamiljshus skall annuiteten å amorteringslån utgöra sex och fyra tiondels procent av ursprungliga lånebeloppet under de första tio åren av lånets löptid; därefter skall annuiteten höjas till det belopp, som erfordras för att lånet skall vara slutamorterat efter tjugo år från den dag, då lånet börjat löpa som amorteringslån.

Av annuitet skall, å oguldna lånebeloppet räknat, fyra procent utgöra ränta.

7 §.

1. Ansökan — — — kommunen.
2. Ansökan skall innehålla:

a) uppgift — — — statslån;

b) uppgift — — — för lånet;

c) plan för byggnadsföretagets finansiering med särskilt angivande av dels — där fråga är om flerfamiljshus — beräknad hyresinkomst för varje lägenhet, dels ock på vad sätt lån mot säkerhet av inteckningar med bättre förmånsrätt än säkerheten jämlikt 3 § första stycket för statslånet beräknas bliva ordnade i vad rör kreditgivare, lånebelopp, ränta, låneform samt villkor i övrigt;

d) uppgift om den beräknade tiden för byggnadsföretagets utförande; samt

e) uppgift å tomtkostnad eller årlig avgäld för tomträtt.

3. Vid ansökan — — — stadgar.

4. Det åligger — — — byggnadslånebyrån.

10 §.

1. Sedan — — — låneärendet.

2. Sådan framställning — — — ordnade.

3. Vid framställningen — — — nämligen

a) äganderättsbevis eller bevis om inskrivning av tomträtt;

b) bevis angående senast fastställt taxeringsvärde (gäller dock endast flerfamiljshus);

c) bevis om — — — brandförsäkringsvärdet; samt

d) gravationsbevis — — — statslånet.

Vidare skall — — — deras värde.

4. Förmedlingsorganet — — — exemplaret.

19 §.

Byggnad, för vars uppförande lån beviljats, skall innan slutligt besked meddelas i låneärendet, besiktigas och värderas av ojäviga förrättningsmän, som för dylikt ändamål utses av byggnadslånebyrån. Vid värderingen skall hänsyn tagas till vad byggnaden kan ha kostat i uppförande. Förutsättningen för denna värderingsgrunds tillämpning är dock, att fastigheten uppförts med iakttagande av klok planläggning och sparsamhet.

Vart femte — — — äger rum.

För förrättningsmännen — — — byrån.

Kostnad för besiktning — — — låntagaren.

Besiktningsinstrumentet — — — byggnadslånebyrån.

Denna kungörelse träder i kraft den 1 juli 1940 och skall äga tillämpning å lån, som slutligt beviljats efter kungörelsens ikraftträdande till byggnadsföretag, som påbörjats efter den 1 oktober 1939. För lån, som slutligt beviljats före den 1 juli 1940, skola hittillsvarande bestämmelser gälla.

Genom denna kungörelse upphäves kungörelsen den 27 maj 1938 (nr 218) angående ändrade villkor för tertiärlån till viss bostadsbyggnadsverksamhet.

Utkast till förordning angående befrielse i vissa fall från fastighetsskatt m. m.

Härigenom förordnas, som följer:

1 §.

Har vid särskild fastighetstaxering under år 1941 annan fastighet än jordbruksfastighet i anledning av nybyggnad, i vilken minst två tredjedelar av golvytan är avsedd för bostadsändamål, åsatts byggnadsvärde, där sådant värde förut ej funnits, eller högre byggnadsvärde än det för fastigheten närmast förut gällande, skall fastighetsskatt för år 1941 ej utgå å det byggnadsvärde, som sålunda anses hava tillförts fastigheten. Fastighet, för vilken sådan skattebefrielse äger rum, skall jämväl åtnjuta motsvarande befrielse från fastighetsskatt för åren 1942—1950 i fråga om byggnadsvärde, som belöper på den byggnad, för vilken befrielsen ursprungligen meddelats. I intet fall må dock befrielsen gälla vare sig högre värde eller högre skattebelopp än befrielsen avser beträffande 1941 års fastighetsskatt.

Vad i föregående stycke stadgats har motsvarande tillämpning beträffande skatt till landsting, municipalsamhälle, vägdistrikt och tingslag.

2 §.

Utan hinder av vad i 1 § stadgats skall vid beräkning för kommunal inkomstskatt av inkomst av annan fastighet och av rörelse det i 45 § kommunalskattelagen omförmälda avdraget utgöra fem procent av fastighetens hela taxeringsvärde.

3 §.

Vid taxering av annan fastighet än jordbruksfastighet, som äger rum efter den 1 januari 1941, skall i förekommande fall angivas det byggnadsvärde, för vilket skattebefrielse enligt 1 § skall åtnjutas.

Specialmotivering till utkast till förordning angående befrielse i vissa fall från fastighetsskatt m. m.

Med hänsyn till den föreslagna skattebefrielsens allenast temporära karaktär har utredningen sammanfört de för denna del av utredningens förslag erforderliga författningsbestämmelserna till en författning, vilken alltså främst kommer att innebära modifikationer i kommunalskattelagen och taxeringsförordningen, men dessutom kommer att beröra jämväl lagarna den 6 juni 1930 om kommunalstyrelse på landet, om kommunalstyrelse i stad, om församlingsstyrelse och om församlingsstyrelse i Stockholm, lagen den 15 juni 1935 om kommunalstyrelse i Stockholm, lagen den 20 juni 1924 om landsting, lagen den 7 juni 1934 om vägdistrikt samt lagen den 5 juni 1909 angående skyldighet att deltaga i kostnaden för byggnad och underhåll av tingshus och häradsfängelse.

§ 1.

Skattebefrielsen föreslås skola gälla endast nybyggnad, icke om- eller tillbyggnad, och endast sådan byggnad, i vilken minst två tredjedelar av golvytan är avsedd för bostadsändamål. Med golvyta förstås härvid summan av de ytor, som i varje våningsplan begränsas av fastighetens ytterväggar. I golvytan inräknas dock icke vinds- och källarutrymmen, men däremot trappuppgångar och dylikt.

I detta sammanhang bör anmärkas, att utredningen haft under övervägande att från skattebefrielsen undantaga sportstugor, sommarvillor och andra dylika byggnader, vilka väl kunna sägas vara uppförda för bostadsändamål men icke äro avsedda till permanenta bostäder. Utredningen är medveten om att vissa skäl kunna anföras för ett undantagande av dylika byggnader. Men hänsyn dels till den relativt ringa betydelse ett sådant undantag i det stora hela skulle få, dels även till de svårigheter, som ur denna synpunkt i många fall skulle uppstå vid avgörande i det särskilda fallet av frågan, om skattebefrielse skall medgivas eller ej, har utredningen dock icke velat föreslå ett sådant undantag, som nu sagts.

Skattebefrielsen skall enligt förslaget avse det byggnadsvärde, som vid särskild fastighetstaxering under 1941 befinnes hava tillförts fastigheten i anledning av nybyggnad, som förut sagts i förhållande till det byggnadsvärde, som kan hava gällt för fastigheten under år 1940. Angående begreppet särskild fastighetstaxering hänvisas till definitionen i 2 § 1 momentet taxeringsförordningen ävensom till 12 § 2 momentet kommunalskattelagen.

Vid beräkningen av det byggnadsvärde, som befrielsen i fråga om fastighetsskatten för 1941 skall avse, bör alltså från det byggnadsvärde, som åsättes vid nyssnämnda särskilda fastighetstaxering först dragas det byggnadsvärde, som kan hava gällt för fastigheten under år 1940, samt därefter undersökas, i vad mån skillnaden belöper på nybyggnad, som förut är sagt. Det bör i detta sammanhang anmärkas, att vid beräkningen av berörda skillnad i byggnadsvärde hänsyn icke får tagas till sådant preliminärt taxeringsvärde, som med tillämpning av förordningen den 14 juni 1933 om åsättande i vissa fall av särskilt uppskattningsvärde å fastighet efter 1940 års taxering kan hava åsatts fastighet, varom nu är fråga.

Med fastighetsskatten för visst år avses i enlighet med gällande praxis den skatt, som uttaxeras under det angivna året och alltså erlägges under det därpå följande året.

Befrielsen från fastighetsskatten för åren 1942—1950 skall enligt förslaget avse den del av fastighets byggnadsvärde, som belöper på den byggnad, vilken föranlett den ursprungliga skattebefrielsen. Befrielsen har dock ansetts böra maximeras till att gälla det värde, som befrielsen från början avsett.

§ 2.

För att den nu föreslagna befrielsen från fastighetsskatt skall ernå avsedd verkan, fordras naturligen, att det i 45 § kommunalskattelagen omförmälda procentavdraget beräknas till samma belopp, som avdraget skulle hava utgjort, därest någon skattebefrielse icke ägt rum. Uttrycklig bestämmelse härom har intagits i förevarande paragraf.

§ 3.

Såväl vid särskild fastighetstaxering under 1941 som vid följande fastighetstaxeringar bör i förekommande fall angivas det byggnadsvärde, för vilket befrielse från fastighetsskatt skall äga rum. Underrättelse härom bör lämnas vederbörande i enlighet med vad i 90 § 1 mom. stadgats i fråga om fastighet åsatt nytt taxeringsvärde m. m. Klagan över taxeringsnämnds beslut angående omfattningen av skattebefrielsen bör även få föras i enlighet med taxeringsförordningens bestämmelser. Uttryckligt stadgande härom har dock icke ansetts erforderligt.

De nu föreslagna bestämmelserna torde nödvändiggöra vissa ändringar i formulären till fastighetsdeklarationer och fastighetstaxeringslängd. Förslag i sådant hänseende har utredningen dock icke ansett böra nu framläggas.

Bilaga 3.

Tabell 1. Byggnadskostnad för bostadshus (höghus) uppfört år 1938 på Ladugårdsgärde jämte beräknad kostnad för samma hus på basis av pris- och löneläge 1 augusti 1939 och 1 november 1939.

Material/arbete	1938		Aug. 1939		Nov. 1939	
	Verklig kostnad kr.	% av totalkostnad	Beräknad kostnad kr.	Ökning 1938–1/8 1939 %	Beräknad kostnad kr.	Ökning aug.–nov. 1939 %
Trävaror	21 709: 86	2·48	25 500: 75	17·5	25 500: 75	0·0
Snickeri	33 897: 45	3·88	33 897: 45	0.0	37 287: 19	10·0
Cement	18 226: 45	2·09	18 226: 45	0·0	20 587: 50	13·0
Tillsatsmaterialier för betong	7 917: 16	0·91	7 973: 37	0·7	7 973: 37	0·0
Tegel och klinker	26 067: 65	2·98	26 067: 65	0·0	26 067: 25	0·0
Santorin	5 092: 49	0·58	5 404: 49	6·1	6 182: 40	14·4
Mellanväggsplattor	6 010: 55	0·69	6 563: 80	9·2	7 460: 55	13·7
Bruk	16 948: 25	1·94	16 948: 15	0·0	17 026: 80	0·5
Armeringsjärn	18 698: 85	2·14	19 914: 19	6·5	33 974: 71	70·6
Balkar, profiljärn, grovplåt	5 001: 09	0·57	5 480: 12	9·6	10 303: 87	88·0
Div. järn, järn- och andra metallvaror s. s. spik, skruv, krok, bandjärn, trådnät o. dyl.	2 821: 55	0·32	3 188: 57	13·0	4 306: 74	35·1
Inmurningsgods s. s. ventiler, galler, järndörrar m. m.	3 368: 82	0·38	3 368: 82	0·0	3 874: 14	15·0
Beslag och inredning av metall s. s. hatthyllor, badrumsskåp o. dyl.	16 098: 37	1·84	16 098: 37	0·0	18 571: 64	15·4
Div. inventarier av järn s. s. soptunna, cykelställ, mangel o. dyl.	1 564: 63	0·18	1 564: 63	0·0	1 721: 09	10·0
Kakel och klinker för beklädnad, golvplattor, glacerade lerrör	9 533: 75	1·09	9 533: 75	0·0	9 533: 75	0·0
Div. isoleringsmaterial, arki, porötex kork o. dyl.	561: 08	0·06	561: 08	0·0	631: 66	12·6
Bitumenmaterial	444: 07	0·05	444: 07	0·0	620. 92	42·0
Asbestcementtrummor	454: 86	0·05	393: 39	–13.5	494: 78	25·8
Fyllningsmaterial	18: 70	0·05	18: 70	0·0	22: 40	19·8
Papp	1 064: 05	0·12	1 148: 11	7·9	1 492: 69	30·0
Tapeter	2 383: 81	0·27	2 383: 81	0·0	2 383: 81	0·0
Textilier, drev m. m.	414: 70	0·05	414: 70	0·0	497: 50	20·0
Div. förbrukningsmaterial, rengöringsmedel, förbandsartiklar m. m.	303: 48	0·04	303: 48	0·0	315: 19	3·9
Bensin och oljor	205: 66	0·02	205: 66	0·0	250: 34	21·7
Material och transporter för bergsprängning	2 358: 31	0·27	2 358: 31	0·0	2 509: 31	6·4

Material/arbete	1938		Aug. 1939		Nov. 1939	
	Verklig kostnad kr.	% av totalkostnad	Beräknad kostnad kr.	Ökning 1938–1/8 1939 %	Beräknad kostnad kr.	Ökning aug.–nov. 1939 %
Arbetslöner i byggm:s egen regi grovarb. . . . . 78 434: 78 timmermän . . . 32 211: 99 snickare . . . . 42 343: 61 murare 54 933: 39	207 923: 77	23·79	216 236: 07	4·0	216 236: 07	0·0
Gipstrummor, inmurade . . .	3 763: 32	0·43	3 809: 82	1·2	4 132: 48	8·5
Stenarbete, lev. o. arbete . .	15 631: 55	1·79	15 631: 55	0·0	15 631: 55	0·0
Plåtslageriarbeten	10 083: 23	1·15	10 767: 53	6·8	12 327: 21	14·5
Smidesarbeten material . . . . 3 356: 82 arbetslön och pålägg 11 510: 25	14 867: 07	1·70	15 017: 07	1·0	18 281: 55	21·7
Installation för gas, vatten, avlopp, värme, kyla och ventilation	146 097: 87	16.72	146 697: 87	0·4	168 612: 87	14·9
El. installation	43 840: 93	5·02	45 135: 93	3·0	48 935: —	8·4
Glasarbeten	4 137: 49	0·47	4 137: 49	0·0	4 549: 99	10·0
Målning	47 248: 13	5·41	48 774: 13	3·2	50 263: 63	3·1
Tretongunderlag för golv . .	9 821: 68	1·12	9 986: 18	1·7	10 436: 18	4·5
Linoleum	3 368: 90	0·39	3 368: 90	0·0	3 739: 47	11·0
Ekparkett	18 541: 55	2·12	18 541: 55	0.0	20 395: 70	10·0
Gummiparkett och mattor .	4 040: 10	0·46	4 040: 10	0·0	5 248: 23	29·9
Markiser	6 000: —	0·69	6 000: —	0·0	7 800: —	30·0
Ledstänger	1 736: —	0·20	1 736: —	0·0	1 910: —	10·0
Transporter och frakter . . .	3 279: 38	0·38	3 270: 38	0·0	3 279: 38	0·0
Hyror för maskiner och ställningar, avskrivning å maskiner, förbr. av verktyg och redskap	7 916: 19	0·91	7 916: 19	0·0	8 070: 94	2·0
Byggnadslov, besiktningar, lagfarts- och inteckningskostn. o. dyl.	5 179: 49	0·59	5 179: 49	0·0	5 179: 49	0·0
Ritnings- och konstruktionsarvoden	12 150: —	1·39	12 150: —	0·0	12 150: —	0·0
Försäkringar	3 526: 24	0·40	3 526: 24	0·0	3 526: 24	0·0
Ackordsuppmätningar	2 092: —	0·24	2 092: —	0·0	2 092: —	0·0
Arbetsledning på arbetsplatsen	9 400: —	1·08	9 400: —	0·0	9 400: —	0·0
Räntor under byggn.-tiden .	11 550: —	1·32	11 550: —	0·0	14 430: —	24·9
Diverse kostnader	950: 30	0·11	950: 30	0·0	950: 30	0·0
Generalomkostnader. byggmästarearvode, risk	79 689: 27	9·12	81 114: 34	1·8	81 831: 37	0·9
Byggnadskostnad	**874 000:** —		**895 000:** —	**2·4**	**969 000:** —	**8·3**

Tabell 2. Byggnadskostnad för 3-våningars smalhus (bredd 8—10 m.).

Material/arbete	Vintern 1938/39		Aug. 1939		Nov. 1939	
	Verklig kostnad kr.	% av total kostnad	Verklig kostnad kr.	Ökning jan.–aug. %	Beräknad kostnad kr.	Ökning aug.–nov. %
Trävaror	10 776: 71	4·81	10 776: 71	—	10 776: 71	—
Snickeri	7 701: 81	3·44	7 701: 81	—	8 087: 75	5·0
Cement	4 002: 75	1·79	4 002: 75	—	4 442: 75	11·0
Sand, grus, singel	2 214: 90	0·99	2 214: 90	—	2 214: 90	—
Bruk, gips m. m.	4 214: 05	1·88	4 214: 05	—	4 230: 15	0·4
Tegel, reveteringstegel m. m.	2 458: 76	1·10	2 458: 76	—	2 458: 76	—
Gasbetong	5 460: —	2·44	5 733: —	5·0	5 733: —	—
Mellanväggsplattor	1 854: 44	0·83	1 854: 44	—	2 315: —	24·8
Div. isoleringsplattor och -mattor	780: 05	0·35	780: 05	—	836: 01	7·2
Div. beklädnadsmaterial och golvplattor	1 851: 60	0·83	1 851: 60	—	2 012: 40	8·7
Ventilationstrummor	1 065: 32	0·48	1 065: 32	—	1 169: 60	9·8
Papp m. m.	414: 38	0·19	414: 38	—	497: 25	20·0
Fyllningsmaterial	960: —	0·43	960: —	—	1 020: —	6·2
Armeringsjärn	2 168: 89	0·97	2 276: 89	5·0	4 518: 43	98·4
Balkar och profiljärn	3 493: 69	1·56	3 668: 69	5·0	7 013: —	91·2
Inmurningsgods, branddörrar m. m.	563: 53	0·25	563: 53	—	657: 67	16·7
Div. järnvaror, spik, skruv, krok m. m.	1 144: 58	0·51	1 144: 58	—	1 554: 69	35·8
Beslag	3 423: 18	1·53	3 423: 18	—	3 956: 30	15·6
Div. inventarier och material	195: 80	0·09	195: 80	—	239: 09	22·1
Tapeter	366: 75	0·16	366: 75	—	366: 75	—
Markiser	735: —	0·33	735: —	—	882: —	20·0
Drev., packningar, textilier m. m.	163: 84	0·07	163: 84	—	233: 54	42·5
Div, förbrukn.-material m. m., koks, bensin, el. ström etc.	2 391: 45	1·07	2 391: 45	—	2 691: 45	12·5
Arbetslöner						
grovarbetare	19 997: 37	8·93	20 697: 37	3·5	20 697: 37	—
murare	14 714: 46	6·57	15 229: 46	3·5	15 229: 46	—
timmermän	9 060: 63	4·04	9 377: 63	3·5	9 377: 63	—
snickare	8 979: 40	4·01	9 294: 40	3·5	9 294: 40	—
	52 751: 86	**23·55**	**54 598: 86**	**3·5**	**54 598: 86**	—
Bergsprängning	2 561: —	1·14	2 617: —	2·2	2 617: —	—

Material/arbete	Vintern 1938/39		Aug. 1939		Nov. 1939	
	Verklig kostnad kr.	% av total kostnad	Verklig kostnad kr.	Ökning jan.–aug. %	Beräknad kostnad kr.	Ökning aug.–nov. %
Asfaltisoleringsarb.						
material	375: —	0·17	375: —	—	462: 50	23·3
arbetslöner m. m.	148: 76	0·07	154: —	3·5	154: —	—
Stenarbeten						
material	4 688: —	2·09	4 688: —	—	4 688: —	—
arbetslöner m. m.	1 550: —	0·69	1 603: —	3·4	1 603: —	—
Smidesarbeten						
material	1 000: —	0·45	1 000: —	—	1 750: —	75·0
arbetslöner m. m.	2 673: 67	1·19	2 766: 67	3·5	2 766: 67	—
Plåtarbeten						
material	1 373: 28	0·61	1 373: 28	—	1 902: 01	38·5
arbetslöner m. m.	2 519: 25	1·12	2 607: 25	3·5	2 607: 25	—
Installation av värme, gas, vatten, kyla och ventilation						
material inkl. spis. o. kylskåp	24 987: 65	11·16	24 987: 65	—	30 455: 63	21·9
arbetslöner m. m.	11 366: 58	5·07	11 766: 58	3·5	11 766: 58	—
El. installation						
material	3 330: 67	1·49	3 330: 67	—	3 830: 67	15·0
arbetslöner m. m.	4 000: —	1·79	4 280: —	7·0	4 280: —	—
Glasarbeten						
material	1 075: 13	0·48	1 075: 13	—	1 236: 13	15·0
arbetslöner m. m.	534: —	0·24	552: 70	3·5	552: 70	—
Målning						
material	1 088: 01	0·49	1 088: 01	—	1 392: 37	28·0
arbetslöner m. m.	8 796: 18	3·93	9 104: 18	3·5	9 104: 18	—
Dubbelrörning						
material och arbetslöner m. m.	325: —	0·14	325: —	—	325: —	—
Tretonggolv, material och arbetslöner m. m.	1 145: 89	0·51	1 165: 37	1·7	1 218: 08	4·5
Parkett						
material 68,5 %	1 950: —	0·87	1 950: —	—	2 234: —	14·6
arbetslöner m. m.	885: 70	0·39	916: 70	3·5	916: 70	—
Linoleummattor						
material	1 254: 27	0·56	1 254: 27	—	1 571: 27	12·5
arbetslöner m. m.	550: 42	0·24	569: 65	3·5	569: 65	—
Transportkostnader	830: 77	0·37	830: 77	—	1 080: 77	30·1
Planteringar						
material och redskap	310: 60	0·14	310: 60	3·5	321: 60	3·5
arbete	204: —	0·09	211: 15	3·5	211: 15	—
Hyror och avskrivning för maskiner och ställningar	4 767: 83	2·13	4 767: 83	—	5 307: 07	11·3
Byggnadslov, lagfarts- och inteckningskostnader	575: 65	0·25	575: 65	—	575: 65	—
Ritnings- och konstruktionsarvoden	2 025: —	0·90	2 025: —	—	2 025: —	—

Material/arbete	Vintern 1938/39		Aug. 1939		Nov. 1939	
	Verklig kostnad kr.	% av totalkostnad	Verklig kostnad kr.	Ökning jan.–aug. %	Beräknad kostnad kr.	Ökning aug.–nov. %
Försäkringar	424: 59	0·19	424: 59	—	424: 59	—
Arbetsledning på arbetsplats	1 404: 12	0·63	1 404: 12	—	1 404: 12	—
Räntor under byggnadstiden	2 000: —	0·89	2 000: —	—	2 500: —	25·–
Tomträttsavgäld under byggnadstiden	620: —	0·28	620: —	—	620: —	—
Div. utgifter, vakthållning, kontorsmat., telefon m. m.	907: 18	0·40	907: 18	—	907: 18	—
Generalomkostnader, byggmästarearvode, risk ca 10 % av ovanstående kostnader	20 598: 46	9·19	20 521: 90	–0·4	21 301: 12	3·8
Byggnadskostnad	**224 000:** —	**100·—**	**227 705:** 24	**1·7**	**247 187:** 55	**8·6**

Tabell 3. Kostnad för enfamiljshus av trä om 3 rum och kök, beläget i närheten av Stockholm, beräknat på basis av materialpriser och arbetslöner augusti 1939 respektive november 1939.

Material/arbete	Aug. 1939		Nov. 1939	
	Verklig kostnad kr.	% av totalkostnad	Beräknad kostnad kr.	Ökning aug.–nov. %
Trävaror	1 937: —	13·36	1 937: —	—
Snickeri	1 290: —	8·90	1 354: 50	5·0
Cement	178: 75	1·23	201: 09	12·5
Tillsatsmaterialier för betong	158: 25	1·09	158: 25	—
Tegel, taktegel, lerrör	311: 50	2·15	311: 50	—
Cementhålsten	460: —	3·17	483: —	5·0
Mellanväggsplattor (källaren)	47: —	0·32	56: 40	20·0
Bruk, gips m. m.	175: 75	1·21	175: 75	—
Armeringsjärn, bockat	62: 50	0·43	112: 50	80·0
Balkar m. m.	25: —	0·17	50: —	100·0
Div. järnvaror, spik, skruv m. m.	102: 75	0·71	146: 90	43·0
Inmurningsgods m. m.	11: 65	0·08	14: 23	22·1
Beslag m. m.	176: 05	1·21	202: 46	15·–
Div. inventarier av järn	61: 50	0·42	79: 95	30·0

Material/arbete	Aug. 1939		Nov. 1939	
	Verklig kostnad kr.	% av total-kost-nad	Beräknad kostnad kr.	Ökning aug.–nov. %
Div. beklädnadsmaterial (eternit)	19: 80	0·14	19: 80	—
Fyllningsmaterial	60: —	0·41	66: —	10·0
Papp och papper	201: 95	1·39	235: 27	16·5
Tapeter	78: 75	0·54	78: 75	—
Asfalt m. m.	15: —	0·10	18: —	20·0
Arbetslöner	3 000: —	20·69	3 000: —	—
Plåtarbeten	290: —	2·00	327: 70	13·0
Installation av värme, vatten och avlopp				
material	1 370: —	9·45	1 658: —	21·0
arbete	1 000: —	6·90	1 000: —	—
El. installation				
material	245: —	1·69	282: —	15·0
arbete	295: —	2·03	295: —	—
Smidesarbeten (räcke)	53: —	0·37	63: —	19·0
Glasning				
material	62: 10	0·43	71: 40	15·0
arbete	30: —	0·21	30: —	—
Målning				
material	155: 70	1·07	207: 08	33·0
arbete	600: —	4·14	600: —	—
Massagolv	16: —	0·11	19: 20	20·0
Badkar	100: —	0·69	120: —	20·0
Spis	95: —	0·66	114: —	20·0
Vattenvärmare	105: —	0·73	126: —	20·0
Diskbänk	145: —	1·00	188: 50	30·0
Verktygs- och redskapskostnader	200: —	1·38	220: —	10·0
Byggnadslov, lagfarter m. m.	83: —	0·57	83: —	—
Räntor under byggnadstiden	266: —	1·84	332: 50	25·0
Div. kostnader	1 016: —	7·01	1 117: 60	10·0
Byggnadskostnad	**14 500:** —	—	**15 556:** 33	7·29

Bilaga 4.

Kalkylen är uträknad efter de förhållanden, som rådde i nov. 1939.

Finanskalkyl för fastighet å tomt i Stockholm.

Antal lägenheter = c:a 62. Medelyta per lägenhet = 39·2 m².

Byggnadskostnad	= kr. 830 000:—			
Tomtkostnad exkl. lagfart: (ca kr. 2 000:— per normaleldstad)	= » 203 000:—	= kr. 1 033 000:—		
Utgifter:				
55 % bottenlån	kr. 568 150:—	à 4 %	kr. 22 726:—	
15 % sek.lån (amorteringstid 40 år, ränta 5 %)	» 154 950:—	» 5·60 %	» 8 677:—	[1]
15 % tert.lån (amorteringstid 25 år, ränta 4 %)	» 154 950:—	» 6·40 %	» 9 917:—	[2]
4 % tert.lån (amorteringstid 20 år, ränta 4·50 %)	» 41 320:—	» 7·69 %	» 3 178:—	[3]
11 % medlemsinsatser = c:a kr. 46:76/m² (amorteringstid 20 år, ränta 4·50 %)	» 113 630:—	» 7·69 %	» 8 738:—	
	Kr. 1 033 000:—			
Onera c:a 1·42 % av fastighetskostnaden (incl. årlig avgift till moderföreningen)			kr. 14 720:—	
			S:ma kr. 67 956:—	
Inre rep. c:a 0·25 % av fastighetskostnaden	= kr. 2 582:—			
Reservfond c:a 0·05 % av »	= » 517:—	=	» 3 099:—	
V. o. v.v., approximativt			» 10 753:—	
			Utgifter = s:ma kr. 81 808:—	
Inkomster:				
Fasta avgifter:				
Lägenheter: c:a 2 430 m² à kr. 26:74	= kr. 64 978:—			
Butiker e. d.: » 100 m²	= » 3 000:—		kr. 67 978:—	
S:ma c:a 2 530 m²				
Inre rep.- och reservfond à kr. 1:22/m² (för lägenheterna)			kr. 3 099:—	[4]
V. o. v.v., approximativt à » 4:25m²			» 10 753:—	[4]
Lägenhet. årsavgifter = s:ma kr. 32:21m²			Inkomster = s:ma kr. 81 830:—	

[1] Bostadskreditförening.
[2] Kommunallån.
[3] H S. B.
[4] Häri ingår även deb. för butikerna.

Kalkylen är uträknad efter de förhållanden, som rådde i okt. 1928.

Finanskalkyl för fastighet å tomt i Stockholm.

Antal lägenheter = ca 62. Medelyta per lägenhet = ca 39·2 m².

Byggnadskostnad	= kr. 679 000:—		
Tomtkostnad exkl. lagfart: (ca kr. 1 000:— per normaleldstad)	= » 102 000:—	= kr.	781 000:—

Utgifter:

55 % bottenlån	kr. 429 550:—	à 4·50 %	kr.	19 330:—	
15 % sek.lån (amorteringstid 40 år, ränta c:a 6 %)	» 117 150:—	à ca 6·60 %	»	7 732:—	[1]
15 % tert.lån (amorteringstid 25 år, ränta c:a 5 %)	» 117 150:—	» 7·10 %	»	8 318:—	[2]
4 % tert.lån (amorteringstid 20 år, ränta c:a 6 %)	» 31 240:—	» 8·72 %	»	2 724:—	[3]
11 % medlemsinsatser = c:a kr. 35:35/m² (amorteringstid 20 år, ränta c:a 6 %)	» 85 910:—	» 8·72 %	»	7 491:—	
	Kr. 781 000:—				

Onera c:a 1·43 % av fastighetskostnaden (incl. årlig avgift till moderföreningen)	»	11 120:—
Summa	kr.	56 724:—
Inre rep. c:a 0·25 % av fastighetskostnaden = kr. 1 952:—		
Res.fond » 0·05 % » » = » 391:—	= kr.	2 343:—
V. & v.v., approximativt	»	6 072:—
Utgifter = s:ma	kr.	65 139:—

Inkomster:

Fasta avgifter:

Lägenheter: c:a 2 430 m² à kr. 22:28	= kr. 54 140:—	
Butiker e. d.: » 100 m²	= » 2 600:—	kr. 56 740:—
S:ma c:a 2 530 m²		
Inre rep.- och reservfond à kr. 0 92/m² (för lägenheterna)	»	2 343:— [4]
V. & v.v., approximativt à » 2 40/m²	»	6 072:— [4]
Lägenhet. årsavgifter = s:ma » 25 60/m²	Inkomster = s:ma kr.	64 155:—

[2] Bostadskreditförening.
[3] Kommunallån.
[4] H. S. B.
[4] Häri ingår även deb. för butikerna.

Kalkylen är uträknad efter de förhållanden, som rådde i nov. 1939.

Finanskalkyl för fastighet å tomt i Lidköping.

Antal lägenheter = 36. Medelyta per lägenhet = 48·4 m².

Byggnadskostnad	= kr. 450 000: —				
Tomtkostnad excl. lagfart	= » 20 600: —	= kr. 470 600: —			
Utgifter:					
50 % bottenlån (bundet 10 år)	kr. 235 300: —	à 4	%	kr.	9 412: —
10 % » (6 mån. uppsägning)	» 47 060: —	» 4	%	»	1 882: —
13 % sek.lån (amorteringstid 39 år, ränta 5·25 %)	» 61 178: —	» 5·85	%	»	3 579: —[1]
14 % tert. lån (amorteringstid 15 år, ränta 5 %)	» 65 884: —	» 9·63	%	»	6 345: —[2]
13 % medlemsinsatser = c:a kr. 35: 10/m²	» 61 178: —				
	Kr. 470 600: —				
Onera ca 1·70 % av byggnadskostnaden (incl. årlig avgift till moderföreningen)				kr.	7 653: —
				S:ma kr.	28 871: —
Inre rep. c:a 0·25 % av fastighetskostnaden	kr. 1 177: —				
Res.fond » 0·05 % » »	» 235: —	= kr. 1 412: —			
V. & v.v., approximativt				»	6 972: —
				Utgifter = s:ma kr.	37 255: —
Inkomster:					
Fasta avgifter:					
Lägenheter: c:a 1 743/m² à kr. 16: 57 =				kr.	28 881: —
Inre rep.- och reservfond à » 0: 81/m²				»	1 412: —
V. & v.v., approximativt à » 4: —/m²				»	6 972: —
Lägenhet. årsavgifter = s:ma kr. 21: 38/m²				Inkomster s:ma kr.	37 265: —

[1] Bostadskreditförening.

[2] H. S. B.

Kalkylen är uträknad efter de förhållanden, som rådde i okt. 1932.

Finanskalkyl för fastighet å tomt i Lidköping.

Antal lägenheter = 36. Medelyta per lägenhet = 48·4 m².

Byggnadskostnad	= kr. 320 000:—			
Tomtkostnad excl. lagfart	= » 10 000:—	= kr. 330 000:—		
Utgifter:				
50 % bottenlån (bundet 10 år)	kr. 165 000:—	à 4·75 %	kr. 7 838:—	[1]
10 % » (6 mån. upps.)	» 33 000:—	» 4·75 %	» 1 568:—	[1]
13 % sek.lån (amorteringstid 39 år, ränta 5·75 %)	» 42 900:—	» 6·35 %	» 2 724:—	[2]
14 % tert.lån (amorteringstid 15 år, ränta 5 %)	» 46 200:—	» 9·63 %	» 4 449:—	[3]
13 % medlemsinsatser = c:a kr. 24:61/m²	» 42 900:—			
	Kr. 330 000:—			
Onera c:a 1·70 % av byggnadskostnaden (incl. årlig avgift till moderföreningen)			kr. 5 437:—	
			S:ma kr. 22 016:—	
Inre rep. c:a 0·25 % av fastighetskostnaden	= kr. 825:—			
Reservfond c:a 0·05 % av »	= » 165:—	= kr. 990:—		
V. & v.v., approximativt			» 3 225:—	
			Utgifter = s:ma kr. 26 231:—	
Inkomster;				
Fasta avgifter:				
Lägenheter: c:a 1 743 m² à kr. 12:64 =			kr. 22 032:—	
Inre rep.- och reservfond » » 0:56/m²			» 990:—	
V. & v.v., approximativt » » 1:85/m²			» 3 225:—	
Lägenhet. årsavgifter = s:ma kr. 15:05/m²		Inkomster = s:ma	kr. 26 247:—	

[1] Sparbankslån.
[2] Bostadskreditförening.
[3] H. S. B.

Bilaga 5.

Kalkylen är uträknad efter de förhållanden, som rådde före krisen.

Finanskalkyl för fastighet å tomt i Gävle.

Antal lägenheter = 18. Medelyta per lägenhet = 47·5 m.²

Byggnadskostnad	= kr. 255 000:—			
Tomtkostnad excl. lagfart	= » 15 000:—	= kr. 270 000:—		
Utgifter:				
50 % bottenlån	kr. 135 000:—	à 3 %	kr. 4 050:—	
22 % sek.lån (amorteringstid 39 år, ränta 4 %)	» 59 400:—	» 5 %	» 2 970:—	[1]
15 % tert.lån (amorteringstid 25 år. ränta 4·75 %	» 40 500:—	» 6·9 %	» 2 795:—	[2]
13 % medlemsinsatser = c:a kr. 41:05/m²	» 35 100:—			
	Kr. 270 000:—			
Onera c:a 1·83 % av byggnadskostnaden (incl. årlig avgift till moderföreningen)			kr. 4 673:—	
			S:ma kr. 14 488:—	
Inre rep. c:a 0·25 % av fastighetskostnaden	= kr. 675:—			
Reservfond c:a 0·05 % av »	= » 135:—	=	» 810:—	
V. & v.v., approximativt			» 3 078:—	
			Utgifter = s:ma kr. 18 376:—	
Inkomster:				
Fasta avgifter:				
Lägenheter: c:a 855 m² á kr. 16:95 =			kr. 14 492:—	
Inre rep.- och reservfond » » 0:95/m²			» 810:—	
V. & v.v., approximativt » » 3:60/m²			» 3 078:—	
Lägenhet. årsavgifter = s:ma kr. 21:50/m²		Inkomster = s:ma	kr. 18 380:—	

[1] Bostadskreditförening.

[2] Statslån.

Kalkylen är uträknad efter de förhållanden, som rådde i nov. 1939, varvid räknats med 1 % ränteförhöjning efter krisen och dessutom 50-årigt tertiärlån med 4 % ränta.

Finanskalkyl för fastighet å tomt i Gävle.

Antal lägenheter = 18. Medelyta per lägenhet = 47·5 m².

Byggnadskostnad	= kr. 268 000:—	
Tomtkostnad exkl. lagfart	= » 15 000:—	= kr. 283 000:—

Utgifter;

50 % bottenlån	kr. 141 500:—	à 4 %	kr. 5 660:—	
17 % sek.lån (amorteringstid 40 år, ränta 5 %)	» 48 110:—	» 5·60 %	» 2 694:—	[1]
20 % tert.lån (amorteringstid 50 år, ränta 4 %)	» 56 600:—	» 4·66 %	» 2 638:—	[2]
13 % medlemsinsatser = c:a kr. 43:03/m²	» 36 790:—			
	Kr. 283 000:—			

Onera c:a 1·24 % av byggnadskostnaden (exkl. kommunalskatt samt inkl. årlig avgift till moderföreningen)	» 3 325:—
S:ma kr.	14 317:—
Inre rep. c:a 0·25 % av fastighetskostnaden = kr.	708:—
Reservfond c:a 0·05 % av » = »	142:— = » 850:—
V. o. v.v., approximativt	» 3 933:—
Utgifter = s:ma kr.	19 100:—

Inkomster;

Fasta avgifter:

Lägenheter: c:a 855 m² . . à kr.	16:75 =	kr. 14 321:—
Inre rep.- och reservfond » »	0:99/m²	» 850:—
V. o. v.v., approximativt . » »	4:60/m²	» 3 933:—
Lägenhet. årsavgifter = s:ma kr.	22:34/m²	Inkomster = s:ma kr. 19 104:—

[1] Bostadskreditförening.

[2] Ev. statslån.

Kalkylen är uträknad efter de förhållanden, som rådde i nov. 1939, varvid räknats med 1·50 % ränteförhöjning efter krisen och dessutom 50-årigt tertiärlån med 4 % ränta.

Finanskalkyl för fastighet å tomt i Gävle.

Antal lägenheter = 18. Medelyta per lägenhet = 47·5 m².

Byggnadskostnad	= kr. 268 000:—			
Tomtkostnad exkl. lagfart	= » 15 000:—	= kr. 283 000:—		
Utgifter:				
50 % bottenlån	kr. 141 500:—	à 4·50 %	kr. 6 368:—	
17 % sek.lån (amorteringstid 40 år, ränta 5·25 %)	» 48 110:—	» 5·85 %	» 2 814:—	[1]
20 % tert.lån (amorteringstid 50 år, ränta 4 %)	» 56 600:—	» 4·66 %	» 2 638:—	[2]
13 % medlemsinsatser = c:a kr. 43:03/m²	» 36 790:—			
	Kr. 283 000:—			
Onera c:a 1·24 % av byggnadskostnaden (exkl. kommunalskatt samt inkl. årlig avgift till moderföreningen			» 3 325:—	
			S:ma kr. 15 145:—	
Inre rep. c:a 0·25 % av fastighetskostnaden	= kr. 708:—			
Reservfond c:a 0·05 % av »	= » 142:—	=	» 850:—	
V. o. v.v., approximativt			» 3 933:—	
			Utgifter = s:ma kr. 19 928:—	
Inkomster:				
Fasta avgifter:				
Lägenheter: c:a 855 m²	à kr. 17:72 =		kr. 15 151:—	
Inre rep.- och reservfond	» » 0:99/m²		» 850:—	
V. o. v.v., approximativt	» » 4:60/m²		» 3 933:—	
Lägenhet. årsavgifter = s:ma kr. 23:31/m²		Inkomster = s:ma kr. 19:934—		

[1] Bostadskreditförening.

[2] Ev. statslån.

Statens offentliga utredningar 1939

Systematisk förteckning

(Siffrorna inom klammer beteckna utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen.)

Allmän lagstiftning. Rättsskipning. Fångvård.

Betänkande med förslag till ändringar i vissa delar av sjömanslagen m. m. [21]
Betänkande med förslag till lag om arbetsfostran m. m. [25]
Betänkande ang. revision av tryckfrihetsförordningens ansvarighetsregler och därmed sammanhängande författningar. [32]
Betänkande med förslag till ändringar i förmynderskapslagstiftningen. [33]

Statsförfattning. Allmän statsförvaltning.

Betänkande ang. justitiekanslerns, justitieombudsmannens och militieombudsmannens allmänna ämbetsställning m. m. [7]
1937 års landsfiskals- och stadsfiskalsutredning. Betänkande med förslag till omorganisation av landsfiskals- och stadsfiskalsbefattningarna m. m. [9]
Betänkande om statstjänstemäns ställning vid arbetskonflikter. [19]
1937 års domsagoutredning. Betänkande med förslag till omorganisation av domsagoförvaltningen samt lönereglering för domsagopersonalen. [29]
Utredning ang. statsdepartementens organisation och därmed sammanhängande frågor. [44]

Kommunalförvaltning.

Statens och kommunernas finansväsen.

Betänkande ang. revision av tjänsteförteckningen i vad avser statens affärsdrivande verk. [5]
1936 års lönekommitté. Betänkande med förslag till militärt icke-ordinariereglemente. [10]
1933 års arvsskattekommitté. Betänkande med förslag till förordning om arvs- och gåvoskatt m. m. [18]
Nytt förslag till riktlinjer för bestämmandet av ersättning för tjänstebostad. [36]
1936 års lönekommitté. Betänkande med förslag till manskapsavlöningsreglemente. [38]
1936 års skattekommitté. Betänkande med förslag rörande beskattning av stiftelser och ideella föreningar m. fl. juridiska personer m. m. [47]

Politi.

Betänkande med förslag till vissa ändringar i beklädnadsreglementet för polispersonalen m. m. [20]
Betänkande med utredning och förslag ang. civilbefolkningens förseende med gasmasker samt inrättande av skyddsrum för luftskyddsändamål. [42]

Nationalekonomi och socialpolitik.

Rationaliseringsutredningens betänkande. Del 1. Motiv och förslag. [13] Del 2. Verkställda undersökningar. [14]
Hembiträdesutredningens betänkande. 2. Betänkande med förslag till lag om reglering av anställnings- och arbetsförhållandena inom det husliga arbetet. [15]
Arbetslöshetsräkningen den 31 augusti 1937. Del 2. Arbetsförhet m. m. [24]
Betänkande med utredning och förslag rörande tillgodoseendet av behovet av allmänna samlingslokaler. [30]
Betänkande med förslag till ändring i lagen om föreningsoch förhandlingsrätt. [49]
Promemoria rörande bostadsbyggnadsverksamheten och bostadsförsörjningen. [50]

Hälso- och sjukvård.

Ledningen av landstingens hälso- och sjukvårdsverksamhet. [23]
Betänkande ang. vissa med vården av civila patienter å garnisonssjukhusen sammanhängande organisationsfrågor. [31]
Betänkande med förslag till organisation av försvarsväsendets läkemedelsförsörjning. [48]

Allmänt näringsväsen.

Betänkande med förslag till kungörelse med vissa föreskrifter ang. tillverkning av bröd efter vikt m. m. [37]

Fast egendom. Jordbruk med binäringar.

Underlättandet av kvinnornas arbete i de mindre lanthemmen. [6]
Betänkande rörande ett ändamålsenligt utnyttjande av kronans fiskevatten. [28]

Vattenväsen. Skogsbruk. Bergsbruk.

Betänkande ang. åtgärder till motverkande av vattenförorening m. m. 1. Förslag och motivering. [40]

Industri.

Betänkande och förslag rörande befrämjande av avsättningen av den svenska stenindustriens produkter. [11]
Betänkande rörande industriellt utnyttjande av halm. [12]
Betänkande med utredning ang. behovet av legala kompetensföreskrifter för utövande av hantverksyrken. [46]

Handel och sjöfart.

Kommunikationsväsen.

Betänkande ang. grunder för intagning av enskild väg till allmänt underhåll ävensom ang. statsbidrag till enskilda vägar. [1]
Betänkande med förslag till taxa för befordring av gods m. m. å statens järnvägar. [3]
Betänkande med förslag till exporttariffer. [8]
Betänkande och förslag ang. vissa med beviljande av tillstånd till yrkesmässig automobiltrafik förenade frågor. [22]
Betänkande med förslag rörande skärgårdarnas behov av förbättrade kommunikationer. [34]
Dragbilar. Betänkande med förslag till klassificering av vissa för framdragande av släpfordon eller arbetsredskap ombyggda automobiler, m. m. [35]

Bank-, kredit- och penningväsen.

Försäkringsväsen.

Kyrkoväsen. Undervisningsväsen. Andlig odling i övrigt.

Svensk namnbok till vägledning vid val av nya släktnamn. [4]
Utredning och förslag ang. fortsatt förstatligande av kommunala mellanskolor. [16]
Utredning och förslag rörande fri undervisningsmateriell för folk- och fortsättningsskolor. [17]
Betänkande med utredning och förslag ang. rätt för folkskollärare m. fl. att inskrivas vid universitet och högskolor samt där avlägga examina. [27]
Utredning och förslag ang. de kommunala flickskolornas organisation. [39]
1938 års docentutredning. Betänkande och förslag rörande docentinstitutionen. [41]

Försvarsväsen.

Utredning och förslag rörande plats i Stockholms skärgård för förläggning av Stockholms örlogsbas. [2]
Sociala försvarsberedskapskommittén. Betänkande. Del 1. Förslag till familjebidragslag m. m. [26]. Del 2. Förslag till bestämmelser om utrymningshjälp och avlöning av viss luftskyddspersonal m. m. [45]
Betänkande med utredning och förslag ang. rekryteringen av försvarsväsendets officerskårer m. m. [43]

Utrikes ärenden. Internationell rätt.

Stockholm 1940, Ivar Hæggströms Boktryckeri A. B.
394975