



**National Library
of Sweden**

Denna bok digitaliserades på Kungl. biblioteket år 2012

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1949: 49
SOCIALDEPARTEMENTET



BETÄNKANDE

RÖRANDE

HJÄLP ÅT EGNAHEMSÄGARE
OCH BOSTADSRÄTTSHAVARE SOM
DRABBATS AV ARBETSLÖSHET

AVGIVET AV

SAKKUNNIGA ANGÅENDE VISSA EGNAHEMS-
OCH ARBETSMARKNADSFRÅGOR

S T O C K H O L M

1 9 4 9

Statens offentliga utredningar 1949

Kronologisk förteckning

1. Norrlandskommitténs principbetänkande. Första delen. Norrländska utvecklingslinjer. Idun. 303 s. Jo.
2. Norrlandskommitténs principbetänkande. Andra delen. Särskilda utredningar. Idun. 194 s. Jo.
3. Norrlandskommitténs principbetänkande. Tredje delen. Utåtanden och förslag i vissa frågor. Idun. 163 s. Jo.
4. Utredning med förslag om lösdruvarlagens upphävande m. m. Marcus. 213 s., bil. 1 73 s., bil. 2 106 s. I.
5. Principer och metoder för kostnadsberäkningar vid statens järnvägar. Beckman. 122 s. K.
6. Kriminalvärd i frihet. Fängvårdsstyrelsens utredning angående skyddsarbetets organisation m. m. Marcus. 140 s. Ju.
7. Betänkande med förslag till indexreglering av folkpensionerna. Beckman. 80 s. S.
8. Betänkande angående förbättrad insyn i enskilda företags ekonomiska förhållanden. Norstedt. 105 s. Ju.
9. 1944 års allmänna skattekommitté. 3. Betänkande angående beskattning av realisationsvinster, m. m. samt ackumulerade inkomster. Marcus. 168 s. FI.
10. Elkraftutredningens redogörelse nr 2: 17. Redogörelse för detaljdistributörerna samt deras råkraftkostnader och priser vid distribution av elektrisk kraft. Värmlands län, Beckman. 45 s. K.
11. Betänkande om sinnessölvärden. Katalog och Tidsskriftstryck. 248 s., 1 karta. I.
12. Utredning rörande folkpensionärernas bostadsförhållanden och bostadskostnader. Idun. 94 s. S.
13. 1945 års bankkommitté. Betänkande med förslag om inrättande av en statlig affärsbank. Beckman. 83 s. FI.
14. Bilagor till 1942 års järnvägskostnadsutredningens betänkande. Produktions- och kostnadsstrukturen vid statens järnvägar. Promemorior. Av A. Sjöberg. Beckman. 269 s. K.
15. P. M. med synpunkter på det svenska långtidsprogrammet. I anslutning till OEEC:s interimrapport. Beckman. 23 s. H.
16. Promemoria över preliminär utredning rörande befälsrekryteringar inom försvaret. Beckman. 75 s. Fö.
17. Betänkande med förslag till lag om registrerade föreningar m. m. Idun. 277 s. Ju.
18. Kvalitetsforskning och konsumentupplysning. Kihlström. 265 s., 16 pl. H.
19. 1945 års skogshärbärgesutredningens betänkande. 2. Utredning med förslag till lagstiftning rörande tillfälliga bostäder vid skogs- och flottnings- m. fl. arbeten. Idun. 188 s., 26 pl. S.
20. Dissenterlagskommittén. Betänkande med förslag till religionsfrihetslag m. m. Marcus. XLVIII. 390 s. Ju.
21. Svensk hamnbyggnadspolitik. Marcus. 318 s. K.
22. Betänkande rörande gallring av handlingar hos vissa av försvarets myndigheter. Hæggeström. 232 s. Fö.
23. Lagberedningens utlåtande angående lagstiftning om gräns mot allmänt vattenområde. Norstedt. 28 s. Ju.
24. Kommunallagskommitténs betänkande 2 med förslag till ändrade bestämmelser om ersättning åt innehavare av kommunala förtroendeuppdrag. Idun. 84 s. I.
25. 1945 års försäkringsutredning 1. Principbetänkande rörande försäkringsväsendet. Norstedt. 220 s. H.
26. 1945 års försäkringsutredning. 2. Betänkande med förslag till lag om trafikförsäkring. Norstedt. 160 s. H.
27. Betänkande med förslag till lag om sjömansskatt m. m. Katalog och Tidskriftstryck. 237 s. FI.
28. Folk- och skolbibliotek. Betänkande och förslag av-givet av folkbibliotekssakkunniga. Gummesson. 173 s. E.
29. Elkraftutredningens redogörelse nr 2: 3-4. Redogörelse för detaljdistributörerna samt deras råkraftkostnader och priser vid distribution av elektrisk kraft. Uppsala län och Södermanlands län, Beckman. 57 s. K.
30. Statsmakterna och folkhushållningen under den till följd av stormaktskriget 1939 inträdda krisen. Del 9. Tiden juli 1947-juni 1948. Av K. Åmark. Idun. 382 s. Fo.
31. Social upplysning. Idun. XVI. 175 s., 89* s. S.
32. Yrkesutbildning för varubud m. fl. Norstedt. 66 s. E.
33. En generalplan för rikets farleder och hamnar. Bilaga 2 till SOU 1949:21 om svensk hamnbyggnadspolitik. Marcus. 242 s. K.
34. Betänkande med förslag angående ändrade grunder för fördelning och uttagande av kostnad för byggande och underhåll av skogsvägar. Gernandt. 66 s. Jo.
35. Skolöverstyrelsens utlåtande över vissa av 1940 års skolutredningens betänkanden och 1946 års skolkommissions principbetänkande jämte sammanfattning av avgivna yttranden. Hæggeström. 404 s. E.
36. Utredningar i anslutning till 1949 års nationalbudget. Marcus. 67 s. Fo.
37. Klientelet på arbetshemmen. En socialpsykologisk utredning om försämliga försörjare och störande understödsdagare. Beckman. 206 s. S.
38. Betänkande rörande avbetalnings- och forskottsköp m. m. Gummesson. 67 s. Ju.
39. Betänkande angående statens konstsamlingars organisation och lokalbehov. Marcus. 231 s. E.
40. Betänkande med förslag angående förenklad rekvisitions- och granskningsförfarande beträffande vissa statsbidrag till folkskoleväsendet. Katalog och Tidsskriftstryck. 98 s. E.
41. Betänkande och förslag angående studiehjälpverksamheten vid de allmänna läroverken m. fl. statliga och statsunderstödda läroanstalter. Beckman. 103 s. E.
42. Elkraftutredningens redogörelse nr 2: 1-2. Redogörelse för detaljdistributörerna samt deras råkraftkostnader och priser vid distribution av elektrisk kraft. Stockholms stad och Stockholms län, Beckman. 38 s. K.
43. Betänkande med förslag till livsmedelsstadga m. m. Beckman. 365 s. I.
44. Betänkande med förslag till vissa åtgärder till rationalisering av gat- och kantstensindustrin. Beckman. 102 s. H.
45. Betänkande med förslag till nya medborgarskapslagar för Danmark, Norge och Sverige. Marcus. 85 s. Ju.
46. Betänkande med utredning i vissa värnpliktsfrågor. Katalog och Tidskriftstryck. 293 s. Fö.
47. Betänkande med förslag till ändrade bestämmelser rörande beskattningen av äkta makar. Idun. 332 s. FI.
48. 1945 års universitetsberedning. 4. Studenternas sociala ursprung, betyg i studentexamen, vidare utbildning, yrkesval m. m. Idun. 320 s. E.
49. Betänkande rörande hjälp åt egnahemsägare och bostadsrättshavare som drabbats av arbetslöshet. Beckman. 101 s. S.

Anm. Om särskild tryckort ej anges, är tryckorten Stockholm. Bokstäverna med fetstil utgöra begynnelsebokstäverna till det departement, under vilket utredningen avgivits, t. ex. E. = eklektiskdepartementet, Jo. = jordbruksdepartementet.

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1949: 49
SOCIALDEPARTEMENTET



BETÄNKANDE

RÖRANDE

HJÄLP ÅT EGNAHEMSÄGARE
OCH BOSTADSRÄTTSHAVARE SOM
DRABBATS AV ARBETSLÖSHET

AVGIVET AV
SAKKUNNIGA ANGÅENDE VISSA EGNAHEMS-
OCH ARBETSMARKNADSFRÅGOR

STOCKHOLM 1949
K. L. BECKMANS BOKTRYCKERI
[1700 49]





OFFICE OF THE ATTORNEY GENERAL
STATE OF NEW YORK
JULIUS ROSENBERG
AND
ETHEL ROSENBERG

IN SENATE, January 11, 1956.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING.

I. Utredningsuppdraget	7
II. Historik.....	10
1. 1936 års rationaliseringsutredning	10
2. Kommissionen för ekonomisk efterkrigsplanering	15
3. Norrlandskommittén	16
III. Vissa uppgifter rörande egnahemsmarknaden	19
1. Antalet enfamiljs- och tvåfamiljshus samt bostadsrättslägenheter ..	19
2. Produktionen av enfamiljs- och tvåfamiljshus	20
3. Finansieringsvillkor och årliga bostadskostnader	22
IV. Utredningens huvudfrågor	23
1. Inledning	23
2. Grunderna för bostadspolitiken	23
3. Karakteristik av de bostadspolitiska åtgärderna	25
4. Olika slag av förändringar i bostadsefterfrågan	27
5. Förändringar i hyresnivån	30
6. Förändringar i inkomstförhållandena	31
7. Förändringar i hyresbetalningsvanorna	32
8. Förändringar i byggnadskostnaderna	32
9. Frågor som sammanhånga med avvecklingen av bostadsbristen	33
10. Antaganden beträffande utvecklingen på lång sikt	35
V. Allmänna synpunkter på tänkbara åtgärder för stöd åt egnahemsägare och bostadsrättshavare vid arbetslöshet	38
1. Utgångspunkter	38
2. Hyreshjälp vid arbetslöshet	39
3. Åtgärder av moratorieliknande karaktär.....	42
4. Åtgärder i syfte att tillfälligt begränsa ränte- och amorteringsskyl- digheten	48
5. Åtgärder till förhindrande av förlust å egnahem och bostadsrätts- lägenheter	51
6. Statliga lån	55

<i>VI. De sakkunnigas förslag</i>	57
1. Behovet av åtgärder	57
2. Hyreshjälpen	59
3. Extra amortering och betalningsanstånd.....	61
4. Kommunal förmedling av egnahem och bostadsrättslägenheter.....	64
5. Statliga lån	67
6. Statliga bidrag m. m.	70
7. Åtgärder vid konflikt på arbetsmarknaden	74
8. Översikt av grunderna för administrationen av de föreslagna åtgär- derna. Anslagsfrågor	75
 <i>Särskilt yttrande</i> av herr Gonäs	 77
 <i>Bilaga 1. Undersökning rörande förhållandet mellan förändringar av sysselsät- ningens omfattning och förändringar på bostadsmarknaden</i>	 79
 <i>Bilaga 2. Hushålls- och bostadsundersökningar, verkställda på initiativ av statens byggnadslånebyrå. Några huvudresultat</i>	 97

Till

Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Socialdepartementet.

Genom beslut den 7 december 1945 bemyndigade Kungl. Maj:t statsrådet Mossberg att tillkalla högst fyra sakkunniga att inom socialdepartementet verkställa utredning rörande vissa egnahems- och arbetsmarknadsfrågor.

Med stöd av detta bemyndigande tillkallades samma dag såsom utredningsmän numera generaldirektören E. F. L. Lindeberg, numera länsbostadsdirektören E. Gonäs, ledamoten av riksdagens andra kammare F. Persson och direktören E. Tunhammar. Tillika uppdrogs åt Lindeberg att vara utredningsmännens ordförande.

Utredningsmännen antogo benämningen sakkunniga angående vissa egnahems- och arbetsmarknadsfrågor.

Sedermera förordnades numera kanslirådet O. G. Ekdahl att vara sekreterare åt de sakkunniga samt uppdrogs åt advokaten S. Södermark att såsom juridisk expert biträda de sakkunniga.

Efter remiss den 27 juni 1947 ha de sakkunniga avgivit utlåtande den 14 oktober 1947 över norrlandskommitténs betänkande (numera avtryckt i SOU 1949: 3) med förslag till åtgärder vid industrinedläggelse eller driftinskränkning som föranleder lokalt arbetskraftöverskott.

De sakkunnigas slutförande av sitt utredningsuppdrag har blivit fördröjt till följd av att sekreteraren under år 1947 och förra hälften av år 1948 icke varit i tillfälle att biträda de sakkunniga i den utsträckning ursprungligen förutsattes.

De sakkunniga få härmed vördsamt överlämna betänkande rörande hjälp åt egnahemsägare och bostadsrättshavare som drabbats av arbetslöshet.

Stockholm den 19 oktober 1949.

ERIK LINDEBERG

ERIK GONÄS

FRITZ PERSSON

E. TUNHAMMAR

/ Gunnar Ekdahl

THE STATE OF TEXAS, COUNTY OF DALLAS.

Know all men by these presents, that I, the undersigned, do hereby certify that the following is a true and correct copy of the original of the same as the same appears from the records of the County of Dallas, State of Texas, to-wit:

That the same is a true and correct copy of the original of the same as the same appears from the records of the County of Dallas, State of Texas, to-wit:

WITNESSED my hand and seal of office this _____ day of _____, 19__.

County Clerk of Dallas County, Texas.

I. Utredningsuppdraget.

För verkställande av utredning rörande vissa frågor angående försäljning av egnahem och bostadsrättslägenheter i samband med innehavarens avflyttning till annan ort i arbetsmarknadsreglerande syfte ävensom angående betalning av förfallande annuiteter och räntor å bostadslån vid inkomstbortfall till följd av arbetslöshet och arbetskonflikt, bemyndigade Kungl. Maj:t den 7 december 1945 statsrådet Mossberg att tillkalla högst fyra sakkunniga.

De för utredningen gällande direktiven framgå av det yttrande till statsrådsprotokollet, vari hemställdes om sagda bemyndigande. I direktiven anföras inledningsvis vissa synpunkter på frågan om behovet av rörlighet hos arbetskraften och det hinder för rörlighet som betingas av innehav av eget hem eller bostadsrättslägenhet:

En rationell reglering av arbetsmarknaden förutsätter bl. a. en viss rörlighet hos arbetskraften, såväl mellan olika branscher som mellan olika orter. Stundom förekomma dessa rörlighetsanspråk kombinerade med varandra.

De förhållanden, som bidra till att binda arbetskraft på en ort eller inom ett yrke, där den icke längre kan nyttjas i full utsträckning samtidigt som det kanske annorstädes visar sig förenat med svårigheter att tillgodose behovet av arbetskraft, måste uppenbarligen vara föremål för statsmakternas intresse och föranleda åtgärder, som kunna vara ägnade att underlätta en önskvärd rörlighet hos arbetskraften.

Trots de fördelar som i allmänhet ett eget hem eller en bostadsrättslägenhet erbjuder den enskilde, är ägaren dock i regel, om han blir arbetslös, mera bunden vid en ort eller ett företag än den, som icke investerat kapital i en bostad. En egnahems- eller lägenhetsägare vill ogärna utsätta sig för den kapitalförlust som kan uppstå, om han på grund av avflyttning från orten tvingas realisera sin bostad. Om bostadsägande i den ena eller andra formen bidrar till att minska arbetskraftens rörlighet, bör det av arbetsmarknadspolitiska skäl vara angeläget att söka att neutralisera detta tröghetsmoment.

I direktiven erinras därefter dels om ett av kommissionen för ekonomisk efterkrigsplanering i ett betänkande angående vissa arbetsmarknadsfrågor (SOU 1945: 36) gjort uttalande om vikten av att lossa det band som egnahemsinnehavet utgör, dels om ett av 1936 års rationaliseringsutredning i ett betänkande (SOU 1939: 13) framlagt förslag till åtgärder för underlättande för arbetslös egnahemsägare att i samband med avflyttandet till annan ort realisera sitt egnahem. Vidare beröres ett uttalande i en av Industriens utredningsinstitut publicerad utredning om industriens arbetarbostäder, vari framhålls, att egnahemsbyggnadsverksamhet eller föreningshusrörelse ej kan drivas hur långt som helst på en ort.

I anslutning härtill framhålls i direktiven, att det vid en utredning av frågan om åtgärder för underlättande av egnahemsägarers och bostadsrätts-havares rörlighet på arbetsmarknaden borde vara angeläget att pröva icke

endast huruvida och på vilket sätt det allmänna borde medverka till svårigheternas övervinnande utan också vad som skäligen borde ankomma på vederbörande företag i detta hänseende. Förslag i dessa ämnen borde i görligaste mån vara åtföljda av utkast till de författningstexter eller normer för frivilliga överenskommelser, som kunde föranledas av förslagen.

I utredningsdirektiven angives även en annan fråga, som borde bli föremål för utredning, nämligen huruvida någon form av anstånd med erläggande av förfallande annuiteter och räntor borde tillämpas i samband med ett mera betydande inkomstbortfall för egnahemsägare och innehavare av bostadsrättslägenheter till följd av temporär arbetslöshet eller arbetskonflikt. I anslutning härtill anförs vissa uppgifter rörande antalet egnahem finansierade med statliga lån:

Det är icke möjligt att med ledning av tillgänglig statistik bilda sig en bestämd uppfattning om hur många anställda inom våra mest konjunkturkänsliga områden av näringslivet, som äro ägare av egna hem eller lägenheter med bostadsrätt. Sålunda framgår icke av egnahemsstyrelsens statistik hur antalet låntagare fördelar sig på olika yrkesgrupper. T. o. m. utgången av budgetåret 1943/44 hade genom egnahemsnämnderna förmedlats sammanlagt omkring 43 000 bostadslån till ett belopp av i runt tal 172 miljoner kronor. Av dessa lån voro vid samma tidpunkt cirka 24 000 å tillsammans cirka 91 miljoner kronor fortfarande löpande.

Beträffande den låneverksamhet, som ombesörjes av statens byggnadslånebyrå, har jag inhämtat följande.

Bostadsanskaffningslån till mindre bemedlade, barnrika familjers bostadsför-sörjning i egnahem hade intill utgången av 1944 beviljats med ett sammanlagt belopp av i runt tal 120 miljoner kronor. Det torde kunna antagas att av sagda belopp 43 miljoner kronor avse egnahem i städer och köpingar samt återstoden, 77 miljoner kronor, egnahem i egentliga landskommuner. En inom byggnadslånebyrån verkställd stickprovsundersökning ger vid handen att av sistnämnda två belopp 31 resp. 52 miljoner kronor kunna antagas ha beviljats till egnahem tillhöriga arbetare. Det totala antalet arbetaregnahem, som beröras av denna lånegivning, kan enligt samma undersökning uppskattas till 2 350 inom städer och köpingar och 4 200 inom egentliga landskommuner.

Byggnadslånebyrån hade vidare den 1 januari 1945 beviljat tillhopa cirka 54 miljoner kronor såsom tertiärlån till egnahem, varav emellertid drygt 10 miljoner kronor utgjordes av sådan räntefri stående del, som är avsedd att avskrivas. Om sistnämnda del frånräknas, torde enligt byråns beräkningar intill utgången av år 1944 ett belopp av ungefär 22 miljoner kronor ha investerats i arbetaregnahem. Det totala antalet dylika lägenheter har uppskattats till 4 200.

Här återgivna statistiska uppgifter torde ge vid handen, att en situation på arbetsmarknaden, som utlöser av mig i det föregående omnämnda förhållanden, kan, i de fall statlig kredit beviljats, tillskynda även det allmänna icke obetydliga förluster. Riskerna härför ökas i den mån ställda säkerheter icke äro betryggande.

En prövning av de speciella förhållanden, som förekomma vid inkomstbortfall för egnahemsägare och innehavare av bostadsrättslägenheter, syntes vara motiverad av det skälet, att situationen kunde bli betydligt mera kritisk och ekonomiskt ödeläggande för en skuldsatt egnahemsägare än för en vanlig hyresgäst i samma ekonomiska belägenhet. I sistnämnda fall kunde som det värsta inträffa, att vederbörande bleve uppsagd till avflyttning och eventuellt avhyst från lägenheten. En egnahemsägare vore däremot utsatt för risken att

vid oförmåga att fullgöra sina skyldigheter gentemot långgivaren få låneförbindelsen uppsagd och i händelse av exekutiva åtgärder få vidkännas en kanske betydande kapitalförlust.

Vissa ekonomiska och administrativa olägenheter gäve sig till känna för de lånebeviljande instanserna i de fall, då erläggande av förfallande annuiter och räntor icke kunde ske efter vid lånets beviljande fastställda regler. I detta avseende torde nu i vissa fall träffade dispositioner i fråga om tillfälliga uppskov eventuellt behöva ersättas med ett författningsmässigt reglerat förfarande.

De åtgärder, som på förevarande område kunde vidtagas av det allmänna, borde utformas på ett sådant sätt, att de i skäligen utsträckning skyddade lägenhetsinnehavaren mot ekonomiska skadeverkningar, oavsett om anskaffandet av bostaden hade skett med anlitan av lån eller helt finansierats med egna medel. Givet vore dock, att även långgivarens rätt och intressen skulle beaktas.

Det borde även ankomma på utredningen att pröva, huruvida eventuella av utredningen föreslagna åtgärder påkallade särskilda organisatoriska och administrativa anordningar för att verksamheten skulle kunna bedrivas på ett ändamålsenligt sätt.

Betänkandet har disponerats på följande sätt.

Först lämnas en kortfattad redogörelse för vissa tidigare framlagda förslag rörande åtgärder för att underlätta egnahemsägares rörlighet på arbetsmarknaden, främst av 1936 års rationaliseringsutredning framlagda förslag (avsnitt II. *Historik*).

I följande avsnitt anföras vissa uppgifter, som belysa egnahemsmarknaden (avsnitt III. *Vissa uppgifter rörande egnahemsmarknaden*).

Därefter upptaga de sakkunniga till principiell behandling de olika huvudfrågor, som möta vid en prövning av spörsmålet om särskilda åtgärder för stöd åt egnahemsägare och bostadsrättshavare, som drabbats av arbetslöshet. Därvid behandlas närmare innebörden av de åtgärder för stabilisering av bostadsproduktionen och höjning av bostadsstandarden, som hittills vidtagits (avsnitt IV. *Utredningens huvudfrågor*).

Med utgångspunkt från de i avsnitt IV vunna resultaten — närmast betydelsen för av arbetslöshet drabbade egnahemsägare och bostadsrättshavare av allmänna åtgärder av arbetsmarknadspolitisk och bostadspolitisk innebörd — diskuteras i det följande frågan om tänkbara åtgärder för stöd åt egnahemsägare och bostadsrättshavare vid arbetslöshet (avsnitt V. *Allmänna synpunkter på tänkbara åtgärder för stöd åt egnahemsägare och bostadsrättshavare vid arbetslöshet*).

I följande avsnitt framlägga de sakkunniga sina förslag till åtgärder (avsnitt VI. *De sakkunnigas förslag*).

II. Historik.

1. 1936 års rationaliseringsutredning.

I rationaliseringsutredningens betänkande del I med motiv och förslag (SOU 1939: 13) upptogs till övervägande olika förslag till åtgärder från det allmännas sida ägnade att dels *förebygga* arbetslöshet, dels *lindra* arbetslöshet. Dessa förslag skola här icke bli föremål för en uttömmande redogörelse, utan framställningen kommer att koncentreras på de förslag, vilka direkt syftade till att förebygga eller lindra arbetslöshet bland *innehavare av egnahem*.

Beträffande åtgärder till underlättande av arbetskraftens rörlighet framhöll rationaliseringsutredningen, att det visserligen från olika håll gjorts gällande, att dylika åtgärder icke utgjorde ett medel till minskande av arbetslösheten men att utredningen icke delade denna uppfattning. Enligt utredningens mening medförde enbart den omständigheten, att en arbetslös erhöle ökade möjligheter att nyorientera sig på arbetsmarknaden, varigenom arbetslöshets-tiden nedbringades, en minskning av arbetslösheten. Rationaliseringsutredningen dryftade därefter möjligheterna dels att effektivisera den offentliga arbetsförmedlingen, dels att vidga den offentliga arbetsförmedlingens hjälp till resekostnader vid tillträddande av arbetsanställning å annan ort, dels slutligen att medge arbetsförmedlingen att bestrida del av flyttningskostnader ävensom resekostnader för familjen i de fall, då en arbetslös genom arbetsförmedlingen erhållit arbete å annan ort. I detta sammanhang konstaterade rationaliseringsutredningen, att hinder av annat slag än kostnader för resor och flyttning, som mötte en arbetare, när han ställdes inför nödvändigheten att flytta från en ort till en annan, vore innehavet av eget hem, varför det syntes utredningen angeläget, att åtgärder vidtoges i syfte att underlätta försäljandet av eget hem, därest ägaren till följd av ändrade arbetsförhållanden måste lämna sin tidigare boningsort. Enligt utredningens mening sammanhängde frågan om möjligheterna att åstadkomma ökad rörlighet för egnahemsägare intimt med spörsmålet, huruvida och i vad mån hjälp i någon form borde beredas egnahemsägare, som drabbades av arbetslöshet, särskilt i samband med mera omfattande driftsnedläggelser. Fördenskull upptogs frågan till behandling först i samband med prövningen av åtgärder till lindrandet av verkningarna av arbetslöshet bland egnahemsägare.

Beträffande sistnämnda prövning må här följande framhållas. Utredningen påpekade inledningsvis, att den, då den upptog till undersökning, huruvida och i vilken omfattning särskilda åtgärder kunde vara motiverade för lindrande av arbetslöshetens verkningar i samband med definitiva driftsnedläggelser samt mera omfattande, bestående nedskärningar i arbetsstyrkan, närmast tagit sikte på sådana fall, som drabbade orter eller landsdelar, vilka voro för sin utkomst helt eller till väsentliga delar beroende av företaget eller företagen i

fråga. Utredningen behandlade sålunda främst de fall, där en Orts eller en landsdels näringsliv mer eller mindre lamslagits till följd av att sysselsättningen vid något eller några företag definitivt upphört eller i mera betydande grad bestående inskränkts.

Enligt rationaliseringsutredningens mening vore egnahemsrörelsen otvivelaktigt förtjänt av det allmännas stöd. De omläggningar för vilka näringslivet var utsatt och som medförde rubbningar å arbetsmarknaden kunde emellertid oförmånligt återverka på egnahemsrörelsen, särskilt om rubbningarna toge sig uttryck i driftsnedläggelser, vilka icke blott voro tillfälliga. Utredningen erinrade vidare om att motverkandet av arbetslöshet, som uppkommer i samband med omläggningar i näringslivet, ofta kunde ske endast genom att arbetskraften överflyttade till annan ort, där bättre arbetsmöjligheter förelågo. Detta förutsatte emellertid rörlighet hos arbetskraften. För närvarande band det egna hemmet, konstaterade utredningen, arbetskraften vid boningsorten och motverkade sålunda snabba avvecklingar av arbetslöshetssituationer av nyss berörd karaktär.

Utredningen erinrade om dels att stundom tvångsrealisationer kunnat förhindras allenast genom stöd från statsmakternas sida, dels att för egnahemsägare, som erhållit lån ur egnahemslånefonden, möjlighet funnes att erhålla s. k. uppskovslån, dels att statsmakterna i vissa mera svårartade situationer ansett sig böra tillgripa särskilda åtgärder, dels att statens arbetslöshetskommission under tider av mera omfattande arbetslöshet meddelat statsbidrag till hyreshjälp, varvid hjälpen jämväl omfattat kostnader, som inbegrepos i förräntning och amortering av eget hem.

Utredningen angav två typer av hjälpfall. a) Svårigheter föreligga att fullfölja åtagna ekonomiska förpliktelser i samband med förräntning och amortering av det egna hemmet, vilket kan leda till att egnahemsägaren genom exekutiva åtgärder berövas sitt hem. b) Frågan om flyttning till annan ort aktualiseras, varvid försäljningen av det egna hemmet ofta kan ske allenast med förlust.

Beträffande företagarnas medverkan i en hjälpverksamhet till förmån för egnahemsägare framhöll rationaliseringsutredningen å ena sidan, att en generell *skyldighet* härvidlag icke lär kunna ifrågasättas, å andra sidan att företagarnas medverkan väsentligen torde få byggas på den känsla av ansvar, som rimligen måste fordras av företagare.

Beträffande samhälleliga åtgärder fann utredningen, att sådana borde ifrågakomma till förmån för egnahemsägare i de fall, där egnahemsägare oförvållat drabbats av arbetslöshet och *antingen* till följd av oförmåga att gälda förfallna räntor och amorteringar hotades av att genom exekutiva åtgärder berövas sitt hem *eller* till följd av innehavet av det egna hemmet åsamkades väsentliga svårigheter att antaga ny anställning å annan ort. En garanti för förluster genom värdeminskning av egnahem, som kunde uppkomma till följd av en mera allmän rubbning å den lokala arbetsmarknaden, ansåg sig utredningen däremot icke böra tillstyrka.

Den föreslagna hjälpverksamheten komme enligt utredningens mening i första hand att beröra ägare av bostadsegnahem. Sådana ägare av jordbruks-egnahem, som för sin försörjning vore väsentligen beroende av lönearbete, borde dock jämväl omfattas av verksamheten. Hjälpen borde blott omfatta fastigheter av en viss, mindre storleksordning. Gränsen, som ej borde vara fix, skulle enligt utredningens mening kunna sättas vid ett taxeringsvärde av 12 000 kronor, undantagsvis och på orter med allmänt högre byggnadskostnader och tomtvärden 15 000 kronor.

Vid undersökning av formerna för den föreslagna hjälpen hade utredningen i första hand sökt klarlägga, huruvida hjälpverksamheten skulle kunna ordnas försäkringsvägen med bidrag av statsmedel. Utredningen kom till den uppfattningen — efter att ha erinrat om en vid 1937 års riksdag väckt motion med förslag om utredning i likartat syfte — att antingen skulle försäkringen vara frivillig, varvid den finge begränsad anslutning, till följd varav premiekostnaderna sannolikt skulle överstiga egnahemsägarnas ekonomiska bärkraft, eller skulle försäkringen vara obligatorisk, varvid samtliga egnahemsägare bleve skyldiga att delta i kostnaderna för en försäkring, som väsentligen komme att vara till förmån endast för en mindre del av dem, vilket syntes utredningen orättvist. Utredningen förkastade fördenskull tanken att försäkringsvägen ordna ifrågavarande hjälpverksamhet och förordade, att hjälpen ordnades i form av en för det särskilda fallet avpassad hjälpverksamhet, varvid hjälp skulle lämnas endast där ett verkligt behov förelåg.

Enligt utredningens mening syntes vissa skäl tala för att en samhällelig hjälp till *förhindrande av exekutiva åtgärder* i förevarande fall gäves karaktären av understöd. Härvid skulle nämligen egnahemsägarna erhålla den största lättnaden. En ren understödsverksamhet måste dock, framhöll utredningen, från samhällets sida i förevarande avseende inge vissa betänkligheter. Genom den vidgade omfattning, hjälpen skulle erhålla, kunde denna lätt komma att leda till missbruk. Bl. a. med hänsyn härtill fann utredningen lånevägen vara att föredraga framför en utvidgning av understödsverksamheten vid arbetslöshet, trots att erhållandet av lån i en situation som den förevarande ofta innebure endast en tillfällig lättnad. För de fall, där skuldbelastningen skulle bli för stor, kunde erforderliga lättnader beredas egnahemsägaren genom avskrivningar å erhållet lån.

Utredningen föreslog, att låneverksamheten skulle handhas av egnahemsstyrelsen med biträde av egnahemsnämnderna. Till egnahemsstyrelsens förfogande skulle ställas ett lämpligt belopp för utlämnande av lån till egnahemsägare, som oförvållat drabbats av arbetslöshet och till följd av oförmåga att gälda förfallen skuld avseende det egna hemmet utsattes för allvarlig risk att genom exekutiva åtgärder berövas detta. Dylika lån — benämnda hjälplån — borde beviljas endast där det kunde antagas, att det därmed avsedda ändamålet vunnes. Sålunda borde det kunna förväntas, att hjälpen möjliggjorde för egnahemsägaren att kunna behålla det egna hemmet. Tillika borde en för-

utsättning för beviljande av hjälplån vara, att andra vägar för avvärjande av en exekutiv försäljning saknades. Hjälplånen borde omfatta dels förfallna oguldna räntor och amorteringar å lån mot säkerhet av in-teckning i fastighet, dels ock under högst ett år framåt förfallande räntor och amorteringar å sådana lån. I särskilda fall borde hjälplån kunna utvidgas att omfatta under ytterligare viss tid förfallande räntor och amorteringar. Dock borde sådan utvidgning ej kunna ske mer än två gånger och varje gång avseende under högst ett år framåt förfallande räntor och amorteringar å in-teckningslånen. Hjälplån skulle vara räntefritt intill utgången av den tid hjälpen avsåg; för tiden därefter skulle erläggas viss låg ränta. Fr. o. m. ingången av kalenderåret näst efter det, under vilket lånet började löpa med ränta, inträdde amorterings-skyldighet. För hjälplån skulle ställas säkerhet, som godkändes av egnahemsstyrelsen, vilken dock i vissa fall borde kunna efterge kravet på säkerhet.

På egnahemsnämnden skulle i första hand ankomma att tillse, att egnahemsägare fullgjorde sina skyldigheter i avseende å hjälplån. Egnahemsnämnd kunde inställa vidare utbetalning å sådant lån samt efter beslut av egnahemsstyrelsen uppsäga hjälplån till omedelbar betalning. Funne egnahemsstyrelsen, att avskrivning helt eller delvis av fordran på grund av hjälplån borde äga rum, skulle frågan härom underställas Kungl. Maj:t. Dock skulle egnahemsstyrelsen, där egnahemsägaren enligt av styrelsen godkänd plan och kostnadsberäkning utfört förbättringsarbeten å det egna hemmet, själv äga att medge avskrivning intill belopp, motsvarande arbetenas värde.

Beviljandet av hjälplån borde göras beroende av läget på arbetsmarknaden. Därest en arbetslöshetssituation uppkommit å en ort och det av utredningen föreslagna arbetsmarknadsinstitutet funne möjligheter icke föreligga att i orten igångsätta ny verksamhet av någon betydelse, borde egnahemsstyrelsen naturligtvis icke försvåra en rationell behandling av arbetslöshetssituationen genom att i större omfattning eller för längre tid bevilja hjälplån. Det borde med hänsyn härtill åligga egnahemsstyrelsen att, innan ärende angående beviljande av hjälplån avgjordes, inhämta arbetsmarknadsinstitutets yttrande, huruvida och i vilken omfattning läget å den lokala arbetsmarknaden påkallade sådan hjälp.

Beträffande åtgärder till underlättande för arbetslös egnahemsägare att i samband med avflyttandet till annan ort *realisera sitt egnahem* föreslog rationaliseringsutredningen för det första, att åt egnahemsnämnderna under tillsyn av egnahemsstyrelsen anförtröddes uppgiften att underlätta försäljning av egnahem. Nämnderna borde härvid mottaga anmälningar om önskade försäljningar av egnahem och uppsöka personer eller institutioner, som kunde önska förvärva egnahem.

Enligt utredningens mening skulle dock en förmedlingsverksamhet av här förevarande slag icke medföra, att egnahemsägare, som i samband med arbetslöshet måste verkställa försäljning av sina egnahem, kunde helt undgå att drabbas av förluster. Det syntes därför utredningen lämpligt, att egnahems-

styrelsen, till vars förfogande ett belopp skulle ställas för utlämnande av hjälplån, beviljade medel jämväl för här ifrågavarande ändamål och att styrelsen bemyndigades att med biträde av egnahemsnämnderna omhänderha denna hjälpverksamhet. Detaljerade bestämmelser rörande hjälpverksamheten borde icke på förhand utformas, utan egnahemsstyrelsen syntes böra ges förhållandevis fria händer. Härvid torde så småningom en viss praxis komma att utformas, vilken eventuellt senare kunde lagfästas i en särskild författning.

Beträffande den föreslagna verksamheten framhöll utredningen ytterligare bl. a. följande. Egnahemsägare, som ofövällat drabbas av arbetslöshet men har möjlighet att erhålla arbete å annan ort och samtidigt därmed ser sig tvingad att frånträda sitt egna hem, skulle kunna av statsmedel erhålla viss ersättning för de förluster, som försäljandet av det egna hemmet eventuellt kunde förorsaka honom. Framställning om dylik ersättning skulle — ställd till egnahemsstyrelsen — inges till vederbörande egnahemsnämnd, som föranstaltade om närmare undersökning av fallet och införskaffade för framställningens bedömande erforderliga upplysningar. Egnahemsstyrelsen skulle efter att ha erhållit del av utredningen i ärendet däri fatta beslut. Vid behandlingen av ansökningar om hjälp borde läget å arbetsmarknaden i första hand vara avgörande, varför egnahemsstyrelsen borde inhämta yttrande av arbetsmarknadsinstitutet, huruvida den arbetslöshetssituation, som utgjorde anledningen till att egnahemsägaren måste frånträda sitt egna hem, vore av den karaktär, att egnahemsägaren lämpligen borde bortflytta från orten, eller om möjligheter för honom kunde anses föreligga att erhålla ny arbetsanställning i hemorten. Härjämte borde egnahemsstyrelsen med stöd av från egnahemsnämnderna erhållna uppgifter pröva, huruvida omständigheterna i det särskilda fallet voro sådana, att hjälp borde komma i fråga. Innan egnahemsägaren träffade ett avtal om försäljning, skulle han ha att genom egnahemsnämnden underställa egnahemsstyrelsen försäljningspriset och övriga försäljningsvillkor för bedömande, om dessa kunde anses rimliga eller icke. Det vanliga torde dock bli, att egnahemsägaren samtidigt med att han till egnahemsnämnden inlämnade sin till egnahemsstyrelsen ställda ansökan med anhållan om bidrag för eventuella förluster jämväl anmodade egnahemsnämnden att för hans räkning försälja det egna hemmet. Härvid borde egnahemsnämnden antingen söka försälja egnahemmet omedelbart eller också efter tillstånd av egnahemsstyrelsen tills vidare själv övertaga det för att senare vid ett lämpligt tillfälle avyttra detsamma. Därest egnahemsnämnden ansåge sig icke omedelbart böra eller kunna avyttra det egna hemmet, borde samtidigt bestämmas det pris för hemmet, som nämnden vore villig att betala egnahemsägaren.

Enligt utredningens förslag skulle 60 % av egnahemsägarens förlust, d. v. s. skillnaden mellan det värde som hemmet kunde antagas betinga vid en frivillig försäljning under normala förhållanden och det godkända eller bestämda försäljningspriset, täckas av samhället.

2. Kommissionen för ekonomisk efterkrigsplanering.

I betänkande med utredningar angående ekonomisk efterkrigsplanering (nr XI angående vissa arbetsmarknadsfrågor m. m.) har kommissionen för ekonomisk efterkrigsplanering framfört vissa synpunkter på de hinder, som begränsa arbetskraftens rörlighet. Bland de hinder, som av kommissionen upptagits till behandling, märkas ekonomiska hinder till följd av familje- och bostadsförhållanden. I fråga om de hinder, som betingas av familjeförhållandena, framhåller kommissionen:

De ekonomiska flyttningshindren bli särskilt utpräglade, när *familjeförhållandena* på olika sätt spela in. För familjeförsörjare — vare sig de äro gifta män eller kvinnor eller vuxna personer som försörja sina föräldrar — och särskilt för huvudmän till stora familjer är ortsrörligheten mindre än för ensamstående och detta av flera skäl. Själva flyttningskostnaderna bli högre för större familjer än för mindre och dessutom mera kännbara redan av det skälet, att barnfamiljernas ekonomi är mera pressad. En flyttning till annan ort medför under en tid höjda levnadskostnader, när familjeförsörjaren icke omedelbart kan ta sin familj med sig. Hänsynen till barn i skolåldern, vilkas undervisning är av sådan beskaffenhet att den icke utan olägenhet kan avbrytas, är en annan hämmande faktor. Om hustrun eller barnen ha arbete och sålunda bidra till familjeinkomsten, kan detta göra huvudförsörjaren obenägen att flytta till annan ort. I ännu högre grad äro hustrurna bundna till den plats, där männen-huvudförsörjarna ha sitt arbete. Även barnen hållas i viss utsträckning kvar på hemorten, om de nämligen, även när de äro arbetslösa, bli bättre försörjda genom att bo hos föräldrarna än genom att flytta till en ort där de kunna erhålla arbete. Före kriget gjorde sig exempelvis detta problem gällande i Kiruna och Malmberget. I många fall kunna sådana förhållanden vara ett uttryck för oföretagsamhet eller bristande ambition. Dessutom kunna lärlingslönerna ofta vara otillräckliga för de ungas försörjning, och om föräldrarna icke ha råd att komplettera deras kontantinkomster vid vistelse på annan ort, få de av denna anledning ofta stanna i föräldrahemmet.

I fråga om de hinder, som betingas av bostadsförhållandena, framhåller kommissionen följande:

I nära samband härmed står *bostadsförhållandenas* inverkan. En stor familj har särskilt svårt att finna en god bostad till överkomligt pris. Stora och barnrika familjer bo oftare än andra i egnahem, som de kunna ha svårt att lämna. En del barnrika familjer bo i barnrikehus och kunna icke påräkna att vid flyttning till annan plats omedelbart få samma möjlighet att erhålla en rymlig och väl utrustad lägenhet till överkomligt pris. Även för mindre familjer och till och med för ensamstående kan bostadsfrågan utgöra ett mycket starkt rörlighets hinder. Detta gäller icke endast under nuvarande bostadsbrist. Också vid normala förhållanden på bostadsmarknaden är bostadsreserven på flertalet orter så obetydlig, att det av den anledningen ofta inte går att på kort sikt tillgodose en mera betydande ökning i behovet av arbetskraft på en viss plats.

Enligt 1939 års bostadsräkning bodde 18 % av alla hushåll i tätorterna i egnahem och 3 % i bostadsföreningshus. Det proportionella antalet familjer, som på detta sätt äro bundna, håller på att stiga, bland annat på grund av det starka bostadskooperativa inslaget i byggnadsverksamheten under senare år. På många industriorter hjälpa företagen i ökad utsträckning arbetarna att få egnahem. Härigenom kunna arbetarna i ökad utsträckning bli bundna till orten.

På landsbygden är det relativa antalet egnahemsägare naturligtvis väsentligt

större än i städerna. Men ännu mera svårflyttbara än de egentliga egnahemsägarna på landsbygden äro ofta innehavare av *stödjordbruk och ofullständiga jordbruk*, dels därför att de leva på en inkomstkombination, dels därför att det kan vålla större svårigheter att utan kapitalförlust sälja både bostad och småbruk än att sälja enbart en bostad.

Kommissionen har understrukt vikten av att frågan om åtgärder för att lossa det band, som egnahemsinnehavet utgör, beaktas, varvid den framhållit följande:

Särskilt när det gäller mera utpräglade arbetslöshetsöar, d. v. s. områden, där näringslivet av strukturella skäl icke kan hindras från att gå tillbaka, så att en lokal arbetslöshet av långvarig beskaffenhet framträder, kan det bli nödvändigt att söka lossa det band som *egnahemsinnehavet* utgör. Denna fråga har också uppmärksammats av 1936 års rationaliseringsutredning, som erinrade om vissa då förefintliga hjälpformer, vilka emellertid ansågos otillräckliga. I särskilt svåra situationer avseende exempelvis Norrbottens gruvfält, Österby-Gimo bruk och stenindustridistriktet i Bohuslän ha också speciella åtgärder måst vidtagas. Trots vissa betänkligheter föreslog rationaliseringsutredningen, att »egnahemsägare, som oförvållat drabbas av arbetslöshet men har möjlighet att erhålla arbete å annan ort och samtidigt därmed ser sig tvingad att frånträda sitt egnahem, skall kunna av statsmedel erhålla viss ersättning för de förluster, som försäljandet av det egna hemmet eventuellt kan försorsaka honom».

Detta förslag har icke föranlett någon statsmakternas åtgärd. Kommissionen, som icke har möjlighet att ta ställning till alla komplikationer i detta problem, vill understryka frågans vikt och tillåter sig föreslå, att den snarast upptages till ny prövning.

3. Norrlandskommittén.

Norrlandskommittén har i ett betänkande med förslag till åtgärder vid industrinedläggelse eller driftsinskränkning, som föranleder lokalt arbetskraftsöverskott¹, bl. a. föreslagit

dels att av anslaget till åtgärder för arbetsmarknadens reglering m. m. medel ställas till arbetsmarknadskommissionens (arbetsmarknadsstyrelsens) förfogande för en försöksverksamhet med syfte att underlätta försäljning av egnahem eller bostadsrätter tillhörande övertalig personal, i den mån denna vill överflytta till annan arbetsplats,

dels att åtgärder genom aktiebolaget statens skogsindustriers försorg vidtagas för inlösen av egnahem på Sesarö, tillhörande flyttande befolkning.

Norrlandskommitténs förslag rörande åtgärder i syfte att underlätta försäljning av egnahem och bostadsrätter överensstämmer i allt väsentligt med rationaliseringsutredningens i det föregående berörda förslag angående åtgärder för att öka egnahemsägares rörlighet på arbetsmarknaden.

De sakkunniga ha genom remiss den 27 juni 1947 beretts tillfälle avgiva utlåtande över norrlandskommitténs nyss berörda förslag. I ett den 14 oktober 1947 avgivet utlåtande framhålles i vad det gäller förslaget att underlätta försäljning av egnahem och bostadsrätter bl. a. följande:

Vid en bedömning av förslaget till åtgärder i syfte att underlätta försäljning av egnahem och bostadsrätter bör enligt de sakkunnigas mening beaktas, att åt-

¹ Numera avtryckt i SOU 1949: 3.

gårderna taga sikte på en situation, karakteriserad av lokal arbetslöshet till följd av industrinedläggelse eller driftsinskränkningar samt av ett krisartat läge på egnahemsmarknaden, varigenom förluster uppkomma vid försäljningar av egnahem och bostadsrätter. Åtgärder från det allmännas sida, som medföra ett ökat utbud av egnahemsfastigheter, kunna i en dylik situation föranleda en ytterligare försämring av läget på egnahemsmarknaden. Redan härav torde framgå, att de föreslagna åtgärderna kunna komma att få icke önskvärda verkningar på egnahemsmarknaden. Det må vidare framhållas, att det icke är möjligt att bedöma omfattningen av de förluster, som Norrlandskommittén förutsätter skola delas mellan staten, den enskilde och eventuellt vederbörande företag, därest egnahemmet eller bostadsrätten övertages av statligt organ och således icke blir föremål för omedelbar försäljning i öppna marknaden.

Enligt de sakkunnigas uppfattning bör frågan om åtgärder i syfte att i en arbetslöshetssituation på en ort underlätta försäljning av egnahem och bostadsrätter ses i samband med den mera allmänna frågan om kommunala och statliga åtgärder för främjande av bostadsförsörjningen. En krissituation på egnahemsmarknaden på en ort, föranledd av driftsinskränkning eller driftsinställelse, torde sålunda böra mötas genom ett flertal åtgärder av olika karaktär. Det av statsmakterna fastställda bostadsförsörjningsprogrammet på längre sikt innebär, att en relativt snabb förbättring av bostadsförhållandena i hela landet bör eftersträvas. En förutsättning för att förverkliga detta program synes vara, att ogynnsamma verkningar på egnahemsmarknaden i krissituationer av det slag, varom här är fråga, i möjligaste mån undvikas och, om de uppkomma, mötas med effektiva motåtgärder. Bostadsprogrammet innebär bland annat, att årskostnaderna för ur standardsynpunkt tillfredsställande bostäder skola hållas så låga, att en växande del av hushållen få ekonomiska möjligheter att flytta från undermåliga bostäder till tidsenligt utrustade lägenheter. Härigenom skulle det bli möjligt att genom en systematisk saneringsverksamhet utmönstra de undermåliga delarna av bostadsbeståndet. I en situation, kännetecknad av tillfälligt överskott på bostäder, förutsättes saneringsverksamheten bli påskyndad, varigenom balansen på bostadsmarknaden snabbt nog kan återställas. För att nå åsyftat resultat måste enligt de sakkunnigas mening spörsmålet om kommunernas medverkan vid försäljning och inköp av egnahem vara på förhand övervägt och löst, särskilt då fråga är om kommuner med utpräglad egnahemsbebyggelse, men detta har ännu icke skett.

Frågan om den allmänna bostadspolitikens organisation är för närvarande föremål för utredning av en särskild kommitté (sakkunniga angående bostadspolitikens organisation). I Kungl. Maj:ts proposition nr 235 till 1947 års riksdag angående vissa åtgärder till främjande av bostadsförsörjningen har förutsatts, att förslag till omorganisation av de bostadspolitiska organen skall föreläggas 1948 års riksdag. Emedan den nuvarande egnahemsorganisationen den 1 juli 1948 skall ersättas med andra organ, förutsättes vidare, att särskilda länsorgan för bostadspolitiken skola uppbyggas under innevarande budgetår, så att de kunna fullgöra sina funktioner redan under nästa budgetår.

Det förhållandet att de bostadspolitiska organen under den närmaste tiden avses skola bli omorganiserade gör det enligt de sakkunnigas uppfattning svårt att för närvarande närmare bedöma vilka åtgärder — främst av organisatorisk art — som lämpligen böra komma i fråga i en lokal krissituation för att främja en ur arbetsmarknadspolitisk synpunkt önskvärd rörlighet hos innehavare av egnahem och bostadsrättslägenheter. Man måste nämligen, såsom de sakkunniga i det föregående antytt, förutsätta, att dylika åtgärder i allt väsentligt böra handhas av bostadspolitiska organ och i första hand vara inriktade på att förhindra uppkomsten av ogynnsamma verkningar på såväl hyres- som egnahemsmarknaden.

De sakkunniga ha för avsikt att, sedan frågan om organisation av de bostadspolitiska organen bragts närmare sin lösning, framlägga förslag rörande åtgärder

i syfte att i lokala arbetslöshetssituationer främja rörligheten hos innehavare av egna hem och bostadsrätter. Av denna anledning finna sig de sakkunniga icke kunna tillstyrka Norrlandskommitténs förslag, att medel skola ställas till arbetsmarknadskommissionens förfogande för ifrågavarande försöksverksamhet.

Beträffande norrlandskommitténs förslag i avseende å åtgärder genom aktiebolaget statens skogsindustriers försorg framhöllo de sakkunniga följande:

Vad härefter angår Norrlandskommitténs förslag att åtgärder genom aktiebolaget statens skogsindustriers försorg böra vidtagas för inlösen av egna hem på Seskarö, tillhörande flyttande befolkning, vilja de sakkunniga framhålla, att en fråga av denna art icke kan isoleras från den allmänna frågan om åtgärder från samhällets sida för förbättring av bostadsförhållandena genom nyproduktion av bostäder och sanering (rivning och ombyggnad) av undermåliga delar av bostadsbeståndet. Riksdagen har redan fattat vissa principbeslut rörande stöd från statens sida av nyproduktion av bostäder. Frågan om åtgärder för främjande av saneringsverksamheten har behandlats av bostadssociala utredningen i dess slutbetänkande, del II (SOU 1947: 26). Enligt de sakkunnigas mening vore det i och för sig önskvärt, om Norrlandskommitténs förslag kunde bli föremål för slutlig prövning först i samband med statsmakternas ställningstagande till frågan om allmänna åtgärder för främjande av saneringsverksamheten. Av det anförda torde framgå, att de sakkunniga icke anse sig för närvarande kunna bedöma, huruvida förslagets detaljer äro lämpligt utformade t. ex. beträffande grunderna för värdering av fastigheter, som skulle inlösas. De sakkunniga vilja slutligen framhålla, att de icke kunnat taga bestämd ställning till spörsmålet, huruvida det med hänsyn till rådande arbetsmarknadsförhållanden på Seskarö kan vara motiverat att, utan att avvakta beslut i saneringsfrågan, inom den närmaste tiden vidtaga specialåtgärder i avseende å Seskarö med det syfte, varom här är fråga.

III. Vissa uppgifter rörande egnahemsmarknaden.

1. Antalet enfamiljs- och tvåfamiljshus samt bostadsrättslägenheter.

Det torde vara en ganska vanlig uppfattning, att huvudparten av bostadslägenheterna i vårt land äro inrymda i flerfamiljshus; så är emellertid icke fallet. Säkra uppgifter om detta förhållande ha erhållits först genom 1945 års allmänna bostadsräkning. Enligt denna uppgick vid slutet av 1945 antalet lägenheter i enfamiljs- och tvåfamiljshus till drygt 1,2 miljoner och hela antalet lägenheter till 2,1 miljoner (se tabell 1). I städerna utgjorde emellertid i enfamiljs- och tvåfamiljshus inrymda lägenheter endast en mindre del, cirka 223 000 av sammanlagt cirka 953 000 lägenheter, medan enfamiljs- och tvåfamiljshusen helt dominerade på den egentliga landsbygden. Av tabell 1 framgår vidare, att det relativa antalet lägenheter i enfamiljs- och tvåfamiljshus var lägst i de största orterna, i Stockholm icke ens 10 %. För hela riket gällde, att antalet lägenheter inrymda i enfamiljshus var dubbelt så stort som antalet

Tabell 1. Antalet bostadslägenheter i riket enligt 1945 års allmänna bostadsräkning.
(Preliminära uppgifter.)

Ortsgrupper/Områden	Antal bostadslägenheter i hus med . . . bostadslägenheter				Summa bostads- lägenheter
	1	2	3 + 4	5 o. fl.	
<i>Riket</i>	823 790	385 074	205 634	686 959	2 101 457
<i>Städerna</i>	102 540	120 950	106 870	622 239	952 599
Därav Stockholm	14 655	4 960	4 156	209 582	233 353
Göteborg	6 241	6 262	3 999	89 111	105 613
Malmö	4 700	4 386	2 310	49 740	61 136
<i>Städer med</i>					
30 000—100 000 inv.	19 184	29 050	30 483	154 899	233 616
10 000— 29 999 »	31 713	43 994	39 799	86 062	201 568
5 000— 9 999 »	18 774	23 608	19 738	26 673	88 793
2 000— 4 999 »	5 609	7 236	5 579	5 745	24 169
— 1 999 »	1 664	1 454	806	427	4 351
<i>Landskommunerna</i>	721 250	264 124	98 764	64 720	1 148 858
<i>Därav: tätorter med</i>					
10 000—19 999 inv.	5 225	4 134	2 581	3 466	15 406
5 000— 9 999 »	5 255	4 930	2 654	3 590	16 429
2 000— 4 999 »	31 547	30 946	18 104	18 787	99 384
1 000— 1 999 »	32 994	31 210	17 344	14 100	95 648
500— 999 »	41 334	30 478	14 464	9 376	95 652
— 499 »	39 850	24 180	10 743	6 520	81 293
<i>Egentliga landsbygden</i>	565 045	138 246	32 874	8 881	745 046
<i>Därav å annan fastighet</i>	195 370	62 302	16 875	5 805	280 352
» » jordbruks- fastighet	369 675	75 944	15 999	3 076	464 694

Tabell 2. Antal lägenheter tillhörande bostads(rätts)föreningar år 1945.

(Enligt 1945 års allmänna bostadsräkning.)

Orter/Ortsgrupper	Antal lägenheter			Summa
	uthyrda	uppl. till medlem	övriga	
<i>Stockholm</i>	7 045	24 464	(200) ¹	31 709
<i>Göteborg</i>	412	5 778	26	6 216
<i>Malmö</i>	520	10 360	(50) ¹	10 930
Förstadsorter till städer med över 5 000 inv.....	126	1 558	24	1 708
Städer med 20 000—100 000 inv.	2 438	22 686	454	25 578
Städer, köpingar och municipalsamhällen med 10 000—20 000 inv.....	617	6 944	166	7 727
Städer, köpingar och municipalsamhällen med 5 000—10 000 inv.	295	3 446	107	3 848
Städer, köpingar och municipalsamhällen med 1 000—5 000 inv.	96	1 327	43	1 466
Municipalsamhällen med under 1 000 inv., icke administrativa tätorter samt landskommuner	39	368	18	425
Summa	11 588	79 931	1 062	89 681

¹ Uppskattat antal.

tvåfamiljshuslägenheter, d. v. s. i runda tal 824 000 resp. 385 000. I städerna översteg antalet lägenheter i tvåfamiljshus något antalet lägenheter i enfamiljshus, medan däremot på den egentliga landsbygden de senare voro mer än fyra gånger så många som de förra. Enfamiljshuset var allra vanligast på jordbruksfastigheterna.

Antalet lägenheter tillhöriga bostadsrättsförening (bostadsförening) utgjorde enligt bostadsräkningen vid slutet av 1945 i hela landet cirka 90 000, varav 80 000 voro upplåtna till föreningsmedlem och huvudparten av övriga uthyrda (se tabell 2). Mer än hälften av totala antalet lägenheter, eller cirka 48 000, kommo på de tre största städerna. I städer med 20 000—100 000 invånare funnos närmare 26 000 bostadsrättslägenheter; bland dessa orter hade Uppsala det största antalet, 6 400 lägenheter. För städer, köpingar och municipalsamhällen med 10 000—20 000 invånare redovisas 7 700 lägenheter, vilket innebär, att på landsbygden och övriga orter icke kommo mer än cirka 5 700 bostadsrättslägenheter, d. v. s. icke fullt 7 % av samtliga lägenheter.

2. Produktionen av enfamiljs- och tvåfamiljshus.

Tillförlitliga uppgifter rörande nyproduktionens fördelning på hustyper finnas icke. Med hjälp av socialstyrelsens byggnadsverksamhetsstatistik och uppgifter rörande meddelade byggnadstillstånd kan dock en någorlunda säker bild erhållas av småhusproduktionens relativa omfattning under senare år.

Vad först angår tätorterna anföras i tabell 3 uppgifter beträffande procentuella antalet lägenheter i ny- och helt ombyggda enfamiljs- och tvåfamiljshus under åren 1935—46. Antalet dylika lägenheter utgjorde under senare hälften av 30-talet omkring 25 %, i början av 40-talet omkring 20 % och i mitten på 40-talet mellan 20 och 25 % av hela lägenhetsproduktionen i tätorterna. Någon påtaglig, bestående förskjutning i produktionens inriktning på hustyper kan sålunda icke antagas ha förekommit. Anmärkningsvärt är emellertid, att enfamiljshusproduktionen, som under senare delen av 30-talet aldrig nådde upp till 15 %, under åren 1945 och 1946 utgjorde 15,5 resp. 16,7 % av hela lägenhetsproduktionen. Antalet lägenheter i tvåfamiljshus har å andra sidan under berörda period kraftigt minskat; det var högst 1936, då det utgjorde 15,4 %, och lägst 1944, då det stannade vid 5,1 %.

Vad angår den egentliga landsbygden må nämnas, att enligt av arbetsmarknadsstyrelsen förd statistik mer än 90 % av antalet lägenheter i nybyggnadsföretag, för vilka byggnadstillstånd meddelats under år 1948, avsågo enfamiljs- och tvåfamiljshus.

Av de anförda uppgifterna rörande egnahemsmarknadens storlek och produktionen av enfamiljs- och tvåfamiljshus torde framgå, att beträffande den egentliga landsbygden och det stora flertalet småorter huvudparten av bostadsbeståndet utgöres av småhus, framför allt egnahem, och att någon mera påtaglig ändring i detta förhållande icke är att emotse. Man har fördenskull anledning räkna med att egnahemsmarknaden, då fråga är om nämnda områden, kommer att vara den avgjort betydelsefullaste delen av bostadsmarknaden; bostadsförsörjningsläget kommer att bli bestämt av förhållandena på egnahemsmarknaden. I de större tätorterna komma däremot flerfamiljshusen att dominera, vilket dock icke innebär, att i dessa samhällen egnahemsmarknadens problem bli betydelselösa.

Tabell 3. Antalet lägenheter i ny- och helt ombyggda enfamiljs- och tvåfamiljshus i procent av hela bostadsproduktionen i rikets tätorter. Åren 1935—46.

(Uppgifterna, som grunda sig på socialstyrelsens byggnadsverksamhetsstatistik, äro hämtade ur H. Dickson, Bostadsmarknaden i USA och Sverige, tabell 10, sid. 41.)

Å r	Procentuella antalet lägenheter i ny- och helt ombyggda enfamiljs- och tvåfamiljshus			Hela produktionen (antal lägenheter i tusental)
	Enfamiljshus	Tvåfamiljshus	Summa	
1935	10·7	15·1	25·8	30
1936	11·4	15·4	26·8	34
1937	14·1	13·0	27·1	34
1938	12·8	11·1	23·9	38
1939	11·8	10·1	21·9	45
1940	13·7	6·8	20·5	20
1941	17·4	6·9	24·3	14
1942	14·9	6·9	21·8	23
1943	13·7	6·0	19·7	32
1944	11·3	5·1	16·4	39
1945	15·5	6·5	22·0	41
1946	16·7	7·4	24·0	49

3. Finansieringsvillkor och årliga bostadskostnader.

Sedan 1942 har huvudparten av ny- och ombyggda enfamiljs- och tvåfamiljs-hus finansierats med hjälp av statliga lån (sedan den 1 juli 1948 huvudsakligen i form av s. k. egnahemslån). Villkoren beträffande det statliga egnahemslånet — som icke kan beviljas för tidigare uppförda hus — äro i viktiga hänseenden väsentligt gynnsammare än villkoren för lån beviljade av enskilt kreditinstitut. Lånen beviljas i flertalet fall intill 90 % av en godtagbar produktionskostnad, vilket innebär, att kravet på egen insats är förhållandevis begränsat. Räntan är låg, 3 %, och amorteringstiden jämförelsevis lång, 25 år för nybyggnad och högst 25 år för ombyggnad. Staten garanterar vidare 3 % ränta å underliggande lån. Härtill kommer, att lånet i regel inbegriper en kapitalsubvention, som för nybyggt enfamiljshus är fastställd till 4 000 kronor.

Beträffande villkoren för lån av enskilt kreditinstitut föreligga inga exakta uppgifter; villkoren äro rätt varierande. Man torde emellertid kunna utgå från att sedvanlig fastighetskredit kan erhållas högst intill 60 à 70 % av fastighetsvärdet, vilket innebär, att kravet på egen insats vid enskild belåning normalt är flera gånger större än vid statlig belåning. För kredit intill berörda lånegräns torde några allmängiltiga, mera påtagliga skillnader mellan enskild och statlig belåning icke kunna påvisas i vad det gäller ränte- och amorteringsvillkoren. Villkoren för enskild kredit över berörda lånegräns torde vara synnerligen växlande, varför en närmare jämförelse beträffande finansieringsvillkor och kapitalkostnader för å ena sidan egnahem finansierade enbart med enskild kredit och å andra sidan egnahem med statligt egnahemslån icke kan göras. Kvar står emellertid, att villkoren för det statliga lånet allmänt sett äro väsentligt gynnsammare än villkoren för lån av enskilt kreditinstitut.

Redan av det anförda framgår, att kapitalkostnaderna och därmed bostadskostnaderna för enfamiljs- och tvåfamiljshus variera. Olikheter beträffande bostadskostnaderna bero självfallet icke endast på skillnader i fråga om finansieringsvillkoren. Bostadskostnadernas storlek sammanhänger sålunda med husets storlek, utrustning, ålder m. m. En viss föreställning om bostadskostnadsnivån för moderna enfamiljshus av normal storlek (3 à 4 rum och kök) kan man emellertid erhålla genom uppgifter rörande statligt belånade enfamiljshus. Kapitalkostnaderna för ett enfamiljshus, som finansieras med hjälp av det statliga egnahemslånet och inklusive tomt kostar 30 000 kronor, bli cirka 900 kronor.¹ För ett dylikt hus kunna driftkostnaderna beräknas till 750 kronor; sistnämnda kostnader äro något lägre i södra delarna av landet och något högre i de norra. Sammanlagt kunna alltså de årliga bostadskostnaderna för ifrågavarande hus beräknas till 1 650 kronor.

Det anförda exemplet ger vid handen, att egnahemsägarens kapitalkostnader mången gång äro betydande. Vid prövning av frågan om stöd åt egnahemsägare, som drabbas av arbetslöshet och till följd därav förlorar en del av betalningsförmågan, bör detta förhållande beaktas.

¹ De anförda uppgifterna ha hämtats ur prop. nr 235 till 1947 års riksdag, sid. 76.

IV. Utredningens huvudfrågor.

1. Inledning.

Huvudsyftet med utredningen är att söka klarlägga behovet i ett arbetslöshetsläge av särskilda åtgärder ägnade att antingen *förebygga* ogynnsamma förändringar på egnahemsmarknaden¹ eller *bidraga till återställande* av balansen på denna marknad. Enligt de sakkunnigas uppfattning är det icke möjligt att i förväg bedöma omfattningen av sådana ur det allmännas synpunkt icke önskvärda förändringar på egnahemsmarknaden, vilka helt eller delvis äro betingade av arbetslöshet. De förändringar, varom här är fråga, ha karaktären av störningar på kort sikt, som sammanhånga med ekonomiska förändringar av såväl konjunkturrell som strukturell natur. Behovet av åtgärder är därför i första hand motiverat av vissa risker för ogynnsamma förändringar på egnahemsmarknaden. En allmän beskrivning av arten av dessa risker lämnas i det följande. I vilken utsträckning riskerna komma att aktualiseras under de närmaste åren är icke möjligt att bestämt uttala sig om. Redan på grund härav synes det uppenbart, att de åtgärder, varom här är fråga, måste få karaktären av *beredskapsåtgärder*. Till innebörden härav återkomma de sakkunniga.

Vid en bedömning av frågan om behovet av särskilda åtgärder i avseende å egnahemsmarknaden, i det följande kallade *åtgärder för stabilisering av egnahemsmarknaden*, synes uppmärksamhet böra ägnas åt redan vidtagna arbetsmarknadspolitiska och, kanske framför allt, bostadspolitiska åtgärder. Sistnämnda åtgärder äro i detta sammanhang av stor betydelse icke endast på grund av att de torde komma att i hög grad påverka utvecklingen på bostadsmarknaden (och därmed egnahemsmarknaden) under över-skådlig tid utan också med hänsyn till att det framstår som naturligt, att åtgärder för stabilisering av egnahemsmarknaden så långt möjligt få karaktären av komplement till den allmänna bostadspolitiken. De sakkunniga ha fördenskull funnit det angeläget att jämförelsevis utförligt angiva syftet med och innebörden av den allmänna bostadspolitiken, vilket sker i de följande punkterna 2 och 3. Under punkt 4 angivas de olika slag av förändringar i bostadsefterfrågan, som kunna föranleda, att marknaden råkar ur balans, medan under punkterna 5—8 diskuteras orsakerna till att brist på balans uppkommer. Under punkt 9 behandlas frågor, som sammanhånga med avvecklingen av den nuvarande bostadsbristen. Slutligen redovisas under punkt 10 de sakkunnigas antaganden beträffande bostadspolitik och bostadsmarknad på längre sikt.

2. Grunderna för bostadspolitiken.

Den allmänna bostadspolitiken *syfte* kan sägas vara att främja en närmare angiven allmän förbättring av bostadsförhållandena i hela landet. Uttryck här-

¹ I det följande åsyftas härmed i regel jämväl marknaden för bostadsrätter. I de fall då framställningen avser enbart egnahem, anges detta.

för äro riksdagens uttalanden beträffande målsättningen för bostadspolitiken (riksdagens skrivelser nr 369/1946 och 493/1947), vilka i huvudsak inneburo följande. Den utrymmesstandard, som bör eftersträvas på längre sikt, framgår av att det anses önskvärt, att trångboddhet, angiven genom normen mer än två boende per boningsrum, avskaffas. Ettrumslägenheten underkännes såsom familjebostad. Utrustningsstandarden bör höjas, så att huvudparten av alla lägenheter kommer att uppfylla de anspråk, som för närvarande uppställas vid nybyggnad i städerna. En utjämning bör åstadkommas av de standard-skiljaktigheter, som föreligga främst mellan stadssamhällellas och landsbygdsens bostadsbestånd.

De här angivna förbättringarna av bostadsförhållandena ha beräknats kunna åstadkommas under en period av 10 à 15 år. Riksdagen har emellertid uttalat, att målsättningen i fråga om tidsschemat icke nu bör fastläsas, utan utrymme lämnas för en viss smidighet.

Till grund för dessa uttalanden i fråga om målsättningen ligga beräkningar rörande behovet av nyproduktion och förbättring av bostäder. Dessa beräkningar grunda sig på antaganden rörande utvecklingen av befolkning, hushållsbestånd, hyror och inkomster ävensom på antaganden rörande tillgången på material och arbetskraft. Av naturliga skäl äro dessa antaganden mer eller mindre osäkra.

Med utgångspunkt från målsättningen för bostadspolitiken ha 1946—48 års riksdagar fattat en serie beslut om *åtgärder* för främjande av strävandena att höja bostadsstandarden. Dessa beslut äro grundade på allmänna riktlinjer beträffande fördelningen av de erforderliga insatserna mellan staten och kommunerna, vilka bl. a. innebära följande. De initiativtagande och organisatoriska insatser, som erfordras för att säkerställa dels att produktionsinitiativ tagas i tillräcklig omfattning, dels att uppförandet av bostadshusen liksom förvaltandet av dessa blir ändamålsenligt, förutsättas i huvudsak ankomma på kommunerna. De ekonomiska insatserna från det allmänna sida, som torde komma att krävas för att säkerställa, att hyrorna hållas på en sådan nivå, att hushållen anse sig ha ekonomiska möjligheter att efterfråga de nyproducerade, rymliga och fullgott utrustade bostadslägenheterna, skola däremot i allt väsentligt göras av staten. Riksdagen har i anslutning till dessa riktlinjer för bostadspolitiska åtgärder på längre sikt beslutat (riksdagens skrivelser nr 369/1946, 480/1947 och 493/1947), dels att kommunerna skola vara skyldiga att i olika former biträda vid den statliga lån- och bidragsgivningen till förmån för bostadsförsörjningen, dels att vissa kommuner skola vara skyldiga att upprätta bostadsförsörjningsplan, dels att staten bör lämna lån på förmånliga villkor för finansiering av ny- och ombyggda bostadshus, dels att staten bör i viss, närmare angiven omfattning bevilja bostadsbidrag till olika hushållskategorier.

De här angivna bostadspolitiska åtgärderna kunna beräknas påverka icke endast efterfrågan på bostäder (såväl efterfrågans storlek som dess inriktning på olika lägenhetstyper) utan även tillgången på bostäder. Innebörden av dessa åtgärder kan nämligen sägas vara *dels* att mobilisera efterfrågan från

vissa hushållsgrupper, vilkas efterfrågan tidigare icke gjort sig gällande på marknaden, emedan hushållens betalningsförmåga varit otillräcklig, dels att stabilisera bostadsproduktion och bostadsförbättringsverksamhet på en jämförelsevis hög nivå. Det må erinras, att förslag framlagts om statliga och kommunala åtgärder för främjande av saneringsverksamheten (SOU 1947: 26), vilka emellertid ännu icke slutbehandlats.

3. Karakteristik av de bostadspolitiska åtgärderna.

Innebörden av de olika, redan vidtagna bostadspolitiska åtgärderna kan — med särskild hänsyn tagen till deras betydelse för tillgången och efterfrågan på bostäder — sägas vara följande.

A. Åtgärder som påverka *efterfrågan*¹ genom att

a) begränsa hyrorna (årskostnaderna) för ny- och ombyggda bostäder (fördelaktiga lån samt kapitalsubvention: egnahemslån, tertiärlån och tilläggs-lån);

b) begränsa kravet på egen insats vid ny- och ombyggnad av enfamiljs- och tvåfamiljshus (egnahemslån, i regel intill 90 % av den godkända produktionskostnaden);

c) reducera hyror och årskostnader för ny- och ombyggda bostäder i vad det gäller vissa hushållskategorier (barnfostrande familjer: familjebostadsbidrag och bränslebidrag, pensionärer: statsbidrag till anordnande av pensionärshem, hushåll med begränsade inkomster: trekronorsbidrag).

B. Åtgärder som påverka *tillgången* genom att

a) stabilisera kapitalkostnaderna under en längre följd av år (fast ränta på egnahemslån och tertiärlån samt räntegaranti beträffande underliggande krediter);

b) begränsa kravet på egen insats;

c) främja planeringen av den framtida bostadsförsörjningen (kommunernas skyldigheter att upprätta bostadsförsörjningsplaner);

d) garantera att produktionsinitiativ tagas i tillräcklig omfattning (kommunala åtgärder för igångsättande av kommunala och allmännyttiga företag samt för planmässigt bebyggande av småstugeområden m. m.).

De här nämnda bostadspolitiska åtgärdernas betydelse för utvecklingen av bostadsefterfrågan på längre sikt kan icke i förväg angivas närmare. Med utgångspunkt från syftet med åtgärderna kunna dock vissa allmänna synpunkter anföras. För det första synes det uppenbart, att efterfrågan mätt i lägenheter icke kan beräknas komma att mera avsevärt stimuleras. Hushållsbildningen kan förutsättas alltjämt komma att i första hand betingas av befolkningsutvecklingen och förändringar i det ekonomiska läget. För det andra kan det förutses, att åtgärderna komma att kraftigt påverka efterfrågans inriktning; åtgär-

¹ Dylåka åtgärder påverka indirekt tillgången på bostäder liksom åtgärder, som i första hand äro av betydelse för tillgången på bostäder, indirekt påverka efterfrågan på bostäder.

derna syfta ju till att främja en allmän höjning av bostadsstandarden. Efterfrågan på ny- och ombyggda, rymliga och fullgott utrustade lägenheter kan sålunda beräknas komma att stiga såväl absolut som relativt. Det synes vidare sannolikt, att efterfrågan på enfamiljs- och tvåfamiljshus kommer att öka på bekostnad av flerfamiljshus.¹ Man torde kunna räkna med att huvudparten av nybyggda bostäder under de närmaste 10 à 15 åren kommer att vara avsedd för hushåll, som dittills bebott ur standardsynpunkt icke godtagbara lägenheter. Detta förhållande kan öka risken för att, även om den totala tillgången på bostäder icke tenderar att överstiga efterfrågan, ett överskott på nybyggda lägenheter uppkommer. Önskvärdheten av en kraftig ökning av efterfrågan på nybyggda lägenheter kan därför medföra behov av särskilda åtgärder för att stimulera sådan efterfrågan. Å andra sidan kan det förutsättas komma att föreligga visst behov av åtgärder i avseende å äldre, undermåliga bostäder. En kraftig förskjutning av efterfrågan mot nybyggda bostäder medför troligen, att efterfrågan på äldre bostäder minskar, varvid möjligheterna ur bostadspolitisk synpunkt att sanera undermåliga delar av bostadsbeståndet öka. Frågan om effektiva åtgärder i syfte att tillförsäkra hushåll med små inkomster och låg bostadsstandard en fullgod bostad har förutsatts komma att bli föremål för ny prövning i ett läge utmärkt av normal tillgång på bostäder och starkt vidgade möjligheter till systematisk sanering av undermåliga delar av det gamla bostadsbeståndet. Några uttalanden rörande behovet av åtgärder för att möta ett icke önskvärt värdefall å äldre egnahemsfastigheter i samband med en förskjutning av efterfrågan från dylika fastigheter till ur standard-synpunkt godtagbara egnahem ha icke hittills gjorts.

Vad härefter angår frågan om de hittills vidtagna bostadspolitiska åtgärdernas betydelse för tillgången på bostäder må erinras, att de risker för en sammankrympning av produktionen, som betingas av variationer i räntor och byggnadskostnader, hittills praktiskt taget helt undanröjts (räntegarantien, kapitalsubventionen i form av tilläggsån och räntefri stående del av egnahemslån). Frågan om ytterligare åtgärder i detta hänseende torde icke här behöva diskuteras. I vad det gäller planering och organiserande av bostadsbyggande och bostadsförbättring torde det kunna förutsättas, att kommunernas bostadspolitiska organ successivt bli alltmer aktiva.

Innebörden av den långsiktiga bostadspolitiken kan sammanfattningsvis sägas vara dels att stimulera efterfrågan på nybyggda ur standardsynpunkt fullgoda bostäder, dels att stabilisera bostadsbyggandet på en jämförelsevis hög nivå. Efterfrågan på bostäder är i viss utsträckning »styr», förutsatt att förhållandet mellan hyror (årskostnader) och inkomster icke försämras. Skulle en försämring i detta förhållande inträda, kan det förväntas medföra, att efterfrågan på nybyggda ur standardsynpunkt fullgoda bostäder tenderar att vika, varigenom det bostadspolitiska programmet på längre sikt äventyras. Man torde fördenskull böra räkna med att ett läge, utmärkt av vikande efterfrågan på angivna typ av bostäder, föranleder en översyn av den långsiktiga bostadspolitiken. Resultatet av en dylik översyn kan givetvis icke angivas i

¹ Vissa uppgifter till stöd för detta antagande lämnas i bilaga 2.

förväg. Olika alternativ äro tänkbara. Då en närmare diskussion rörande särskilda åtgärder för stabilisering av egnahemsmarknaden bör föras med utgångspunkt från antagandet, att den långsiktiga bostadspolitiken i ett krisläge på bostadsmarknaden kan förväntas bli föremål för en översyn, blir det nödvändigt att räkna med olika alternativ beträffande resultatet av en dylik översyn. Två huvudalternativ äro i första hand tänkbara, nämligen:

1. Utvidgning av stödet åt bostadsförsörjningen (löpande bidrag för att stimulera efterfrågan samt lån och bidrag för sanering av undermåliga delar av bostadsbeståndet);

2. Begränsning av bostadsbyggandet.

De löpande bidragen kunna tillgripas i syfte att såväl främja flyttning från äldre ur standardssynpunkt otillfredsställande bostäder till nya bostäder som möjliggöra kvarboende i nya bostäder.

4. Olika slag av förändringar i bostadsefterfrågan.

Vid en diskussion av de förändringar i efterfrågan, som medverka till att brist på balans uppkommer på bostadsmarknaden, synes det ändamålsenligt att skilja mellan förändringar i efterfrågan mätt i lägenheter (hushåll) — förändringar i *lägenhetsefterfrågan* — och förändringar i efterfrågans inriktning på olika typer av lägenheter — förändringar i *efterfrågeinriktningen*.

Lägenhetsefterfrågan har sedan lång tid tillbaka oavbrutet ökat i vårt land, vartill främst befolkningsutvecklingen bidragit. Särskilt kraftig har ökningen varit i tätorterna, vilket sammanhänger med den betydande inflyttningen till dessa från den egentliga landsbygden. Ökningen av lägenhetsefterfrågan i tätorterna har under de senaste åren varit osedvanligt stor; den årliga ökningen kan beräknas till i genomsnitt 3 à 4 %. För den egentliga landsbygden i dess helhet har förhållandet varit det motsatta; ökningen har blivit allt mindre, och lägenhetsefterfrågan där torde numera praktiskt taget ha upphört att växa. Inom vissa delar av landsbygden ökar och inom andra delar minskar för närvarande antalet hushåll, sammanhängande med i första hand en viss omflyttning inom landsbygden.

Det har beräknats, att lägenhetsefterfrågan under de närmaste årtiondena till följd av befolkningsutvecklingen kommer att öka avsevärt mindre än under de senaste 15 åren.¹ Vad angår tätorterna kan beräknas, att efterfrågan kommer att fortsätta att öka, om ock i avtagande takt. På den egentliga landsbygden torde däremot lägenhetsefterfrågan komma att minska. Emedan man kan förutsätta, att omlokaliseringen av bebyggelsen på landsbygden kommer att bli avsevärd också i framtiden, synes det uppenbart, att lägenhetsefterfrågan inom vissa delar av landsbygden kommer att minska kraftigt. Det överskott på bostäder, som därvid uppkommer, torde till en betydande del utgöras av undermåliga hus.

Man torde kunna utgå från att kortsiktiga, av konjunkturutvecklingen betingade förändringar i lägenhetsefterfrågan komma att vara av synnerligen

¹ Beräkningar rörande den framtida lägenhetsefterfrågan ha redovisats bl. a. i första delen av bostadssociala utredningens slutbetänkande (SOU 1945: 63).

begränsad omfattning på den egentliga landsbygden. Det synes vidare sannolikt, att huvudparten av bostadsproduktionen på landsbygden kommer att vara förlagd till de områden, inom vilka lägenhetsefterfrågan ökar. Nyproduktionen kommer emellertid att sammanhånga med både omlokaliseringen, vilken kan antagas delvis bli beroende av jordbrukspolitiska åtgärder, och strävan att höja bostadsstandarden. Man torde över huvud taget icke behöva befara, att ett marknadsmässigt överskott eller underskott uppkommer helt enkelt därför, att det icke, främst emedan bebyggelsen är spridd och i avsevärd mån bunden till jordbruk, finnes någon bostadsmarknad i egentlig mening på landsbygden. En försämring av de ekonomiska konjunkturerna på landsbygden torde därför icke medföra, att ett marknadsmässigt överskott på bostäder uppkommer — med undantag för vissa mindre områden med tätare bebyggelse — utan den torde endast leda till en begränsning av nyproduktionen och den rena bostadsförbättringen samt en ökad avgång av hus i samband med sammanslagning av mindre jordbruksenheter.

Visserligen kan man såsom antytts i det föregående räkna med att lägenhetsefterfrågan kommer att oavbrutet öka i tätorterna under de närmaste 15 åren, men det är uppenbart, att bl. a. förändringar i de ekonomiska konjunkturerna kunna medföra, att ökningen i efterfrågan kraftigt varierar. Högkonjunkturförhållandena under de senaste 10 à 15 åren ha otvivelaktigt medfört, att lägenhetsefterfrågan ökat väsentligt mer än som eljest skulle varit fallet. På vilket sätt påverka då konjunkturerna lägenhetsefterfrågan? Inflyttningen till tätorterna från landsbygden sammanhänger med konjunkturerna inom stadsnäringarna. Äktenskapsbildningen beror i viss utsträckning på de ekonomiska förhållandena. Den s. k. hushållssprängningen påverkas av läget på arbetsmarknaden; icke-gifta personers efterfrågan efter självständiga lägenheter är i hög grad konjunkturkänslig.

I syfte att något belysa de förändringar i lägenhetsefterfrågan, som kunna antagas uppkomma vid en försämring av konjunkturerna inom stadsnäringarna, ha de sakkunniga verkställt vissa beräkningar rörande nettotillskottet av hushåll i vissa medelstora städer vid en antagen minskning av sysselsättningen inom dessa städer, som leder till utflyttning. (Beräkningarna ha redovisats i *bilaga 1*.) De undersökta städerna äro Borås, Gävle, Oskarshamn och Katrineholm. Motsvarande beräkningar för alla tätorter tillsammans äro redovisade jämväl.

För alla tätorter tillsammans ge de verkställda kalkylerna stöd åt vissa antaganden beträffande den framtida utvecklingen av antalet hushåll och antalet personer i produktiv ålder. I bilagan karakteriseras dessa antaganden på följande sätt.

Medan man har anledning räkna med att en fortsatt ökning av antalet personer i de arbetsföra åldrarna förutsätter, att tätorterna erhålla inflyttningsöverskott, kan man såsom säkert förutse, att en ökning av antalet hushåll under de närmaste 10 åren kommer att ske, även om inga inflyttningsöverskott uppstå. Den takt, i vilken antalet hushåll ökar, torde emellertid komma att avta, även om inflyttningsöverskotten få samma omfattning som under de senaste 15 åren.

Beräkningarna såväl för alla tätorter tillsammanstagna som för de nyss nämnda städerna visa, att antalet hushåll skulle komma att öka, även om en avsevärd utflyttning från tätorterna till den egentliga landsbygden ägde rum; det kan dock icke anses uteslutet, att för en kortare tid antalet hushåll kommer att minska på vissa orter och att i enstaka fall en bestående minskning inträder, t. ex. i samband med att en industri nedlägges.

Om det således synes tämligen säkert, att lägenhetsefterfrågan i tätorterna kommer att fortsätta att växa under överskådlig tid framåt, står det utom allt tvivel, att en försämring av de ekonomiska konjunkturerna kan medföra, att ökningen i efterfrågan minskar, under vissa förutsättningar rätt obetydligt, under andra avsevärt. Vid oförändrad produktion och avgång av lägenheter skulle vid en konjunkturförsämring säkerligen bostadsmarknaden i landets alla tätorter komma ur balans; vi skulle få ett onormalt stort överskott på bostäder, som skulle pressa ned hyror och fastighetsvärden. Oförändrad produktion torde därför under angivna förhållanden vara möjlig endast om saneringen av undermåliga delar av bostadsbeståndet påskyndas. Om man däremot antar, att bostadsproduktionen minskar, kan givetvis efter en viss tid marknaden åter komma i balans, även om saneringen icke får ökad omfattning.

Om man utginge från att bristen på balans på bostadsmarknaden endast kunde ha formen av onormalt stora eller onormalt små överskott på bostäder, vore frågan om åtgärder för förhindrande av brist på eller återställande av balans på marknaden relativt enkel; syftet med åtgärder vore att variera produktionen och/eller avgången av lägenheter. Brist på balans kan emellertid uppkomma jämväl till följd av att efterfrågans inriktning på olika lägenhetstyper icke överensstämmer med bostadsbeståndets sammansättning. Överskottet på bostäder (lägenhetsreserven) kan med andra ord vara av normal storlek i förhållande till hela bostadsbeståndet men koncentrerad till vissa typer av bostäder på ett sådant sätt, att nyproduktionen försvåras och/eller förluster på vissa typer av fastigheter uppkomma. Om lägenhetsreserven till sin huvudsakliga del utgöres av undermåliga bostäder i det äldre bostadsbeståndet, föreligger emellertid icke hinder för fortsatt standardhöjning och produktion av ändamålsenliga familjebostäder. Bostadspolitiken syftar i själva verket till att ge ekonomiskt svaga hushåll i små, kvalitativt otillfredsställande lägenheter möjlighet att flytta till rymliga, modernt utrustade bostäder; den planerade, omfattande saneringen av äldre stadsdelar förutsätter, att de undermåliga bostäderna frigöres genom att de i dessa boende hushållen flytta till godtagbara lägenheter. Konsekvenserna av en sådan bostadspolitik i vad det gäller egnahemsmarknaden ha emellertid hittills icke blivit föremål för närmare överväganden. De förslag till statliga lån och bidrag för främjande av saneringsverksamhet, som framlagts i andra delen av bostadssociala utredningens slutbetänkande (SOU 1947: 26), avse sålunda endast flerfamiljshusbebyggelsen i städerna. De sakkunniga återkomma i det följande till frågan om sanering av undermåliga egnahem.

Även om det är oomtvistligt, att syftet med bostadspolitiken på längre sikt

är att främja en standardhöjning i sådan takt, att undermåliga bostäder frigöras för sanering, vilket skulle innebära, att huvudparten av lägenhetsreserven komme att bestå av dylika bostäder, kan man icke utgå från att de åtgärder för standardhöjning, som redan vidtagits, komma att visa sig tillräckliga för att nämnda syfte skall nås. Det är å andra sidan icke möjligt visa, att de vidtagna åtgärderna äro otillräckliga. Man måste med andra ord räkna med att den framtida utvecklingen av för lägenhetsefterfrågans inriktning viktiga faktorer är så oviss, att man i förväg icke kan bedöma effekten i ett normalt bostadsmarknadsläge av allmänna åtgärder av hittills vidtagen typ. Det må erinras, att de åtgärder inom ramen för ett bostadsprogram på längre sikt, varom riksdagen fattat beslut under åren 1946—48, utformats med ledning av erfarenhet i allt väsentligt vunnen under en period av brist på bostäder och byggnadsmaterial ävensom stegring av fastighetsvärden och inkomster. Detta förhållande ger anledning att ställa frågan, huruvida redan vidtagna åtgärder för främjande av strävandena att höja bostadsstandarden passa eller äro tillräckliga i ett normalt bostadsmarknadsläge.

Bristande överensstämmelse mellan efterfrågans inriktning och bostadsbeståndets sammansättning kan tänkas uppkomma av flera skäl. Några av dessa skäl torde här få nämnas:

1. Förhållandet mellan hyror och inkomster är vid rådande hyresbetalningsvanor (och bostadsvanor) sådant, att ett alltför litet antal hushåll anser sig ha råd att bo i de dyraste lägenheterna.

2. Förhållandet mellan hyrorna för olika lägenhetstyper (t. ex. »hög» hyra för nybyggda bostäder och »låg» hyra för andra moderna lägenheter) är sådant, att efterfrågan på nybyggda lägenheter blir mindre än tillgången.

3. Bostadsrabatternas begränsning till vissa typer av lägenheter medför för stor efterfrågan på dylika lägenheter och för liten efterfrågan på andra icke undermåliga bostäder.

4. Sjunkande byggnadskostnader och därmed lägre hyror för nybyggda bostäder föranleda för stor efterfrågan efter nya lägenheter och för liten efterfrågan efter tidigare uppförda, godtagbara bostäder.

Om man förutsätter, att för närvarande efterfrågans inriktning överensstämmer med bostadsbeståndets och bostadsproduktionens sammansättning, skulle brist på överensstämmelse enligt vad nyss framhållits kunna uppkomma till följd av bl. a. förändring av

hyresnivån,
 inkomstförhållandena,
 hyresbetalningsvanorna (bostadsvanorna),
 byggnadskostnaderna.

5. Förändringar i hyresnivån.

En grundläggande förutsättning för att bostadsprogrammet på längre sikt skall kunna genomföras är, att *hyresnivån* förblir i stort sett oförändrad och att inkomsterna fortsätta att stiga eller i varje fall icke sjunka. Konsekven-

serna av en allmän mera avsevärd höjning eller sänkning av hyrorna kunna över huvud taget icke överblickas. En allmän höjning av hyrorna, som kan ha karaktär antingen av knapphetsprissteigerung eller av kostnadssteigerung (höjda räntor och driftkostnader), skulle säkerligen försvåra den eftersträfvade standardförbättringen, även om inkomsterna samtidigt skulle stiga. Ovissheten om de framtida hyrorna skulle nämligen utgöra ett psykologiskt hinder för uppflyttning till rymligare och bättre utrustade bostäder. Svårigheterna vid avvägande av bostadssubventionerna — i första hand bostadsrabatterna — skulle bli betydande. En allmän hyressänkning skulle medföra förluster för fastighetsägare, kommuner och staten samt risk för kris på fastighetsmarknaden och begränsning av det allmännas insatser för främjande av bostadsförsörjningen. Det synes emellertid ytterst osannolikt, att hyresnivån kommer att undergå så stora förändringar i ena eller andra riktningen, som här avses. I det följande förutsättes fördenskull, att hyresnivån förblir i stort sett oförändrad; detta antagande utesluter icke betydande förändringar i hyresnivån för enstaka orter. Uteslutet är ej heller att förhållandet mellan hyrorna för olika lägenhetstyper förändras på sådant sätt att störningar uppstå, bl. a. i vad det gäller bostadsproduktionen. Frågan om förändringar i hyrorna för nybyggda lägenheter till följd av sjunkande byggnadskostnader behandlas i det följande (punkt 8).

6. Förändringar i inkomstförhållandena.

Svårigheterna att bedöma den framtida *inkomstutvecklingen* äro uppenbara, varmed också är givet, att det icke är uteslutet, att inkomsterna komma att avsevärt stiga eller sjunka. En fortskridande betydande höjning av inkomsterna skulle vid oförändrad hyresnivå medföra, att efterfrågan efter rymliga, fullgott utrustade lägenheter skulle stiga, sannolikt väsentligt mer än tillgången på dylika lägenheter; en begränsning av bostadssubventionerna skulle förr eller senare bli aktuell. De svårigheter, som vore förbundna med stigande såväl inkomster som hyror, ha berörts i det föregående. En avsevärd sänkning av inkomsterna skulle sannolikt utlösas genom en sysselsättningskris; de av arbetslöshet drabbade skulle i första hand få avsevärt lägre inkomster än tidigare. Men även andra hushållsgrupper skulle komma att se sina inkomster minska. Betydande inkomstbortfall måste komma att ogynnsamt påverka förutsättningarna för ett genomförande av bostadsprogrammet på längre sikt icke endast därigenom att många hushåll icke längre kunde bestrida kostnaderna för en rymlig, fullgott utrustad lägenhet utan även till följd av att hushåll, som alltfört hade ekonomiska resurser att hyra en godtagbar lägenhet, föredroge otillfredsställande men billigare bostad med hänsyn till att inkomsten bedömdes såsom osäker. För att komma till rätta med angivna förhållanden torde i första hand följande två slag av åtgärder böra komma i fråga: arbetsmarknadspolitiska åtgärder (av vilka den s. k. hyreshjälpen är av särskilt intresse) och bostadspolitiska åtgärder (av vilka bostadsrabatter av sedvanlig typ främst äro av intresse). Det synes önskvärt, att gällande regler för hyres-

hjälpn bli föremål för omprövning med utgångspunkt från riktlinjerna i bostadsprogrammet på längre sikt. I vad det gäller bostadsrabatter i ett normalt bostadsmarknadsläge och möjligheter till en omfattande saneringsverksamhet vilja de sakkunniga erinra om vad föredragande departementschefen anförde i propositionen nr 235 till 1947 års riksdag i anledning av bostads-sociala utredningens förslag om en särskild bostadsrabatt till hushåll med små inkomster (det s. k. trekronorsbidraget). Departementschefen anförde bl. a.:

En förutsättning för en allmän höjning av bostadsstandarden är att bostadsbeståndet undergår en genomgripande omvandling. Denna måste med nödvändighet bli synnerligen tidskrävande på grund av att tillgången på material och arbetskraft endast medger ett årligt tillskott av nya lägenheter svarande mot högst 3 à 4 % av beståndet. Av detta skäl är det omöjligt att med hjälp av bostadsbidrag av vad slag det vara må på kort sikt förhjälpa alla hushåll med låg bostadsstandard till en god lägenhet. Enligt min uppfattning måste emellertid frågan om bostadsbidrag till hushåll med små inkomster oavslåtligen följas med stor uppmärksamhet. I ett framtida läge, utmärkt av normal tillgång på bostäder och starkt utvidgade möjligheter till systematisk sanering av undermåliga delar av det gamla bostadsbeståndet, torde frågan om effektiva åtgärder i syfte att tillförsäkra hushåll med små inkomster och låg bostadsstandard en fullgod bostad behöva bli föremål för en ingående och förutsättningslös prövning.

Man torde vidare få räkna med att verkningarna på bostadsmarknaden av en sysselsättningskris kunna bli så svårartade och i vissa hänseenden olikartade i skilda delar av landet att enbart statliga åtgärder, vilka av naturliga skäl måste bli av allmän karaktär och ges en schematisk form, icke förslå. Den av regering och riksdag i olika sammanhang förutsatta aktiviseringen av kommunernas bostadspolitik torde bl. a. innebära, att kommunerna i här avsett läge på arbets- och bostadsmarknaderna böra aktivt ingripa.

7. Förändringar i hyresbetalningsvanorna.

Vad härefter angår *hyresbetalningsvanorna* (bostadsvanorna) torde kunna antagas, att dessa under i övrigt oförändrade förutsättningar icke komma att nämnvärt förändras på kort sikt. Enligt en allmänt rådande uppfattning äro bostadsvanorna mycket trögrörliga; de bostadspolitiska åtgärderna kunna bl. a. sägas motiverade därav: de syfta till att ändra vanorna på visst sätt, att främja strävandena att höja bostadsstandarden. På längre sikt kunna emellertid bostadsvanorna förhålla sig på sådant sätt, att de medverka till bristande överensstämmelse mellan efterfrågans inriktning och bostadsbeståndets sammansättning. För närvarande torde säkra hållpunkter saknas för en bedömning av denna fråga.

8. Förändringar i byggnadskostnaderna.

Vad slutligen beträffar det fallet, att *byggnadskostnaderna* sjunka, varigenom hyrorna för nybyggda bostäder bli lägre än för tidigare uppförda, ur standardsynpunkt jämförliga lägenheter, må erinras, att för närvarande huvudparten av bostadsbyggandet är subventionerad; till flerfamiljshus utgå tilläggs-lån och till enfamiljshus kapitalsubvention i form av räntefri, stående del

av egnahemslånet. En sänkning av byggnadskostnaderna med omkring 15 % torde i huvudsak endast medföra, att den nuvarande kapitalsubventionen kan slopas; för vissa större orter skulle hyrorna i nybyggda lägenheter emellertid kunna sättas icke obetydligt lägre än för närvarande. Om kostnaderna skulle sjunka med mera än 15 %, uppkommer frågan, huruvida de nuvarande mycket gynnsamma villkoren för statliga lån (tertiärlån och egnahemslån) skola jämkas. Som skäl häremot torde komma att åberopas, att en försämring av lånevillkoren måste komma att verka återhållande på strävandena att sänka byggnadskostnaderna. Om man utgår från att lånevillkoren förbli oförändrade, får man räkna med att efterfrågan på nybyggda lägenheter kommer att bli för stor och efterfrågan på tidigare uppförda, godtagbara bostäder för liten. Hyrorna i sistnämnda grupp av hus komma att pressas nedåt och fastigheternas ekonomi äventyras. En viss reglering av efterfrågan i denna del torde kunna åstadkommas genom differentiering av bostadsrabatterna. I vad det gäller enfamiljshus får man under angivna förhållande räkna med att värdena på äldre hus tendera att sjunka. Det synes icke självklart, att det allmänna bör ingripa för att försöka motverka en dylik tendens. Under de senaste åren ha priserna på enfamiljshus stigit avsevärt. Åtgärder för att stävja tendenserna till prisstegring ha vid skilda tillfällen övervägts (se t. ex. prop. nr 235/1947 och 231/1948). Frågan synes emellertid värd särskild uppmärksamhet, emedan det kan ifrågasättas, huruvida icke i ett normalt bostadsmarknadsläge på vissa orter en tendens kan uppkomma till förskjutning av efterfrågan från tidigare uppförda, modernt utrustade enfamiljshus till nybyggda enfamiljshus, även om byggnadskostnaderna förbli i stort sett oförändrade. Detta blir nämligen fallet, därest det övervägande flertalet av dem som önska ett modernt utrustat enfamiljshus själva vilja bygga ett dylikt hus. Utbudet av tidigare uppförda, modernt utrustade enfamiljshus skulle därvid komma att överstiga efterfrågan på dylika hus.

9. Frågor som sammanhånga med avvecklingen av bostadsbristen.

Den allmänna diskussion, som här förts rörande omständigheter, vilka kunna ogynnsamt påverka efterfrågans inriktning, har hela tiden gällt förändringar i ett normalt bostadsmarknadsläge. För närvarande är bostadsmarknadsläget allt annat än normalt; den bostadsbrist som råder är allttjämt mycket stor. Med hänsyn härtill är det av intresse att något beröra frågan, vilka förändringar som inträda på bostadsmarknaden, då bostadsbristen avvecklats. Man kan med andra ord ställa frågan: När lägenhetsefterfrågan har täckts, kommer då bostadsmarknaden att vara i balans eller kommer det att föreligga bristande överensstämmelse mellan efterfrågeinriktningen och bostadsbeståndets sammansättning?

Under långliga tider har bostadsproduktionen till en väsentlig del bestått av smålägenheter. Sedan några år tillbaka — man kan säga under den tid bostadsbrist förelagat — ha smålägenheterna kommit att utgöra en allt mindre

del av bostadsproduktionen. För närvarande torde endast en femtedel av nyproduktionen utgöras av lägenheter om högst ett rum och kök. Den snabba förändringen av nyproduktionens inriktning på lägenhetskategorier gör det motiverat fråga, huruvida denna förändring åtföljts av en motsvarande förändring av efterfrågans inriktning på lägenhetskategorier. Till följd av bostadsbristen kunna bestämda hållpunkter för bedömning av frågan icke erhållas. Det synes dock ställt utom allt tvivel, att efterfrågan under senare år alltmer inriktats på större, såsom familjebostäder godtagbara lägenheter. Det är icke svårt att förklara denna förskjutning i efterfrågans inriktning. Under berörda år ha inkomsterna stigit kraftigt samtidigt som hyrorna förblivit i stort sett oförändrade; allt flera hushåll ha fått ekonomiska möjligheter att bo i rymliga, fullgott utrustade lägenheter. Av betydelse i detta sammanhang är vidare dels utvidgningen av de statliga bostadsrabatterna, dels känslan av ekonomisk trygghet, vilken torde blivit allmän till följd av de under åtskilliga år rådande goda sysselsättningskonjunkturen. Hur mycket har då efterfrågan förskjutits mot större bostäder? Vissa skäl tala för att efterfrågan efter rymliga, fullgott utrustade bostäder avsevärt överstiger tillgången på dylika bostäder. Man kan beräkna, att den årliga ökningen av antalet dylika lägenheter under de senaste åren varit omkring en procent större än under 1930-talet; räknat på fem år — t. ex. 1944—48 — blir det fem procent av hela beståndet. Siffran förefaller icke hög, och det vore underligt, om den avsevärda förbättring av förhållandet mellan hyror och inkomster som ägt rum sedan slutet av 1930-talet — för nybyggda lägenheter och typiska familjehushåll kan förbättringen belysas med uppgiften, att hyran stigit med cirka 25 % (inklusive hela bränslekostnaden) och inkomsten med cirka 100 % — icke skulle medverkat till en större förskjutning i efterfrågans inriktning. För att belysa tendenserna i efterfrågans inriktning tog statens byggnadslånebyrå (numera bostadsstyrelsen) för några år sedan initiativ till hushålls- och bostadsundersökningar, vilka omfattade flertalet större och medelstora städer jämte några andra orter. Vissa av undersökningarnas huvudresultat redovisas i *bilaga 2*. Även om, såsom närmare utvecklats i bilagan, stor försiktighet bör iakttagas vid försök att med ledning av undersökningsresultaten bilda sig en allmän uppfattning om efterfrågans inriktning under de närmaste åren, synes det sannolikt, att efterfrågan på rymliga, fullgott utrustade lägenheter, antaget att förhållandet mellan hyror och inkomster icke försämras, kommer att vara minst lika stor som tillgången på dylika bostäder. Det är dock icke uteslutet, att för enstaka orter läget blir ett annat. Över huvud taget torde det finnas anledning räkna med att förhållandena komma att vara mycket olika på skilda orter och inom skilda delar av landet. Av undersökningarna synes jämväl framgå, att under ovan angivna förutsättning efterfrågan kommer att förskjutas från flerfamiljshus till enfamiljs- och i någon mån tvåfamiljshus. Något överraskande ligger icke häri, allmänna skäl tala för att efterfrågan efter egna hem ökar vid ett förbättrat förhållande mellan hyror (årskostnader) och inkomster.

Sammanfattningsvis kan konstateras, att såvitt nu kan bedömas det icke

synes sannolikt, att efterfrågans inriktning sedan nuvarande lägenhetsbrist avskaffats i allmänhet kommer att föranleda svårigheter på bostadsmarknaden, förutsatt att förhållandet mellan hyror och inkomster icke försämras och att sysselsättningen förblir god. Full överensstämmelse mellan efterfrågans inriktning och bostadsbeståndets sammansättning torde dock icke komma att föreligga på alla orter.

10. Antaganden beträffande utvecklingen på lång sikt.

De sakkunniga utgå i det följande från att utvecklingen på längre sikt i stort sett kommer att sammanfalla med de antaganden om denna utveckling, på vilka bostadsprogrammet på längre sikt vilar. De sakkunniga förutsätta med andra ord, att utvecklingen av hyror, inkomster, bostadsvanor, produktion och sanering *på lång sikt* kommer att vara sådan, att bostadsstandarden kommer att avsevärt höjas. Med detta vilja de sakkunniga givetvis icke ha sagt, att det bostadspolitiska programmet under alla förhållanden kommer att förverkligas; så utgöra t. ex. de risker för tillfälliga ogynnsamma förändringar på bostadsmarknaden, vilka de sakkunniga ha att närmare bedöma, otvivelaktigt ett allvarligt hot även mot programmet på längre sikt. De sakkunnigas antagande beträffande bostadsprogrammet är i första hand motiverat av att det icke är möjligt att bilda sig en bestämd uppfattning om utvecklingen av hyror, inkomster o. s. v.; av naturliga skäl är denna utveckling oviss. De sakkunnigas antagande, som på denna grund icke kan betraktas såsom »felaktigt», är vidare betingat av att de sakkunniga ha till uppgift att behandla vissa störningar på bostadsmarknaden av mer eller mindre tillfällig karaktär. Frågan om bostadsprogrammet på längre sikt faller alltså utanför de sakkunnigas uppdrag. Alternativa antaganden beträffande utvecklingen på längre sikt skulle säkerligen i hög grad komplicera behandlingen av frågan om åtgärder för att förebygga eller häva störningar på kort sikt utan att därför kortsiktsproblemen bleve klarare belysta.

De sakkunniga förutsätta vidare, att det bostadspolitiska programmet på längre sikt har en sådan allmän karaktär, att det kan betraktas såsom en naturlig sak, att åtgärderna inom ramen för detta program kompletteras med åtgärder på kort sikt. De sakkunniga vilja i detta sammanhang erinra om föredragande departementschefens uttalande i denna fråga i propositionen nr 231 till 1948 års riksdag angående vissa åtgärder till främjande av bostadsförsörjningen m. m. Departementschefen anförde bl. a. följande.

Den allmänna bostadspolitiken — målsättningen beträffande bostadsstandarden på längre sikt och metoderna för det antagna bostadsprogrammets successiva genomförande — bygger på en rörlig långsiktsplan, varför målsättningen och metoderna böra omprövas, då tendenserna på längre sikt bl. a. i vad det gäller befolkningsrörelsen och hushållsbildningen, tillgången på material och arbetskraft, förhållandet mellan hyror och inkomster giva anledning därtill. Mera tillfälliga förändringar i fråga om de här angivna, för den allmänna bostadspolitiken avgörande faktorerna kunna emellertid icke bemästras genom en omprövning av grunderna för bostadspolitiken på längre sikt. De motivera i stället åtgärder av tillfällig

natur, liknande dem som vidtagits under det andra världskriget. Kortsiktiga förändringar av betydelse för bostadspolitiken torde i första hand komma att sammanhånga med de ständigt skeende förändringarna i de ekonomiska konjunkturerna. Man synes fördenskull böra räkna med att behov alltid kommer att föreligga av bostadspolitiska åtgärder på kort sikt. Särskild uppmärksamhet synes därvid böra ägnas frågan om samordning av sistnämnda åtgärder med bostadspolitiken på längre sikt. Åtgärderna på kort sikt böra nämligen utformas under beaktande icke endast av det aktuella läget på bostads- och byggnadsmarknaderna utan även av det antagna bostadspolitiska långsiktprogrammet.

Vid den fortsatta bedömningen av behovet av åtgärder för stabilisering av egnahemsmarknaden utgå de sakkunniga från följande antaganden beträffande åtgärder inom ramen för bostadsprogrammet på längre sikt.

Åtgärder som antagas komma att bibehållas.

1. Nuvarande huvudformer av lån till bostadshus i samband med nybyggnad, ombyggnad eller förbättring (*egnahemslån, förbättringslån och tertiärlån*).

2. Nuvarande former av *kapitalsubvention* till bostadshus i form av tilläggs-lån och räntefri, stående del av egnahemslån; bibehållas så länge byggnadskostnadsutvecklingen giver anledning därtill.

Åtgärder som antagas komma att utbyggas.

1. *Familjebostadsbidraget*, vilket antages komma att förr eller senare även avse familjer i hus tillkomna före den 1 januari 1948.¹

2. *Trekronorsbidraget*, vilket antages komma att bli föremål för omprövning senast i samband med beslut rörande saneringsverksamheten.

3. *De bostadspolitiska organen förstärkas* (särskilt kommunernas organ samt länsbostadsnämnderna).

Åtgärder som antagas tillkomma.

1. Åtgärder för *planering* av en mera omfattande saneringsverksamhet.

2. Åtgärder för *genomförande* av sanering av undermåliga delar av bostadsbeståndet.

De sakkunniga hysa den uppfattningen, att det vid störningar på bostadsmarknaden, betingade t. ex. av arbetslöshet och inkomstbortfall, icke är lämpligt eller motiverat att i första hand tillgripa särskilda åtgärder för å ena sidan egnahem och bostadsrättslägenheter och å andra sidan lägenheter i vanliga flerfamiljshus (hyreshus). Man kan icke isolera egnahemsmarknaden från övriga delar av bostadsmarknaden. Ett särskilt stöd till innehavare av egnahem skulle t. ex. kunna medföra en förskjutning av efterfrågan från hyreslägenheter till egnahem och öka svårigheterna för ägarna av flerfamiljshus.

¹ I utlåtande nr 212 i anledning av prop. nr 231 till 1948 års riksdag uttalade statsutskottet bl. a., att utskottet ansåg, att olägenheterna med en begränsning av bidragsgivningen till familjer i hus, uppförda eller ombyggda efter den 1 januari 1948, vore betydande, varför det syntes utskottet angeläget, att erforderliga förberedelsearbeten skyndsamt slutfördes, så att en utsträckning av bidragsgivningen kunde genomföras så snart förhållandena det medgäve.

Åtgärderna böra utformas under beaktande av läget på alla delar av bostadsmarknaden. De sakkunniga intaga fördenskull den ståndpunkten, att brist på balans på egnahemsmarknaden till följd av sysselsättningssvårigheter i första hand bör förebyggas eller avskaffas genom *dels* åtgärder av arbetsmarknadspolitisk art, *dels* åtgärder inom ramen för den allmänna bostadspolitiken, särskilt sådana som äro avsedda att främja sanering av undermåliga delar av bostadsbeståndet. Det torde kunna förutsättas att inom arbetsmarknadspolitiken arbetslinjen liksom hittills kommer att givas företräde framför den s. k. kontantlinjen. De sakkunniga ha icke funnit anledning närmare pröva, huruvida vid tillämpning av arbetslinjen de arbetslösas ekonomi kan befaras bli så ansträngd att förmågan att fullgöra med egnahems- och bostadsrättsinnehav förbundna betalningsskyldigheter sviktar. Särskilt då sysselsättning beredes den arbetslöse å annan ort men flyttning av familjen ej kommer i fråga torde understundom betalningsförmågan bli påtagligt ansträngd. Frågan om utvidgat stöd åt arbetslös i dylik belägenhet synes böra bli föremål för uppmärksamhet. Vad angår kontantlinjen torde i detta sammanhang grunderna för hyreshjälpen böra bli föremål för prövning. Åtgärder inom ramen för en utvidgad sanering torde bl. a. böra syfta till att skapa förutsättningar för en fortsatt höjning av bostadsstandarden. Om sysselsättningen på en ort varaktigt nedgår, t. ex. till följd av att ett företag på orten nedlägges, uppkomma särskilda problem. Dessa böra emellertid enligt de sakkunnigas uppfattning, vilken närmare utvecklas i följande avsnitt, i första hand lösas genom saneringsåtgärder.

I det föregående har framhållits, att man bör kunna utgå från att frågan om bostadsrabatternas storlek och omfattning kommer att bli föremål för omprövning i ett läge, utmärkt av sysselsättningssvårigheter och utrymme för en vidgad saneringsverksamhet. Enligt de sakkunnigas mening bör jämväl övervägas, huruvida icke i ett dylikt läge den statliga långivningen för bostadsändamål bör utvidgas. Särskilt i vad det gäller enfamiljs- och tvåfamiljshus kan det komma att framstå såsom önskvärt, att innehavare av tidigare uppförda, utan hjälp av statliga lån finansierade hus få möjlighet att erhålla statslån. En försämring av sysselsättningskonjunkturen och därav följande rubbningar på egnahemsmarknaden kan nämligen medföra, att förutsättningarna för att erhålla lån från enskilda kreditinstitut avsevärt försämrats. En statlig långivning till tidigare uppförda enfamiljs- och tvåfamiljshus skulle i ett dylikt läge icke endast innebära, att innehavare av dylika hus finge större möjligheter att behålla sina hus utan även medföra, att efterfrågan efter dessa hus mera allmänt stimulerades.

I följande avsnitt komma de sakkunniga att till behandling upptaga frågan, vilka åtgärder som inom ramen för bostadspolitiken kunna tänkas lämpliga såsom stöd åt egnahemsägare och bostadsrättshavare i ett läge utmärkt av sysselsättningssvårigheter. Till grund för de sakkunnigas diskussion av denna fråga ligga de i det föregående anförda synpunkterna på den framtida bostadspolitiken.

V. Allmänna synpunkter på tänkbara åtgärder för stöd åt egnahemsägare och bostadsrättshavare vid arbetslöshet.

1. Utgångspunkter.

I föregående avsnitt ha de sakkunniga sökt visa, att allmänna åtgärder av arbetsmarknadspolitisk och bostadspolitisk innebörd måste beaktas vid en prövning av frågan om särskilda åtgärder för stöd åt egnahemsägare och bostadsrättshavare vid inträffande arbetslöshet. Då fråga är om åtgärder för att möjliggöra för en familj att behålla sin bostad, blir den allmänna arbetslöshetspolitiken av väsentlig betydelse. Det har icke givits anledning att diskutera grunderna för denna politik. I det följande komma emellertid de sakkunniga att behandla frågan, huruvida gällande bestämmelser om hyreshjälp ur de synpunkter de sakkunniga ha att beakta äro lämpligt utformade, d. v. s. om hjälpen kan lämnas tillräckligt snabbt och om de belopp, som kunna utgå, täcka behoven.

För att möjliggöra för en familj att behålla sin bostad vid inträffande arbetslöshet kunna emellertid även andra åtgärder tänkas än sådana som syfta till att bevara eller återställa hyresbetalningsförmågan. Sålunda kunna även åtgärder för att tillfälligt sänka bostadskostnaderna ifrågakomma. De sakkunniga ha därför ansett sig böra närmare pröva, huruvida vid tillfällig arbetslöshet uppskov med erläggande av förfallna ränte- och amorteringsbelopp bör kunna medges. De sakkunniga ha vidare ansett sig böra undersöka, huruvida icke i vissa fall en sänkning av de årliga kapitalkostnaderna för egnahem kan erhållas genom införande av statliga lån.

I fråga om vissa arbetslöshetssituationer föreligger behov av åtgärder för att underlätta för egnahemsägare och bostadsrättshavare att utan förlust överlåta det egna hemmet resp. bostadsrätten. Enligt de sakkunnigas mening kan detta behov tillgodoses på flera olika sätt. Statliga och/eller kommunala bidrag för begränsning av den enskildes förlust äro tänkbara. Statliga lån på förmånliga villkor kunna få viss betydelse. Frågan om förmedling av egnahem och bostadsrättslägenheter genom kommunala organs försorg bör jämväl beaktas.

Såsom framgått av det föregående betingas behovet av åtgärder för stöd åt egnahemsinnehavare och bostadsrättshavare bl. a. av arbetslöshetens karaktär. De sakkunniga ha därför funnit det ändamålsenligt att skilja mellan följande slag av arbetslöshet:

1. »Allmän» arbetslöshet (depression);
2. Arbetslöshet inom större område eller viss del av näringslivet, av *tillfällig* art;
3. Arbetslöshet inom större område eller inom viss del av näringslivet, av *varaktig* art;

4. Arbetslöshet inom viss ort (kommun), av *tillfällig* art;

5. Arbetslöshet inom viss ort (kommun), av *varaktig* art.

Åtgärder i syfte att underlätta för egnahemsägare och bostadsrättshavare att behålla sina bostäder äro i första hand av betydelse vid arbetslöshet enligt 1, 2 och 4, medan åtgärder för att underlätta överlåtelse av egnahem och bostadsrätter främst torde komma i fråga vid arbetslöshet enligt 3 och 5.

Man får emellertid räkna med att svårigheter komma att föreligga att i det enskilda fallet omedelbart avgöra, huruvida arbetslöshet helt eller delvis är av övergående natur. Vidare måste beaktas att, även om det klarlagts, att uppkommen arbetslöshet är av varaktig karaktär, det kan förflyta viss tid, innan förutsättningar föreligga för de av arbetslöshet drabbade att flytta till annan ort. Så länge det ur arbetsmarknadssynpunkt är ovisst, huruvida en överflyttning av arbetskraft är önskvärd och möjlig, är det angeläget, att de arbetslösa kunna behålla sina bostäder. Det är därför icke möjligt att helt utesluta vissa av de i det föregående nämnda åtgärderna, även om klarhet vunnits rörande arbetslöshetens karaktär.

2. Hyreshjälp vid arbetslöshet.

I det föregående (avsnitt IV) ha de sakkunniga sökt ange, under vilka omständigheter egnahemsmarknaden kan råka ur balans. Av särskild betydelse i detta sammanhang äro förändringar i lägenhetsefterfrågan och inkomstbildningen. Verkningarna av arbetslöshet på bostadsmarknaden (och därmed egnahemsmarknaden) torde, såsom utvecklats i avsnitt IV, gå över förändringar i lägenhetsefterfrågan och inkomsterna. Vid arbetslöshet torde lägenhetsefterfrågan minska eller efterfrågeökningen bli mindre än tidigare, sammanhängande med att hushållsbildningen krymper och vissa hushåll få svårigheter att behålla sina bostäder.

Om det förutsättes, att det finnes en effektiv arbetslöshetshjälp av innebörd, att inkomstförhållandena förbli i stort sett oförändrade, torde förändringarna på bostadsmarknaden bli jämförelsevis obetydliga. Viss begränsning av hushållsbildningen torde dock vara ofrånkomlig; inflyttningen till tätorter och äktenskapsbildning torde sålunda tendera att minska.

Man torde kunna förutsätta att, även om en välutbyggd arbetslöshetshjälp finnes, vid arbetslöshet av större omfattning inkomsterna komma att i allmänhet sjunka. Samtidigt torde emellertid också prisnivån för konsumtionsvaror tendera att sjunka, varför det icke är självklart, att för huvudparten av hushållen den del av inkomsten, som kan användas för bestridande av bostadsutgifter, blir mindre än tidigare. Det synes dock högst sannolikt, att i varje fall för vissa mindre grupper av hushåll sagda del av inkomsten tenderar att sjunka något, såvida icke det allmänna lämnar en fullständig hyreshjälp.

I närmast följande avsnitt lämnas — såsom redan antytts — en redogörelse för de förutsättningar under vilka egnahemsägare och bostadsrättshavare, som sakna möjligheter att erlagga förfallande ränte- och amorteringsbelopp

resp. stadgad årsavgift till följd av arbetslöshet m. m., löpa risken att tvingas frånträda sina bostäder. Av denna redogörelse framgår, att vid inträffande arbetslöshet någon omedelbart överhängande risk av angivet slag knappast föreligger.

Om man utgår från att såväl arbetsmarknads- som bostadspolitiken kommer att aktiviseras i en arbetslöshetskris, torde man visserligen icke kunna räkna med såsom säkert, att de i krisbekämpande syfte vidtagna åtgärderna omedelbart få önskad effekt; under en kortare övergångstid torde en icke obetydlig försämring av inkomsterna inträda för en avsevärd del av de hushåll, som direkt eller indirekt beröras av krisen. Men därefter torde huvudparten av de berörda hushållen komma att erhålla inkomster, som icke mera avsevärt understiga inkomsterna före krisens inträdande. Även om man icke kan i förväg exakt ange, huru lång övergångstiden blir, synes man kunna förutsätta, att den icke kommer att vara så länge, att riskerna för att egnahemsägare och bostadsrättshavare skola tvingas frånträda sina bostäder aktualiseras. Med hänsyn till att det enligt de sakkunnigas mening är av utomordentlig vikt, att nämnda risker icke aktualiseras i ett större antal fall, ha de sakkunniga efter att ha studerat gällande bestämmelser rörande den allmänna arbetslöshetshjälpen funnit sig böra framföra vissa allmänna önskemål beträffande villkoren för denna hjälp i en arbetslöshetssituation. I denna fråga få de sakkunniga anföra följande.

För att uppkommande arbetslöshet icke skall menligt inverka på bostadsmarknaden synes det nödvändigt, att hyreshjälp lämnas på sådant sätt och i sådan omfattning, att huvudparten av hushållen kan behålla sina bostäder, medan en mindre del får möjligheter att efterfråga bättre bostäder. Riktlinjerna för bostadspolitiken, vilka antytts i avsnitt IV, gå nämligen ut på att varje år en viss del av hushållen skall flytta till bättre bostäder. Om standardhöjningen avbrytes eller blir av mindre omfattning, råkar bostadsmarknaden ur balans. Ur bostadspolitisk synpunkt synes det därför angeläget icke endast att hjälp kan lämnas snabbt utan även att utgående belopp kunna täcka kostnaderna för rymliga, fullgott utrustade bostäder. Till denna fråga återkomma de sakkunniga i avsnitt VI, varvid jämväl de ekonomiska konsekvenserna av antydda jämkningar i grunderna för hyreshjälpen komma att angivas.

Av de uppgifter de sakkunniga inhämtat hos arbetsmarknadsstyrelsen synes framgå, att den centrala handläggningen av ärenden, varom här är fråga, är föga tidskrävande. Däremot är det icke möjligt att erhålla en bestämd uppfattning om hur snabbt kommunerna kunna komma att taga de initiativ, som erfordras från deras sida, för att hjälp skall kunna börja utgå. Ur de synpunkter de sakkunniga ha att beakta framstår det som angeläget, att sistberörda fråga ägnas fortlöpande uppmärksamhet från arbetsmarknadsstyrelsens sida.

Beträffande hyreshjälpens storlek gälla för närvarande följande bestämmelser. Särskilda belopp äro fastställda för å ena sidan olika ortsgupper

enligt ortsindelningen i 1935 års folkpensioneringslag, å andra sidan familjeförsörjare resp. ensamstående. Familjeförsörjare kan beviljas hyreshjälp med belopp per månad av högst 40 kronor i ortsgrupp I, högst 60 kronor i ortsgrupp II samt högst 90 kronor i ortsgrupp III. För ensamstående utgår en hyreshjälp, som utgör hälften av beloppen för familjeförsörjare. Genom särskilda beslut har maximibeloppet för hyreshjälp i Stockholm fastställts till 150 kronor för familjeförsörjare och till 75 kronor för ensamstående, i Göteborg till 120 resp. 60 kronor samt i Malmö till 100 resp. 50 kronor.

Om nämnda hjälp bedömes med utgångspunkt från de årliga kostnaderna för egna hem, uppförda under de senaste åren, kommer man till det resultatet, att ortsgruppsbeloppen framstå som uppenbart otillräckliga; detta gäller i särskilt hög grad beloppen för de två lägsta dyrorterna. Därest arbetslöshetshjälpen skall kunna förhindra, att egna hemsägare och bostadsrättshavare få svårigheter att erlagga förfallande ränte- och amorteringsbelopp resp. föreskrivna avgifter, synas nu gällande maximibelopp böra kraftigt höjas eller maximeringen borttagas. Med hänsyn till att bostadskostnaderna (hyrorna) för olika typer av bostäder äro i hög grad varierande, blir det emellertid under sådana förhållanden nödvändigt att jämförelsevis ingående undersöka bostadskostnaderna i varje enskilt fall. Samtidigt måste det kravet ställas, att beslut om hyreshjälp skall kunna fattas snabbt. I detta sammanhang synes det de sakkunniga vara av intresse att något beröra de enligt familjebidragsförfattningarna¹ fastställda grunderna för bestämning av bostadsbidrag till värnpliktiga.

För den som har bostad i egen fastighet räknas enligt nämnda författningar såsom bostadskostnader de å fastigheten belöpande fasta utgifterna efter avdrag för de inkomster fastigheten lämnar. Till fasta utgifter hänföras räntor å lån för fastigheten, skatt å fastigheten, eventuella vatten- och renhållningsavgifter, eventuella kostnader för fastighetens ytterbelysning samt för sådana reparationer å fastigheten, som icke utan våda kunna uppskjutas. Vidare få till de fasta kostnaderna hänföras amorteringar av fastighetslån, men endast under förutsättning att lånen ha en amorteringstid av lägst 20 år eller amorteringsbeloppet ändock icke är av större storleksordning i förhållande till fastighetens belåningsvärde. Bostadsbidraget får, när det gäller egen fastighet, icke utgå med större belopp, än som motsvarar hyresvärdet av den lägenhet i fastigheten, som den värnpliktige disponerar såsom bostad för sina familjemedlemmar. Nedsättning av bostadsbidraget skall icke ske, därför att familjen kan anses erhålla tillräckligt utrymme i mindre våning under tiden för den värnpliktiges tjänstgöring. Är bostaden icke för stor eller för dyr för den värnpliktige med hänsyn till hans civila inkomster före inställelsen till tjänstgöring, föreligger icke skäl för nedsättning av bostadsbidraget.

Enligt vad de sakkunniga erfarit ha ifrågavarande bestämmelser om bostadsbidrag visat sig ändamålsenliga.

¹ SFS nr 90-101/1946, ändr. genom SFS 237/1947 och 711/1947.

Enligt de sakkunnigas uppfattning är det synnerligen önskvärt, att icke sådana maximibelopp för hyreshjälp fastställas, att det vid utmätandet av hyreshjälpens storlek blir omöjligt att taga full hänsyn till de faktiska utgifterna i de enskilda fallen. En väsentlig höjning av gällande maximibelopp torde emellertid kunna förordas endast om garantier kunna erhållas för att bedömningen av beloppets storlek i det individuella fallet blir riktig. För att detta skall bli möjligt torde ett reguljärt samarbete mellan de arbetsmarknadspolitiska och bostadspolitiska organen i denna fråga böra inledas. Hyreshjälpens storlek bör alltid fastställas av de arbetsmarknadspolitiska organen, men de för en bedömning av hyreshjälpens erforderliga undersökningarna böra verkställas av sagda organ i samråd med de bostadspolitiska organen. Såsom en förberedande åtgärd bör enligt de sakkunnigas mening en allmän undersökning rörande de normer, som böra komma till användning vid utmätandet av hyreshjälp i det enskilda fallet, verkställas av arbetsmarknadsstyrelsen i samråd med bostadsstyrelsen.

3. Åtgärder av moratorieliknande karaktär.

För de fall uppkommande arbetslöshet är av tillfällig art räkna de sakkunniga med, att allmän arbetslöshetshjälp kommer att lämnas så snabbt och i sådan omfattning, att mera avsevärda inkomstminskningar såsom regel förebyggas. Man borde, såsom de sakkunniga utvecklade i föregående avsnitt, bl. a. eftersträva en sådan utformning av den allmänna hyreshjälpens, att denna vore ägnad att förhindra tvångsförsäljningar av egna hem och bostadsrätter. Det ligger emellertid i sakens natur, att allmän hyreshjälp aldrig kan bli fullt effektiv; vissa hushållskategorier kunna icke nås och i vissa fall måste rätt avsevärd tid förflyta, innan hjälpen kan lämnas. De sakkunniga ha därför ansett det nödvändigt att undersöka, dels huruvida jämkningar i gällande bestämmelser rörande exekutiv försäljning av egna hem och bostadsrätter kunna vara motiverade, dels huruvida — såsom angivits i direktiven för utredningen — behov föreligger av en utvidgning och normalisering av möjligheterna till uppskov med betalning av förfallna ränte- och amorteringsbelopp. I detta avsnitt behandla de sakkunniga frågan om behovet av jämkningar i bestämmelserna rörande exekutiv försäljning.

Vid en prövning av frågan om jämkning i bestämmelserna om exekutiv försäljning av egna hem och bostadsrättslägenheter får enligt de sakkunnigas mening icke förbises, att bristande betalningsförmåga såsom orsak till exekutiva åtgärder kan uppkomma icke endast till följd av arbetslöshet utan även på grund av andra omständigheter, t. ex. sjukdom. Mera betydande jämkningar i förevarande bestämmelser torde därför icke kunna avse endast det fall, då betalningsförmågan sviktar på grund av arbetslöshet.

Såsom framhålles i direktiven kunna egna hemsägare och bostadsrätts-havare vid oförmåga att fullgöra sina skyldigheter icke endast förlora bostaden utan även drabbas av kapitalförlust. Sagda förhållande angavs eventuellt

utgöra ett skäl för att vidtaga särskilda åtgärder, i vad det gällde nämnda grupper av bostadshavare. De sakkunniga ha emellertid kommit till den uppfattningen, att egnahemsägarens och bostadsrättshavarens problem i vissa fall te sig snarlika hyresgästens. Ju mer marginalen mellan egnahemmets eller bostadsrättens värde och de för sådan bostadsanskaffning upplånade medlen krymper, desto mindre blir i många fall skillnaden mellan de olika slagen av bostadsinnehav av reell betydelse. Det för de olika kategorierna gemensamma — risken för förlust av bostaden — torde därför ofta vara det väsentliga. Härtill kommer ännu en synpunkt. Särskilda åtgärder till förmån för egnahemsägare och bostadsrättshavare kunna medföra en förskjutning av efterfrågan mot egnahem och bostadsrättslägenheter, vilken om ett visst över-skott på bostäder föreligger, kan öka svårigheterna för ägarna till hyreshus. De sakkunniga anse fördenskull, att försiktighet bör iakttagas vid prövning av frågan om jämkningar i bestämmelserna rörande exekutiv försäljning av egnahem och bostadsrätter.

I det följande lämnas närmast en redogörelse för en av de sakkunniga företagen inventering av de rättsliga former, under vilka egnahemmet, bostadsrättslägenheten och nyttjanderätten till en hyreslägenhet kunna gå förlorade. I anslutning till denna redogörelse framföra de sakkunniga vissa synpunkter på frågan om ändringar i dessa former.

Egnahemsägaren mister det egna hemmet och därmed sin bostad genom att egnahemmet försäljes på exekutiv auktion. Köparen äger jämlikt 133 § ut-sökningslagen tillträda egendomen, då han fullgjort sin betalningsskyldighet i anledning av inropet. Detta innebär, att egnahemsägaren då måste avflytta och, om så erfordras, äger köparen påkalla handräckning av offentlig myndighet för att tillträde skall kunna ske. Ett visst rådrum kan dock beredas egnahemsägaren; om han saknar annan bostad, tillåtes det honom att kvarbo i »nödiga rum» — i praktiken ofta liktydigt med hela egnahemmet — till näst infallande fardag för avträdande av förhyrd lägenhet, d. v. s. till nästpåföljande 1 april eller 1 oktober. Eftersom kvarboendet icke grundar sig på hyresavtal, torde egnahemsägaren vara betagen möjligheten att med stöd av myndighets beslut få kvarsitta jämlikt lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m.

För *bostadsrättshavaren* kan bostadsrätten och det därmed förknippade bostadsinnehavet gå förlorade av skilda anledningar. Överlåtelse kan komma att ske, genom frivillig eller exekutiv försäljning, av hela bostadsrättsföreningshuset. I dylikt fall upphör bostadsrätten enligt 55 § lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar i och med överlåtelsen. Har bostadsrättslägenheten tillträtts, skall dock så anses, som om bostadsrättshavaren innehade lägenheten på grund av skriftligt hyresavtal med hyrestiden gällande intill den fardag, som infaller näst efter tre månader från uppsägning. Man torde få utgå från att denna bestämmelse i sin ordning medför, att lägenhetshavaren i händelse av uppsägning kan påkalla hyresnämnds prövning jämlikt 7 § lagen om hyresreglering m. m., huruvida icke uppsägningen skall

förklaras ogiltig såsom stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest varande obillig. Erinras må för fullständighetens skull, att omständigheterna i fall av frivillig överlåtelse ofta nog kunna vara sådana, att lägenhetshavarens utsikt att vinna bifall till sitt yrkande synes mindre än vad som plägar vara fallet i fråga om vanligt hyresförhållande, ävensom att hyresregleringslagen åtminstone hittills förlängt på tidsbegränsade terminer.

Den nu dryftade situationen är påtagligen av förhållandevis underordnat intresse ur de synpunkter, som de sakkunniga ha att beakta, och de sakkunniga torde sakna anledning att i fortsättningen uppehålla sig vid de problem, som anknyta till nu avhandlade fall.

Av långt större betydelse är det fall, då bostadsrätten går förlorad genom att själva bostadsrätten utmätes för bostadsrättshavarens gäld och försäljes i exekutiv ordning. I detta läge övergår bostadsrätten från bostadsrättshavaren till annan, låt vara att det icke med säkerhet blir förvärvaren, som äger utöva bostadsrätten (jfr 27 § lagen om bostadsrättsföreningar). Tvångsförsäljningen kan medföra kapitalförlust och berövar lägenhetshavaren rätten att kvarbo; därest han ändock skulle kvarsitta, torde han utan omgång kunna bli vräkt genom handräckningsförfarande enligt 8 kap. utsökningslagen. Att hyresregleringslagen skulle kunna vinna tillämpning med möjlighet för lägenhetshavaren att få besittningsrätten till lägenheten förlängd, kan icke antagas.

Också en annan situation — sannolikt den som i praktiken kommer att visa sig vanligast — påkallar uppmärksamhet, när den i sina konsekvenser är lik det nyss skildrade fallet.

Bostadsrättshavaren har att gentemot sin förening fullgöra åtskilliga förpliktelse, främst betalning av årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, såsom räntor och amorteringar å lån, skatter, uppvärmnings- och förvaltningskostnader m. m. dylikt. Årsavgiften motsvarar sålunda sådan hyra, som utgår för hyreslägenheter, och brukar förfalla till betalning med en tolfedel förskottsvis för kalendermånad. I händelse av betalningsförsummelse kan bostadsrättshavarens nyttjanderätt förklaras förverkad, varmed följer skyldighet för bostadsrättshavaren att avflytta från lägenheten. Sedan bostadsrättshavaren frivilligt avflyttat eller genom exekutiva åtgärder blivit skild från sin bostad, skall — om icke annat överenskommes mellan föreningen och bostadsrättshavaren — bostadsrätten genom styrelsens försorg, så fort ske kan, säljas på offentlig auktion; dock må med försäljningen anstå till dess brist, för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar, blivit botad. Det torde icke behöva särskilt framhållas, att denna, låt vara under icke exekutiva former skeende tvångsförsäljning lätt nog kan medföra kapitalförlust för bostadsrättshavaren trots att han i princip skall erhålla redovisning för vad vid auktionen inflyter.

För fullständighetens skull må i anslutning till förestående erinras, att också en *hyresgäst*, som försummar honom åvilande skyldighet att betala hyra, kan förverka sin hyresrätt och tvingas avflytta. Någon kapitalförlust i

vanlig mening uppkommer i allmänhet icke härigenom för bostadslägenhets-havare, men det kan vara på sin plats att framhålla, att hyresgästen åsamkas flyttningskostnad, varjämte icke sällan en del utgifter för av hyresgästen vidtagna anordningar i lägenheten bliva onyttiga.

För att i en arbetslöshetskris, så långt möjligt är, förebygga att egnahems-ägare, bostadsrättshavare och hyresgäster göra förluster och mista sin bostad till följd av betalningsförmåga är det icke tvivel underkastat, att de huvudsakliga hjälpmedel, som i förening med de av krisen drabbades självverksamhet stå till buds på längre sikt, utgöras av det understöd och den hjälp som måste utgå från allmänna myndigheter, vilka redan finnas eller träda i funktion för att lindra och övervinna krisens verkningar. Icke desto mindre ha de sakkunniga, såsom inledningsvis framhållits, ansett det förtjäna undersökas, huruvida det icke finnes skäl att bereda längre rådtrum än gällande lag medger för gäldenärer hörande till ovan angivna kategorier att betala sina bostadskostnader, så att icke de av bristande betalning föranledda skadeverknin-garna bliva obotliga.

De sakkunniga åsyfta härvid icke moratorielagstiftning av den typ, som kommit till uttryck först i den numera upphävda lagen den 18 september 1914 angående förordnande om anstånd med betalning av gäld (moratorium) och sedermera i den alltjämt gällande lagen den 3 maj 1940 angående förordnande om anstånd med betalning av gäld m. m. (moratorielag). I sistnämnda lag ha förutsättningarna för lagens tillämpning angivits vara, att Sverige befinner sig i krig eller krigsfara, att eljest utomordentliga av krig föranledda förhållanden härstädes råda eller att i utlandet åtgärd vidtages, varigenom betalning till borgenär i Sverige hindras eller synnerligen försvåras. Moratorieförordnandet avser huvudsakligen, såvitt nu är i fråga, anstånd med betalning av gäld, särskilda inskränkningar i borgenärs rätt att utsöka sin fordran och att i övrigt göra gällande rättsliga verkningar av dröjsmål med betalning ävensom uppskov med försäljning av utmätt egendom. Förordnandet må begränsas att avse viss gäld eller gäldenär, som kan antagas hava råkat i särskilda betalningssvårigheter. Slutligen må för fullständighetens skull anmärkas, att, med avvikelse från vad förut sagts, moratorieförordnande kan meddelas för viss gäldenär också i det fall, att det för tillgodoseende av allmänt väl finnes vara av synnerlig vikt.

Ovanstående torde ådagalägga, att moratorieförordnande av större eller mindre räckvidd icke kan ifrågakomma annat än i utomordentliga situationer. Såvitt de sakkunniga ha sig bekant, ha moratorieregler under modern tid bragts i tillämpning med stöd av allmän moratorielag eller de grundsatser, som kommit till uttryck i sådan lagstiftning, i följande lagar:

Lagar 14 mars och 31 maj 1932 om anstånd i särskilt fall med gälds betalning (avseende de s. k. Kreugergäldenärerna);

Lag 14 oktober 1939 med särskilda bestämmelser rörande utmätning hos vissa värnpliktiga m. m.;

Lag 31 oktober 1939 om inskränkning i rätten att återtaga avbetalnings-gods från vissa värnpliktiga m. m.;

Lag 19 april 1940 om anstånd för vissa värnpliktiga med betalning av hyra m. m.;

Lag 14 juni 1940 om inskränkning i rätten att återtaga avbetalningsgods m. m.;

Lag 26 maj 1944 angående tillämpning av moratorielagen å värnpliktiga m. fl.

Samtliga dessa lagar äro numera upphävda, de senast gällande fr. o. m. den 1 juli 1946.

Vid sitt övervägande av spørsmålet, huruvida de sakkunniga borde förorda sådan ändring och tillämpning av den allmänna moratorielagen, att densamma kunde sättas i funktion vid svår arbetslöshetskris inom riket, ha de sakkunniga icke lämnat obeaktade de sannolikt mycket betydande svårigheter för många av krisen drabbade medborgare och den störning av det ekonomiska livet, som kunna utlösas i en sådan situation. Icke desto mindre ha de sakkunniga avvisat tanken att föreslå en utvidgning av moratorieinstitutet på antytt sätt. Sitt ställningstagande grunda de sakkunniga bl. a. på de avsevärda olägenheter, som skulle vållas av ett dylikt moratorium med de kedjereaktioner i det ekonomiska livet, som därmed äro förbundna. För övrigt skulle det sannolikt bliva vanskligt redan att på ett objektivt godtagbart sätt fastställa vilka personer som skulle åtnjuta moratoriets fördelar.

Vad nu sagts hindrar icke, att de sakkunniga såsom förut nämnts funnit sig böra överväga, huruvida icke vissa redan existerande, speciella bestämmelser av moratorieliknande karaktär i händelse av arbetslöshetskris borde ändras i syfte att bereda av arbetslöshet drabbade gäldenärer ökat rådrum att fullgöra sin betalningsskyldighet för att sätta dem i stånd att behålla det egna hemmet, bostadsrätten eller, i fråga om hyresgästen, själva bostaden. Vid dessa överväganden ha de sakkunniga skaffat sig en översikt över nu gällande lagregler.

Av vad förut sagts torde följa, att risken för kapitalförlust i förening med mistning av själva bostaden aktualiseras i fråga om egnahem och bostadsrätt, då sådan egendom måste försäljas i exekutiv ordning. Detta sker i regel beträffande egnahem, sedan in-teknad fordran (efter utsökningsförfarande) blivit fastställd till betalning ur egendomen, varvid så anses, som hade egendomen blivit utmätt, samt mera undantagsvis efter det att fordringsägaren erhållit utmätning av egendomen. Beträffande bostadsrätt åter kan borgenären (likaledes efter förutgånet utsökningsförfarande) framtinga exekutiv försäljning enbart efter utmätning. Enligt sakens natur taga också försäljningsförberedelserna viss tid i anspråk. Med hänsyn tagen jämväl till de kungörelsetider som enligt i utsökningslagen givna regler skola föregå försäljningsförfattningen, torde bostadsrätt såsom varande lös egendom i intet fall kunna säljas, innan allra minst två å tre veckor förflutit från utmätningen och ett eget hem icke förr än minst två månader gått till ända efter det att utmätning skett eller in-teknad fordran fastställts till betalning ur egendomen.

Utöver anförda omständigheter, som automatiskt föranleda åtminstone

kortare uppskov med exekutiv försäljning av det egna hemmet eller bostadsrätten, bereder lagen ytterligare rådrum åt en beträngd gäldenär. Härmed åsyftas de viktiga föreskrifter, som innehållas i en genom lag den 8 juni 1945 i utskottetslagen såsom 88 c införd paragraf. Såvitt nu är i fråga, lyder lagstadgandet, som trätt i kraft den 1 juli 1945, på följande sätt:

»Finnes, då utmätning skett, att gäldenären till följd av — — — arbetslöshet eller på grund av annan särskild orsak huvudsakligen utan egen skuld råkat i betalningssvårigheter, som kunna antagas vara av tillfällig natur, äge överexekutor, såframt icke borgenärens rätt till betalning äventyras eller hans rätt eljest otillbörligt åsidosättes, förordna om uppskov med försäljning av egendomen på viss tid, ej över sex månader — — —.

Det åligger utmätningssman att, om skäl till uppskov föreligger i ett av honom handlagt mål, göra anmälan därom hos överexekutor — — —.»

Då de sakkunniga anse sig kunna påräkna, att samhällsmyndigheterna komma att vara redo att i händelse av arbetslöshetskris på ett effektivt sätt och utan längre dröjsmål undsätta de arbetslösa, torde det få antagas, att en överexekutor regelmässigt icke kommer att tveka att alltefter omständigheterna utnyttja den honom tillagda befogenheten att förordna om uppskov. Ofrånkomligt är dock, att gäldenären belastas med låt vara smärre kostnader på det förberedande stadiet.

Såsom förut nämnts, kan bostadsrättshavaren gå förlustig nyttjanderätten till den under bostadsrätt upplåtna lägenheten, om han åsidosätter sina skyldigheter gentemot bostadsrättsföreningen, varefter i brist på åsämjande om annat själva bostadsrätten säljes på offentlig auktion. Nyttjanderättens förverkande är dock jämlikt 47 § lagen om bostadsrättsföreningar betingad av det villkoret, att bostadsrättshavaren dröjt med erläggande av exempelvis årsavgift utöver fjorton dagar eller den längre tid, som må vara bestämd i stadgarna, från det föreningen efter förfalldagen skriftligen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet. Sedan fristen gått till ända, kan bostadsrättshavaren skiljas från lägenheten genom ett förhållandevis snabbt avhysningsförfarande utan att något rättsmedel står honom till buds att kvarstanna.

Också hyresgäst förverkar sin hyresrätt genom att icke fullgöra honom åliggande skyldigheter. Härom stadgas i 3 kap. 32 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom:

»Hyresrätten vare förverkad och hyresvärden förty berättigad att uppsäga avtalet:

1) om hyresgästen dröjer med erläggande av hyra, som utgår i penningar, utöver två söckendagar efter förfalldagen; dock att, såframt hyran skolat erläggas i förskott för längre tid än en månad, hyresrätten ej är förverkad med mindre hyresgästen är i dröjsmål med erläggande av den på en kalendermånad belöpande hyran utöver två söckendagar efter samma månads början eller, såvitt angår hyran för första kalendermånaden under hyrestiden, efter förfalldagen.»

Dessa bestämmelser kompletteras emellertid av de i praktiken viktiga stadgandena i 34 § nyttjanderättslagen:

»Är hyresrätten efter ty i 32 § 1 sägs förverkad på grund av dröjsmål med erläggande av hyra och har hyresvärden med anledning därav uppsagt avtalet, må

hyresgästen likväl ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, där senast å tolfte söckendagen från uppsägningen rättelse sker genom att hyran erlægges till hyresvärdens eller nedsättes hos överexekutor enligt vad i 22 § är stadgat.

I avvaktan att hyresgästen visar sig hava fullgjort vad sålunda erfordras för hyresrättens återvinnande må beslut om vräkning av hyresgästen icke meddelas förr än fjorton söckendagar förflutit efter uppsägningen.

Vad i denna paragraf är stadgat skall ej gälla där av hyrestiden återstod mindre än en månad, när hyresrätten förverkades.»

De nu citerade lagbestämmelserna om hyresrättens förverkande äro tvingande rätt och kunna således icke genom avtal skärpas till men för hyresgästen.

Därest hyresrätt blivit definitivt förverkad, så att hyresrätten icke längre kan återvinnas, kan avhysning på ett fåtal veckor komma till stånd genom avhysningsförfarande.

De lagregler, för vilka de sakkunniga i korthet redogjort, torde giva vid handen, att arbetsmarknadspolitiska samhällsorgan synas äga möjlighet att i tid bispringa egnahemsägare och bostadsrättshavare, som hotas av exekutiva åtgärder mot egnahemmet eller bostadsrätten som sådan. I fråga om bevarandet av bostadsrättshavares eller hyresgästs nyttjanderätt till bostaden äro däremot fristerna onekligen knappa. Vid avvägningen mellan bostadsrättsföreningens resp. hyresvärdens intresse att få betalning utan större dröjsmål vid äventyr att den upplåtta nyttjanderätten förverkas, å ena, och bostadsrättshavarens resp. hyresgästens intresse att vinna längre rådrom än lagen för närvarande medger, å den andra sidan, ha de sakkunniga likväl stannat för att icke föreslå någon ändring i gällande civillagar i händelse av arbetslöshetskris. Skälen till detta ståndpunkttagande äro flera. Olägenheterna av att bostadsrättsföreningar och hyresvärdar — själva gäldenärer i förhållande till andra — skulle tvingas medge förlängd kredit äro så påtagliga, att de icke närmare behöva utvecklas. Vidare ha de sakkunniga beaktat, att de lagstadgade fristerna ur bostadsrättshavarens eller hyresgästens privatekonomiska synpunkt vid inträffande arbetslöshet i praktiken icke bruka vara så korta som förut sagts. Betalning av årsavgift och hyra torde med få undantag ske i förskott. Bl. a. på grund härav torde i regel åtminstone någon tid förflyta efter förfallodagen — särskilt inom bostadsrättsföreningar — innan en sådan åtgärd som formlig uppsägning av nyttjanderätten tillgripes. Dessa synpunkter skulle dock knappast varit avgörande, om icke de sakkunniga ansett, att svårigheterna för den enskilde vid arbetslöshetskris böra och kunna övervinnas genom snabbt och effektivt bistånd från det allmännas sida för att i alla normala fall sätta de arbetslösa i stånd att behålla sin egendom och sin bostad.

4. Åtgärder i syfte att tillfälligt begränsa ränte- och amorterings-skyldigheten.

I anslutning till vad nyss anförts beträffande åtgärder av moratorieliknande karaktär vilja de sakkunniga till övervägande upptaga frågan, huru-

vida på sätt som angivits i direktiven någon form av anstånd med erläggande av förfallande annuiteter och räntor bör medgivas vid inkomstbortfall till följd av arbetslöshet.

Frågan har egentligen aktualitet endast beträffande egnahem. Eftersom de sakkunniga icke äro beredda att föreslå utsträckta moratoriebestämmelser av mera allmängiltig natur, torde frågan vara begränsad till att avse spörsmålet, huruvida normaliserade anståndsregler böra införas i den statliga långivningen till enfamiljs- och tvåfamiljshus.

De sakkunniga ha erfarit, att inom bostadsstyrelsen (tidigare statens byggnadslånebyrå), som bl. a. omhänderhar en omfattande långivning mot förhållandevis högt liggande säkerhet i enfamiljs- och tvåfamiljshus, en fast praxis utbildat sig på detta område. Räntor och annuiteter skola erläggas halvårsvis enligt de för låneverksamheten gällande författningarna. Därest låntagare icke i rätt tid kan fullgöra honom åliggande betalningsskyldighet, kan han ansöka om uppskov med betalningen. En sådan hemställan vinner efter prövning av förhållandena i det särskilda fallet regelmässigt bifall, om man saknar anledning att betvivla låntagarens betalningsvilja. Det förfallna beloppet uppdelas i så fall vanligen på flera, efter omständigheterna avpassade terminer, av vilka dock den sista icke får överskrida påföljande annuitetsförfallodag. Detta system har av byggnadslånebyrån (bostadsstyrelsen) prövats under mer än 10 år och synes ha visat sig effektivt ur såväl ekonomiska som psykologiska synpunkter.

Eftersom en svårare allmän eller lokal arbetslöshetskris knappast kan sägas ha förekommit under byggnadslånebyråns (bostadsstyrelsens) verksamhetstid, har detta system — som icke heller torde vara främmande för andra kreditgivare, såsom hypoteksinstitutioner m. fl. — icke blivit prövat under vanskliga förhållanden, om ock tillbud till krissituationer icke saknats. De sakkunniga förmena dock, att ifrågavarande praxis är ändamålsenlig i syfte att också i arbetslöshetssituationer hjälpa gäldenären i skarven mellan inkomstbortfallet och igångsättandet av det allmännas stödåtgärder. Att meddela särskilda föreskrifter om anstånd vid arbetslöshet synes däremot knappast tillrådligt; enligt erfarenhet har man nämligen att befara, att gäldenärer oavsett omständigheterna anse sig kunna påfordra, att anståndsmöjligheter, som kommit till uttryck i skrivna normalregler, skola utnyttjas till det yttersta, och det torde icke vara obefogat att antaga, att kreditgivaren mången gång skulle komma att känna sig manad att villfara otillräckligt motiverade framställningar om uppskov.

Till förestående vilja de sakkunniga foga en synpunkt, som icke saknar betydelse. De långgivande statsinstitutionerna (i detta fall närmast bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna) ha att bevaka statens fordringsanspråk och skola bl. a. sörja för att utlämnade lån återbetalas i avtalad ordning. Genom den anståndspraxis, för vilken ovan redogjorts, torde alla anspråk på rättvisa och billighet gentemot låntagarna bliva tillgodosedda. Därutöver böra de långgivande organen knappast fungera såsom ett slags arbetsmarknads-

politiska organ, vilka med ojämn överblick, insikt och erfarenhet i vissa, till sina verkningar snävt begränsade detaljer skulle ge sitt bidrag till den allmänna arbetslöshetspolitiken.

De sakkunniga kunna alltså icke tillråda, att möjligheten att erhålla anstånd med betalning av förfallande annuitetsbelopp och räntor utsträcker och normaliseras. Likväl anse de sakkunniga angeläget, att man i särskilda situationer kan begränsa ifrågavarande betalningsskyldighet (t. ex. då egnahemsägare drabbas av arbetslöshet eller sjukdom). Detta bör föranleda övervägande, huruvida icke en enkel form av extra amortering å lån för enfamiljs- och tvåfamiljshus bör införas, till vilken är knuten förmånen att, då behov av tillfälliga lättnader i de löpande betalningarna uppkommer, betalningsanspråken minskas inom ramen för tidigare verkställda extra amorteringar. I denna fråga få de sakkunniga ytterligare anföra följande.

Beträffande det statliga egnahemslånet gäller för närvarande¹, att då fråga är om nybyggnad amorteringsskyldigheten är lika för alla; under en tid av 25 år skall den del av lånet, som ligger över 50 % av belåningsvärdet och icke utgöres av subvention (i form av räntefri stående del av lånet) amorteras genom annuitetsinbetalningar halvårsvis (helårsannuiteten = 5,71 %). I fråga om ombyggnad gälla samma villkor, dock med den skillnaden att amorteringstiden kan fastställas till mindre än 25 år. Låntagare som så önskar kan emellertid verkställa amortering å lånet utöver den nyss angivna, vilken kan betraktas som ett minimikrav. Dylig extra amortering torde dock ytterst sällan komma i fråga. Beträffande barnfostrande familjer, till vilka familjebostadsbidrag och bränslebidrag utgå i form av eftergift å räntor och amorteringar, gäller, att under vissa förutsättningar del av bidraget kan lämnas i form av extra amortering å i fastigheten investerat kapital.

De här berörda bestämmelserna om amortering av egnahemslånet äro så utformade, att man har anledning räkna med att i de allra flesta fall amorteringen under en lång följd av år kommer att begränsas till att omfatta det minimum, varom föreskrives i lånevillkoren. Flera omständigheter torde medverka härtill. För många låntagare torde redan de ofrånkomliga ränte- och amorteringsutgifterna betraktas som höga i förhållande till betalningsförmågan. Det torde vidare icke vara allmänt bekant, att extra amortering kan verkställas å lånet. De rätt betydande bestyr, som äro förenade med verkställande av extra amortering, torde avhålla de lånebeviljande organen från en mera systematisk upplysningsverksamhet rörande ifrågavarande möjlighet.

Det må erinras om att bostadssociala utredningen föreslog, att amorteringsskyldigheten borde anpassas till sådana omständigheter som egnahemsbyggarens ålder, storleken av hans familj och möjligheterna att kortare eller längre tid åtnjuta familjebidrag (utredningens slutbetänkande, del I). I den proposition (nr 235 till 1947 års riksdag), i vilken förslag framlades beträffande bl. a. villkoren för det nya egnahemslånet, avvisades utredningens förslag, varvid föredragande departementschefen som sin mening framhöll, att utred-

¹ SFS 546/1948, ändr. genom 390/1949.

ningen starkt underskattat de bedömningssvårigheter och administrativa olägenheter, som skulle bli förbundna med den i förslaget förutsatta prövningen av de lånsökandes personliga och ekonomiska förhållanden.

Under beaktande av berörda kritik av bostadssociala utredningens förslag beträffande en på visst sätt rörlig amorteringsskyldighet ha de sakkunniga kommit till den uppfattningen, att en nödvändig förutsättning för att en amortering överstigande den allmänna i lånevillkoren föreskrivna skall verkställas i ett större antal fall är, att reglerna för den extra amorteringen bli enkla ur såväl låntagarens som det lånebeviljande organets synpunkt. De sakkunniga ha därvid funnit, att om den allmänna amorteringen får formen av fast amortering med lika stor del årligen av lånets ursprungliga belopp enkla regler kunna uppställas för extra amortering. Även andra former av allmän amortering äro emellertid tänkbara. Frågan diskuteras närmare i avsnitt VI, varvid innebörden av olika amorteringsvillkor belyses med konkreta exempel.

5. Åtgärder till förhindrande av förlust å egnahem och bostadsrättslägenheter.

I det föregående har förutsatts, att värdena bl. a. å egnahem undergå förändringar, då bostadsmarknaden råkar ur balans. Förskjutningar i förhållandet mellan tillgång och efterfrågan på bostäder måste sålunda ge upphov till höjning eller sänkning av prisnivån för bostadsfastigheter. Man torde vidare ha anledning räkna med att redan jämförelsevis små förändringar kunna medföra avsevärda prisfall eller prisstegringar. Eftersom i normala fall egnahemsägarens (och bostadsrättshavarens) egen insats endast motsvarar en mindre del av fastighetens värde och denna insats ur säkerhetssynpunkt ligger i toppen av fastigheten, kan redan en måttlig värdeminskning föranleda, att hela eller större delen av insatsen går förlorad.

Allmänna förändringar av fastighetsvärdena torde i regel främst vara betingade av den ekonomiska utvecklingen. Åtgärder för att förhindra att dylika förändringar inträda eller bli mera avsevärda falla därför inom ramen för den ekonomiska politiken; den allmänna arbetslöshetshjälpen intager en särställning. Av betydelse torde emellertid jämväl vara åtgärder, som icke kunna sägas utgöra ett direkt led i den ekonomiska politiken, t. ex. de bostadspolitiska åtgärderna. Den nuvarande bostadspolitikens syfte och utformning äro nämligen sådana, att det finns fog för antagandet, att depressionstendenser och därmed sammanhängande risker för prisfall å fastigheter komma att föranleda långtgående åtgärder i syfte att stabilisera såväl arbetsmarknaden som bostadsmarknaden. Såsom antytts i det föregående torde därvid en utvidgad sanering av undermåliga delar av bostadsbeståndet komma att tillmätas särskild vikt.

Även om man alltså synes kunna förutsätta, att såväl den ekonomiska politiken som bostadspolitiken i varje fall indirekt komma att syfta till att stabilisera fastighetsvärdena, är därmed icke sagt, att tillräckliga garantier vunnits

för att värdena å bostadsfastigheter komma att förbli i stort sett oförändrade. Det är ej heller uteslutet, att behov kommer att föreligga av särskilda åtgärder för reglering av dessa värden. De sakkunniga vilja erinra om att fastighetsvärdena under de senaste åren allmänt befunnit sig i stigande, trots att statsmakternas strävanden — vilka tagit sig uttryck i bostadspolitiska åtgärder och reglering av hyrorna — avsett såväl att häva bristen på balans på bostadsmarknaden som att direkt förhindra en stegring av hyresnivån. Eftersom en väsentlig del av egnahemsbeståndet äges av enskilda personer, torde det icke kunna undvikas, att rubbningar på bostadsmarknaden medföra förändringar i fastighetsvärdena.

Av det sagda framgår, att man icke kan räkna med att genom åtgärder från det allmännas sida utesluta, att egnahemsägare, vilka i en arbetslöshetssituation tvingas sälja sina egna, drabbas av förluster till följd av sjunkande fastighetsvärden. Åtgärder, varom här är fråga, kunna på sin höjd leda till att priset och förlusterna begränsas. Även om priset blir begränsat, kan det tänkas, att i många fall hela den egna insatsen går förlorad. Stabiliseringsåtgärderna bli då ur den enskilda egnahemsägarens synpunkt verkningslösa.

Om man alltså kan utgå från att åtgärder, som syfta till att reglera *marknadsvärdena* i fråga om bostadsfastigheter, icke äro ägnade att förhindra sådana förändringar i dessa värden, som kunna medföra, att egnahemsägarna förlora den egna insatsen, skulle kunna övervägas, huruvida en värdegaranti borde införas. En värdegaranti kan utformas på olika sätt. I detta sammanhang vilja de sakkunniga beröra två alternativ, nämligen

1) hela förlusten eller bestämd del därav (t. ex. hälften eller 75 %) täckes med allmänna medel;

2) hela eller bestämd del (t. ex. hälften eller 75 %) av skillnaden mellan ett *normalt värde*¹ och marknadsvärdet täckes med allmänna medel.

Det första alternativet är ur vissa synpunkter överlägset det senare. Det innebär nämligen större säkerhet för egnahemsägaren att få behålla hela eller en bestämd del av det egna i fastigheten insatta kapitalet. Det förstnämnda alternativet vore därför att föredraga jämväl ur arbetsmarknadspolitisk synpunkt, emedan det innebär, att sannolikheten blir större för att egnahemsägare, som drabbas av arbetslöshet, försäljer det egna hemmet och flyttar till ort, där arbete kan erhållas. De sakkunniga ha emellertid kommit till den uppfattningen, att så väsentliga olägenheter vore förbundna med en värdegaranti enligt det första alternativet, att de anse det uteslutet att förorda en dylik garanti. En garanti av den innebörd, varom nu är fråga, skulle nämligen vara förbunden med påtagliga och mycket stora risker för att fastighetsvärdena skulle komma att fluktuera mera än som skulle vara fallet, därest en dylik värdegaranti icke infördes. En dylik garanti skulle således innebära, att i en bristsituation på bostadsmarknaden uppkomna värden skulle läggas till grund

¹ Innebörden av detta begrepp diskuteras närmare i avsnitt VI.

för en bedömning av de förluster, som skulle täckas av det allmänna vid ett därefter följande omslag å marknaden. Värdegarantien skulle härigenom komma att verka uppdrivande på fastighetspriserna, så länge bristsituationen varade. Fluktuationerna i fastighetsvärdena skulle på så sätt bli större än eljest, och det är i själva verket svårt att se, var gränsen för värdestegringar skulle gå, om bristsituationen bleve av längre varaktighet.

I vad det gäller det andra alternativet — att hela eller en bestämd del av skillnaden mellan ett normalt värde och marknadsvärdet bör täckas med allmänna medel — må först konstateras, att detta synes vara av större intresse endast om det förutsättes, att garantien utformas på sådant sätt, att stegringar av värdena utöver det normala värdet bli uteslutna eller i varje fall synnerligen måttliga. Om man nämligen måste räkna med såsom sannolikt, att marknadsvärdena i en bristsituation komme att förskjutas uppåt, så att de vid omslaget på bostadsmarknaden allmänt låge mera avsevärt över det normala (»garanterade») värdet, säg 25 %, bleve garantien ur egnahemsägarnas synpunkt i stort sett verkningslös. Egnahemsägarna skulle nämligen under alla förhållanden förlora den del av den egna insatsen, som låg mellan marknadsvärdet vid tidpunkten för köpet och det normala värdet, vilket i ett stort antal fall skulle innebära, att hela eller huvudparten av eget i fastigheten insatt kapital förlorades.

De tendenser till värdestegringar å statsbelånade enfamiljs- och tvåfamiljshus, som kunnat iakttagas under de senaste åren, ha föranlett, att frågan om åtgärder för att förhindra spekulation i dylika fastigheter blivit föremål för uppmärksamhet. Frågan har sålunda övervägts i bostadspropositionerna till 1947, 1948 och 1949 års riksdagar (prop. nr 235/1947, 231/1948 och 153/1949). Det har emellertid hittills icke ansetts möjligt att komplettera de allmänna bestämmelserna om statliga lån till enfamiljs- och tvåfamiljshus med fullt effektiva åtgärder mot spekulation i dylika hus. De allmänna bestämmelserna innebära sålunda endast, att lån över huvud taget icke beviljas personer, som kunna tänkas uppföra hus i spekulativt syfte, att vid försäljning av statsbelånat eget hem till överpris statslånet uppsäges för omedelbar inbetalning, varjämte kräves, att erhållna ränteftergifter å statslånet samt familjebostadsbidrag och bränslebidrag skola återbetalas. Det har förutsatts, att frågan om åtgärder mot spekulation i statsbelånade enfamiljs- och tvåfamiljshus skall ytterligare övervägas.¹

Vid en prövning av frågan om åtgärder för att stabilisera priserna å enfamiljs- och tvåfamiljshus bör enligt de sakkunnigas mening beaktas icke endast de spekulations- och prisstegringstendenser, som kunna uppkomma i

¹ I sitt utlåtande (nr 212) i anledning av prop. 231/1948 uttalade statsutskottet bl. a., att den utvidgning av det statliga stödet till enfamiljs- och tvåfamiljshus, som komme att genomföras den 1 juli 1948, medförde, att riskerna för missbruk av de statliga subventionerna ökade. Utskottet förutsatte därför, att de bostadspolitiska organen med uppmärksamhet följde utvecklingen på egnahemsmarknaden, särskilt i vad det gällde byggnadskostnader och försäljningspriser. I prop. 153/1949 har föredragande departementschefen uttalat, att han förutsätter, att bostadsstyrelsen fullföljer påbörjade undersökningar i förevarande fråga och framlägger de förslag, vartill dessa kunna föranleda.

en bristsituation, utan även de risker för prisfall och kapitalförluster, som föreligga vid ett därefter följande omslag på bostadsmarknaden. Betydelsen av åtgärder för att förhindra prisnivån för fastigheter att stiga torde främst ligga däri, att en prisstegring i hög grad ökar svårigheterna att i ett efterföljande normalt bostadsmarknadsläge undvika prisfall och kapitalförluster. Med hänsyn härtill ha de sakkunniga ansett sig böra ytterligare pröva under vilka förutsättningar det allmänna bör garantera egnahemsägare ett normalvärde å vederbörandes egnahem. I denna fråga få de sakkunniga anföra följande.

Syftet med en garanti av här avsett slag torde kunna helt tillgodoses endast om försäljningen av egnahem till vilka knutits en värdegaranti sker genom förmedling av offentlig myndighet — lämpligen de kommunala bostadspolitiska organen¹. De sakkunniga ha sålunda funnit icke endast, att en effektiv spärr mot prisstegringar å egnahem icke är möjlig att anordna, om egnahemsägaren själv eller ett ombud för denne får medverka vid försäljningen, utan även att i ett läge med prisfallstendenser offentlig myndighet måste fastställa det aktuella värdet å egna hemmet, vilket förutsätter att denna genomför försäljningen. I ett läge med prisstegringstendenser skulle eljest dolda prisstegringar äga rum, varigenom risk föreläge för att syftet med garantien förfelades, och i ett läge med prisfallstendenser skulle eljest kapitalförlusterna lätt kunna bli större än som betingades av marknadsläget, varigenom de förluster som skulle täckas av allmänna medel bleve onödigt stora.

Även andra skäl kunna anföras för att en värdegaranti bör förbindas med en skyldighet att låta försälja det egna hemmet genom det allmännas försorg. Bostadspolitiken syftar, såsom framgår av avsnitt IV, till att i ett läge med överskott på bostäder hålla nyproduktionen uppe på en hög nivå och främja en omfattande, systematisk sanering av undermåliga delar av bostadsbeståndet. Särskilt i fråga om orter, vilkas bebyggelse till övervägande delen består av småhus, torde detta syfte kunna tillgodoses, endast om de kommunala bostadspolitiska organen få möjlighet att övertaga egnahem, som med hänsyn till läge eller byggnadsteknisk standard böra rivas. I ett läge med överskott på bostäder kan det vidare befinnas nödvändigt att begränsa utbudet av egnahem genom att kommunen övertager och under en kortare tid behåller ett mindre antal egnahem.

I detta sammanhang vilja de sakkunniga nämna, att vissa industriföretag, som uppfört och till vid företaget anställda överlätit egnahem, infört bestämmelser av innebörd, att egnahemsinnehavaren är skyldig att till visst värde hembjuda det egnahemmet till företaget, därest han slutar sin anställning vid detsamma. Samtidigt har emellertid företaget utfäst sig att återtaga egnahemmet till nyss avsedda värde, när helst egnahemsägaren finner sig böra avflytta från detsamma.

Syftet med dessa bestämmelser kan sägas vara dels att förhindra spekulera-

¹ I särskilda fall torde jämväl industriföretag kunna ombesörja försäljningar.

tion i egnahemmen (i här avsedda fall ha industriföretagen lämnat avsevärda subventioner), dels att tillförsäkra företaget möjligheten att fortlöpande upplåta egnahemmen till vid företaget anställda. De i dessa fall tillämpade reglerna för överlåtelse av egnahem skilja sig på en väsentlig punkt från de regler, som de sakkunniga anse böra tillämpas, därest det allmänna skall lämna en värdegaranti. Egnahemsägaren är sålunda skyldig att överlåta det egna hemmet på företaget, så snart han slutar sin anställning där, vilket innebär, att om han slutar vid företaget men alltjämt skall arbeta å orten och därför har behov av det egna hemmet, han tvingas söka sig ny bostad. Denna bestämmelse har i vissa sammanhang blivit föremål för kritik; de sakkunniga ha icke anledning att överväga lämpligheten av en dylik bestämmelse. Enligt de sakkunnigas uppfattning bör nämligen det allmänna lämna en värdegaranti endast om egnahemsägaren förbinder sig att hembjuda egnahemmet till kommunen, då han icke längre vill äga och förvalta detsamma. I det fall industriföretag i fråga om egnahem avsedda för vid företaget anställda föreskriver hembudsskyldighet av nyss antytt slag, föreligger uppenbarligen icke något behov av att det allmänna lämnar en värdegaranti.

I avsnittet VI komma de sakkunniga att förorda, att under vissa närmare angivna förutsättningar staten lämnar bidrag till kommuner och industriföretag, som åtagit sig att förmedla egnahem och bostadsrättslägenheter. Förslaget avser emellertid icke en formlig värdegaranti. De sakkunniga ha nämligen kommit till den uppfattningen att frågan bör ytterligare övervägas sedan erfarenhet vunnits rörande bl. a. med kommunal förmedling av egnahem och bostadsrätter förbundna praktiska problem.

6. Statliga lån.

Den nuvarande statliga låneverksamheten för bostadsändamål avser endast ny- och ombyggnad samt förbättring av bostadshus; lån kan alltså icke utgå i samband med förvärv av hus och ej heller enbart för förbättring av finansieringen av hus.¹ Egnahemslån beviljas för ny- och ombyggnad av enfamiljs- och tvåfamiljshus samt förbättringslån för förbättring och upprustning av dylika hus.

Sagda begränsning av den statliga långivningen för bostadsändamål innebär, att till huvudparten av enfamiljs- och tvåfamiljshusen blott kunna erhållas sedvanliga primär- och sekundärlån. Medan beträffande hus finansierade med statligt lån den egna insatsen i de allra flesta fall endast utgör 10 à 15 % av belåningsvärdet, utgör den för icke-statligt belånade hus ofta 30 % och i en del fall ännu mer. Det torde vidare kunna förutsättas, att bland den senare gruppen finnas hus med ur flera synpunkter ogynnsamma finansieringsförhållanden. Risken för uppsägning av lånet från långivarens sida torde sålunda i vissa fall vara påtaglig, i andra fall åter äro ränte- och amorteringsvillkoren uppenbart oförmånliga.

¹ Ett undantag från denna regel, som dock ej fått nämnvärd praktisk betydelse, finnes beträffande flerfamiljshus; kommun eller allmännyttigt företag kan således i vissa fall erhålla tertiärlån och tilläggslån vid förvärv av bostadshus.

I ett läge utmärkt av visst överskott på bostäder och tendenser till prisfall för bostadsfastigheter torde i fråga om egnahem, som icke äro finansierade med hjälp av statslån, vissa finansieringssvårigheter uppkomma. Kreditgivarna torde nämligen i ett dylikt läge komma att bli försiktigare och ställa ökade krav på säkerhet och/eller amortering samt i vissa fall måhända höja räntan. Ifrågavarande svårigheter kunna medverka till att utbudet av egnahem ytterligare ökar, vilket kan få allvarliga konsekvenser för egnahemsmarknaden. Det synes därför böra övervägas, huruvida icke, då uppenbart behov därav föreligger — inom hela landet, viss del därav eller inom enstaka kommuner — statliga lån böra beviljas för underlättande av finansieringen av tidigare uppförda enfamiljs- och tvåfamiljshus. Denna lånemöjlighet borde därvid stå öppen icke endast för egnahemsägare, som råkat i trångmål, utan även då fråga är om försäljning av eget hem. Förevarande långivning bör nämligen syfta till såväl att underlätta för egnahemsägare att behålla sina egnahem som att öka efterfrågan på dylika hus, vilket i här avsedda marknads-läge torde vara av mycket stor betydelse. Även om det icke är möjligt att närmare angiva, i vilken utsträckning efterfrågan på egnahem begränsas till följd av att förhållandevis stora krav på eget kapital ställas i fråga om huvudparten av enfamiljs- och tvåfamiljshusen, anse sig de sakkunniga nämligen kunna räkna med, att en påtaglig förbättring av finansieringsvillkoren för ett betydande antal dylika hus kommer att medföra, att efterfrågan avsevärt ökas.

På grundval av vad sålunda anförts komma de sakkunniga att i det följande (avsnitt VI) förorda, att statliga lån under vissa närmare angivna förutsättningar må beviljas för underlättande av finansieringen av tidigare uppförda enfamiljs- och tvåfamiljshus.

VI. De sakkunnigas förslag.

1. Behovet av åtgärder.

De omständigheter under vilka egnahemsägare och bostadsrättshavare råka i ekonomiska svårigheter, som kunna äventyra bostadsinnehavet, äro av högst varierande slag. Det synes emellertid icke finnas skäl att i detta sammanhang utförligt redogöra för alla de fall av ekonomiskt trångmål, som innebära risk, att egnahemmet eller bostadsrätten går förlorad; åtgärder i syfte att förhindra uppkomsten eller verkningarna av ekonomiska tvångslägen, varom här är fråga, måste nämligen vara betingade av vissa allmänna ekonomiska risker. I avsnitt IV har ett försök gjorts att karakterisera dessa risker, varför i detta sammanhang endast skall erinras om de förhållanden under vilka förlustrisker kunna aktualiseras. Det torde kunna förut sättas, att åtgärder endast få avseende å ekonomiska tvångslägen, som äro oförevallade — risk att mista det egna hemmet, som sammanhänger med att hemmet t. ex. vanvårdats, kan icke rimligen undanröjas genom åtgärder från det allmännas sida.

Den ekonomiska utvecklingen med dess strukturella och konjunkturella förändringar rymmer risker för egnahemsägare och bostadsrättshavare, vilka kunna ta sig vitt skilda uttryck. Beaktas orsaken, synes det lämpligt att skilja mellan risken för arbetslöshet och risken för bristande balans på bostadsmarknaden. Med tanke på verkningarna kan man skilja mellan risken att mista bostaden och risken att vid försäljning av egnahemmet eller bostadsrätten förlora eget i fastigheten insatt kapital.

Arbetslöshet föranleder närmast risk, att egnahemmet eller bostadsrätten går förlorad, medan brist på balans på bostadsmarknaden främst ger anledning till förlustrisker vid försäljning. Om arbetslöshet och brist på balans på bostadsmarknaden inträffa samtidigt, kunna egnahemsägare och bostadsrättshavare tvingas frånträda sina bostäder och därvid förlora eget i fastigheten insatt kapital.

Med hänsyn till arbetslöshetens karaktär kunna två olika problem urskiljas. Om arbetslösheten betraktas som tillfällig, är det angeläget, att de av arbetslösheten drabbade tillförsäkras köpkraft på sådant sätt, att de bli i stånd att erlægga hyror resp. räntor, amorteringar och avgifter m. m.; bevarandet av betalningsförmågan är självfallet jämväl ett bostadspolitiskt intresse. Om arbetslösheten icke kan betraktas som tillfällig utan är betingad av varaktig inskränkning av produktionen och sysselsättningen på orten, kan det ur allmän synpunkt vara av intresse att främja avflyttning från orten. Befarade förluster vid försäljning av egnahem och bostadsrätter kunna hämma avflyttningen, varför det är önskvärt att undanröja bl. a. detta flyttnings-

hinder. I det första fallet blir det alltså fråga om att hjälpa egnahemsägare och bostadsrättshavare att *behålla* sina bostäder, i andra fallet att underlätta för dem att *försälja* bostäderna.

Egnahemsägares och bostadsrättshavares nyss nämnda risker kunna, såsom de sakkunniga utvecklat i det föregående, aldrig helt undanröjas; arbetslöshet och variationer i betalningsförmågan kunna icke undvikas liksom ej heller förändringar i fastighetsvärdena. Åtgärder kunna emellertid tänkas av såväl arbetsmarknadspolitisk som bostadspolitisk innebörd, vilka begränsa verkningarna av arbetslöshet och bristande balans på bostadsmarknaden. Vid valet av åtgärder bör beaktas det allmänna men ofta nog påtagliga samband som råder mellan arbetsmarknad och bostadsmarknad. Arbetslöshet medför minskad betalningsförmåga (köpkraft), vikande efterfrågan och risk för brist på balans på bostadsmarknaden. Om å andra sidan bostadsmarknaden rubbas, uppstår risk för minskad bostadsproduktion och ökad arbetslöshet. Dessa risker beröra bostadspolitiken, som syftar till allmän höjning av bostadsstandarden och bevarande av bostadsproduktionen på hög nivå, liksom också arbetsmarknadspolitiken. Om arbetslöshetstendenser visa sig, torde man bl. a. komma att eftersträva en utvidgning av investeringarna, i första hand i bostäder och andra byggnader och anläggningar.

Frågan om hjälp till egnahemsägare och bostadsrättshavare berör, såsom här antytts och närmare utvecklats i avsnitt IV, centrala delar av arbetsmarknads- och bostadspolitiken. Lösningen av densamma ligger därför snarare i en effektivisering och utbyggnad av redan vidtagna allmänna åtgärder än i nya, fristående sådana. De sakkunniga ha sålunda kommit till den uppfattningen, att frågan för närvarande närmast bör föranleda dels att den allmänna hyreshjälpen ses över, dels att villkoren för lån och bidrag till enfamiljs- och tvåfamiljshus kompletteras. Frågan om åtgärder i avseende å flerfamiljshus vid arbetslöshet har helt förbigåtts, då den faller utanför utredningsuppdraget.

I detta sammanhang synes vidare böra understrykas, att de åtgärder som komma att föreslås, ha beredskapskaraktär. De böra tillgripas endast i den mån läget på arbets- och bostadsmarknaderna ger anledning därtill. Bl. a. emedan man icke i förväg kan närmare angiva under vilka förutsättningar de olika stödformerna komma att tillämpas ha de sakkunniga funnit lämpligt att stödverksamheten, i varje fall till en början, icke detaljregleras. Av detta skäl ha de sakkunniga icke ansett sig böra ge förslag till författningstexter, helst som å ena sidan delvis icke obetydliga svårigheter skulle vara förbundna därmed och, å andra sidan, författningsreglerna, såvitt de sakkunniga kunna bedöma, måste bli så vaga i syfte att bereda myndigheterna erforderlig rörelsefrihet att författningsbestämmelserna som sådana knappast skulle fylla något ändamål. Sedan viss erfarenhet vunnits kan det emellertid bli nödvändigt att verkställa en översyn av verksamheten med syfte att i vissa hänseenden precisera stödets omfattning och inriktning. Det kan vidare — måhända inom en nära framtid — bli nödvändigt att på ett mera allsidigt sätt än de sak-

kunnigas uppdrag givit anledning till överväga behovet av åtgärder för att undvika eller motverka störningar på bostadsmarknaden.

2. Hyreshjälpen.

I det föregående ha de sakkunniga understrukit betydelsen av att egna-hemsägare och bostadsrättshavare, som drabbas av arbetslöshet, kunna bevara eller i varje fall icke i mera avsevärd grad förlora betalningsförmågan. En effektiv hyreshjälp blir sålunda värdefull icke endast för dem som erhålla densamma utan även ur mera allmänna arbetsmarknads- och bostadsmarknadspolitiska synpunkter. Den håller uppe köpkraft och efterfrågan, varigenom riskerna för en ökning av arbetslösheten och en minskning av bostadsproduktionen begränsas; icke minst ur bostadspolitisk synpunkt är det av vikt, att hjälpen blir snabb och tillräcklig. De sakkunniga föreslå förden-skull, att *bestämmelserna om hyreshjälp ändras på sådant sätt, att bidrag må beviljas med belopp motsvarande hela hyran eller bostadskostnaden*. Bidrag till dylika belopp böra kunna beviljas såväl den som åtnjuter kontantunder-stöd som den som är understödsberättigad i erkänd arbetslöshetskassa. Be-träffande den närmare innebörden av ändringsförslaget få de sakkunniga an-föra följande.

Hyreshjälpen är för närvarande differentierad med tillämpning huvudsak-ligen av den dyrortsgruppering enligt 1935 års folkpensioneringslag, som gällde vid lagens upphörande den 31 december 1947 (beträffande beloppens storlek, se s. 41).

De högsta beloppen för familjeförsörjare äro i Stockholm 150 och i orts-grupp I 40 kronor per månad. Om man bedömer dessa belopp med utgångs-punkt från de faktiska bostadskostnaderna för nyuppförda enfamiljshus av normal storlek (3—4 rum och kök om 70—90 m² lägenhetsyta), finner man, att maximibeloppet för Stockholms del i stort sett täcker de faktiska kost-naderna, medan maximibeloppet för ortsgroup I endast utgör en mindre del av kostnaderna för ett liknande enfamiljshus, beläget i kommun, som är pla-cerad i ortsgroup I.¹ Skillnaderna mellan bostadskostnaderna inom olika kommuntyper äro alltså väsentligt mindre än skillnaderna mellan de olika maximibeloppen för hyreshjälp. Härtill kommer att betydande variationer i bostadskostnaderna föreligga inom varje kommun. Även om man med fog kan säga att bostadskostnads- och hyresnivån är högre inom vissa huvudsak-ligen större orter än på småorter och den rena landsbygden saknas anledning att differentiera *maximibelopp* för hyreshjälpen. En dylik differentiering borde bygga på uppgifter om bostadskostnader och hyror för de dyraste lägenheterna inom resp. orter.

Om man, såsom de sakkunniga förorda, vid bedömning av hyreshjälpens storlek i det individuella fallet skall taga hänsyn till den faktiska hyran (bo-stadskostnaden), saknas emellertid anledning icke endast att försöka diffe-

¹ Jfr i avsnitt III lämnade uppgifter om bostadskostnaderna för ett dylikt enfamiljshus.

rentiera hyreshjälpen efter dyrort (bostadskostnadsgrupp) utan att över huvud taget begränsa hjälpens storlek till annat än den faktiska hyran (bostadskostnaden). Denna ståndpunkt beträffande hyreshjälpen storlek utsluter emellertid icke en prövning ur skälighetssynpunkter av hjälpens storlek i det enskilda fallet, tvärtom innebär den, att man icke kritiklöst kan godtaga uppgift om faktisk hyra (bostadskostnad) utan måste förvissa sig om, huruvida den är riktig och rimlig; här avsedd prövning torde få större praktisk betydelse endast då fråga är om ägarlägenheter (i första hand i enfamiljs- och tvåfamiljshus). Beträffande ägarlägenheter består bostadskostnaden av kostnaderna för i fastigheten investerat kapital (räntor och amorteringar) och driftkostnader (utgifter för bränsle och reparationer, avgifter av olika slag m. m.). I praktiken torde vissa svårigheter uppkomma vid prövning av uppgifter om dessa kostnader; i några fall torde de faktiska kostnaderna vara orimligt höga, t. ex. till följd av att för fastighetens finansiering upptagna lån skola amorteras på mycket kort tid. För att underlätta granskningen av lämnade kostnadsuppgifter torde vissa grunder för beräkning av olika kostnadsposter böra angivas; dessa grunder torde lämpligen böra fastställas av arbetsmarknadsstyrelsen efter samråd med bostadsstyrelsen.

Den av de sakkunniga intagna ståndpunkten beträffande hyreshjälpen storlek innebär vidare att, om en arbetslös flyttar från en billig men dålig bostad till en bättre och dyrare, hyreshjälpen skall ökas (jfr vad de sakkunniga anfört s. 40). Måhända kunna vissa principiella betänkligheter anföras mot en dylik utvidgning av hyreshjälpen. Vid bedömning av frågan ha de sakkunniga för sin del lagt stor vikt vid dels den skälighetsprövning av hyror och bostadskostnader, som skall verkställas, dels de bostadspolitiska skäl, som tala för att flyttning till en bättre och dyrare bostad bör föranleda större hyreshjälp. Enligt den av riksdagen godtagna målsättningen för bostadspolitiken eftersträvas en successiv allmän höjning av bostadsstandarden. Sedan bostadsbristen avvecklats, kommer om bostadsproduktionen hålles på en hög nivå standarden att snabbt stiga; i ett depressionsläge kommer det säkerligen att framstå som angeläget även — och kanske icke minst — ur arbetsmarknadspolitisk synpunkt, att bostadsproduktionen blir omfattande och om möjligt utvidgas. En förutsättning härför torde emellertid vara, att efterfrågan på bostäder såväl stiger som alltmer inriktas på större och fullgott utrustade bostäder. En bestämmelse av innebörd att hyreshjälpen i det enskilda fallet kan utvidgas, om vederbörande familj flyttar till en bättre och dyrare bostad, kommer att stimulera efterfrågan på bostäder; verkningarna torde icke vara begränsade till att vissa arbetslösa flytta till bättre bostäder utan torde jämväl bli av mera allmän karaktär.

Det må framhållas att något hinder icke för närvarande torde föreligga för att medge en höjning av hyreshjälpen inom ramen för maximibeloppen i fall som här avses. De sakkunniga ha icke ansett sig böra taga ställning till frågan huruvida den förordade ändringen av bestämmelserna om hyreshjälp bör föranleda omprövning av grunderna för beräkning av sådana understöd som utgå jämsides med hyreshjälpen.

Svårigheter föreligga att närmare angiva storleksordningen av den föreslagna förbättringen av hyreshjälpen. Vissa omständigheter tyda emellertid på att kostnaderna för den ökade hyreshjälpen bli relativt låga. Inom arbetslöshetspolitiken har den s. k. arbetslinjen givits företräde framför understödslinjen,¹ varför antalet arbetslösa som erhålla hyreshjälp sällan torde bli betydande. Den höjning av hyresbeloppet per person, som blir en följd av de förordade ändringarna av bidragsgrunderna, kan icke förutberäknas, bl. a. på grund av att uppgifter saknas om de hyror och bostadskostnader, som skulle komma att läggas till grund för beräkning av hyreshjälpen. Man torde emellertid kunna antaga att endast i ett mindre antal fall hyran resp. bostadskostnaden mera avsevärt överstiger nu gällande maximibelopp, varför den procentuella ökningen av kostnaderna för denna hjälp blir synnerligen måttlig. Vad särskilt angår den höjning av hyreshjälpen, som skulle medgivas då arbetslös flyttar till en bättre och dyrare bostad, torde därav vållas endast en obetydlig ökning av kostnaderna. Man kan nämligen antaga att högst tre procent av de arbetslösa — sannolikt betydligt färre — flytta till en bättre bostad under ett år.

3. Extra amortering och betalningsanstånd.

I det föregående (avsnitt V) ha de sakkunniga ur mera allmänna synpunkter behandlat frågan om åtgärder av moratorieliknande karaktär och om normaliserade anståndsregler i fråga om betalning av räntor och amorteringar å statliga lån till enfamiljs- och tvåfamiljshus. De sakkunniga ha därvid intagit den ståndpunkten, att åtgärder, varom här är fråga, icke böra vidtagas. Övervägande skäl talade för att de ekonomiska svårigheterna för egnahemsägare och bostadsrättshavare vid inträffande arbetslöshet i första hand borde föranleda arbetslöshetspolitiska åtgärder, närmast en effektivisering och utbyggnad av hyreshjälpen. De sakkunniga funno emellertid, att en enkel form av extra amortering å lån för enfamiljs- och tvåfamiljshus borde införas, till vilken vore knuten förmånen att, då behov av tillfälliga lättnader i de löpande betalningarna uppkomme, betalningsanspråken minskades inom ramen för tidigare verkställda extra amorteringar. Beträffande denna fråga få de sakkunniga ytterligare anföra följande.

Behovet av sådana villkor för återbetalning av egnahemslånet att extra amortering kan verkställas utan att vare sig låntagaren eller det låneförvaltande organet åsamkas nämnvärt besvär torde kunna tillgodoses på flera olika sätt. De sakkunniga ha närmast övervägt lämpligheten av att antingen införa bestämmelse om fast amortering av lånet eller att bibehålla fast annuitet å huvuddelen av lånet, medan extra amortering skulle kunna verkställas å återstoden av lånet, vilken i princip borde vara stående.²

¹ Frågan var föremål för överväganden vid 1948 års riksdag (se prop. 249 angående anslag till åtgärder för arbetsmarknadens reglering m. m.).

² Beträffande nuvarande villkor, se s. 50.

Åtskilliga skäl kunna anföras för en övergång till fast amortering (med årligen lika stor del av det ursprungliga lånet). Vid återbetalning av lånet på detta sätt blir det möjligt för låntagaren att ständigt hålla sig underrättad om hur stor den återstående skulden är, vilket är svårt med nuvarande ordning för förräntning och amortering av lånet. Kapitalkostnaderna (ränta och amortering) sjunka vid fast amortering oavbrutet under lång tid (i fråga om nybyggnad icke mindre än 25 år). Här angivna förhållanden ge stöd för uppfattningen, att återbetalning av lånet med årligen lika stor del av det ursprungliga lånet ökar förutsättningarna för extra amortering icke endast till följd av att den extra amorteringen kan verkställas utan nämnvärt bestyr för det låneförvaltande organet utan också på grund av att låntagarens intresse för och möjlighet att verkställa extra amortering kan beräknas bli större; klarhet vinnes om återstående kapitalsskuld, minskningen av räntekostnaderna vid amortering kan angivas på ett enkelt sätt, vid sjunkande kapitalkostnader blir det visst utrymme för extra amortering. Å andra sidan förefaller det uppenbart, att förräntning och amortering av lånet genom fast annuitet kan vara förbunden med vissa olägenheter. Det synes naturligt att räkna med att värdet på ett hus sjunker med stigande ålder (förutsättningen är, att penningvärdet icke undergår större förändringar), varav borde följa, att kapitalkostnaderna underginge en motsvarande sänkning. Anledningen till att kapitalkostnaderna icke successivt sjunka vid återbetalning med fast annuitet sammanhänger med att kravet på amortering successivt stiger; det är mycket obetydligt i början av lånetiden men stort vid slutet av denna tid. De sakkunniga vilja erinra om att bestämmelserna om återbetalning av tertiärlån till flerfamiljshus ändrades fr. o. m. den 1 juli 1946, varvid tidigare ordning med fast annuitet ersattes med fast amortering. För statligt belånade flerfamiljshus gäller alltså för närvarande, att kapitalkostnaderna successivt minska. De skäl som legat till grund för berörda ändring av amorteringsvillkoren för tertiärlån till flerfamiljshus torde icke väga tyngre än de nyss åberopade skälen för en motsvarande ändring beträffande amorteringsvillkoren för egnahemslån.

Med hänsyn till vad sålunda anförts förorda de sakkunniga i första hand, att amorteringsvillkoren för egnahemslån ändras på sådant sätt, *att amortering av lånet skall ske genom fast amortering med lika stor del årligen av lånets ursprungliga belopp*. I andra hand föreslås att fast annuitet bibehålles beträffande huvuddelen av den räntebärande delen av lånet, medan återstoden i princip får karaktären av stående lån.

Innebörden av de sakkunnigas förslag belyses i följande exempel, utvisande de kapitalkostnader, som erhållas för ett enfamiljshus med en godtagen produktionskostnad av 30 000 kronor och normala finansieringsförhållanden och under olika förutsättningar i fråga om amorteringsvillkoren.

Följande alternativ i fråga om amorteringsvillkoren redovisas:

a) nuvarande villkor (fast annuitet, amorteringstid 25 år: annuitet = 5,71 %);

b) fast amortering (amorteringstid 25 år);

c) fast annuitet i fråga om den del av lånet, som ligger över 55 % av den godtagna produktionskostnaden (amorteringstid 20 år: annuitet = 6,69 %), lån mellan 50 och 55 % av produktionskostnaden stående.

Årliga kapitalkostnaderna för (kronor)	Nuvarande villkor a)	Fast amortering b)			Fast annuitet och stående lån enligt c)
		Kapitalkostnader under det			
		första året	femte året	tionde året	
Egnahemslånet	456: 80	557: 60	519: 20	471: 20	479: 85
Bottenlånet.....	450: —	450: —	450: —	450: —	450: —
Summa	906: 80	1 007: 60	969: 20	921: 20	929: 85

Enligt alternativ c) skall extra amortering kunna verkställas å den stående delen, vilket innebär, att vid en produktionskostnad av 30 000 kronor dylik amortering kan verkställas intill ett belopp av 1 500 kronor (den stående delen utgör 5 % av 30 000 kronor, d. v. s. 1 500 kronor) utan att den ursprungligen fastställda amorteringsplanen behöver rubbas.

Mot förslaget att återbetalning skall verkställas genom fast amortering under 25 år kommer måhända att anföras, att kapitalkostnaderna under de första tio åren bli högre än enligt nuvarande villkor; under det första året skulle kostnaderna bli cirka 100 kronor högre, varefter skillnaden skulle minska för att efter ungefär tio år vara helt obetydlig. Efter de tio första åren komma kapitalkostnaderna vid fast amortering att alltmer *understiga* kapitalkostnaderna vid fast annuitet; under det sista (25:e året) bli de i det anförda exemplet endast 777 kronor mot vid fast annuitet alltjämt 907 kronor.

Vid en bedömning av förslaget om fast amortering måste beaktas, att driftkostnaderna för huset under de första 5—10 åren normalt kunna förutsättas vara jämförelsevis låga; reparationskostnaderna, som i genomsnitt för en längre period torde kunna uppskattas till 200 kronor för år, äro sålunda i regel till en början helt obetydliga men stiga efter hand rätt kraftigt. Om kapitalkostnaderna förbli oförändrade under en längre tid, kan fördenskill beräknas, att de årliga bostadskostnaderna (summan av kapital- och driftkostnader) efter en tid komma att stiga, främst till följd av starkt stegrade reparationskostnader. För en ordning med sjunkande kapitalkostnader talar alltså — utöver tidigare anförda omständigheter — det förhållandet, att man kan emotse en successiv stegring av driftkostnaderna; vid fast amortering av egnahemslånet förhindras eller begränsas en eljest oundviklig stegring av bostadskostnaderna. Under de första åren kunna dock bostadskostnaderna bli högre än som här förutsatts. Sålunda kunna kostnader för planering av tomten tillkomma. Vidare kunna kapitalkostnaderna bli högre om produktionskostnaden mera avsevärt överstigit den kostnad som lagts till grund för beräkningen av egnahemslånet.

Om amorteringsvillkoren för egnahemslån ändras på sätt de sakkunniga föreslagit, varigenom möjligheterna att verkställa extra amortering förbättras, torde den bestämmelsen böra införas, att låntagare, som verkställt extra amortering å lånet, vid en påtaglig minskning av betalningsförmågan skall kunna för viss tid befrias från att erlægga ränta och amortering å egnahemslånet, varvid ett motsvarande avdrag å tidigare gjorda extra amorteringar skall ske. För att belysa innebörden av detta förslag må ett exempel anföras. Antag att egnahemsägaren erlägger en extra amortering med 100 kronor om året; efter fem år uppgår denna amortering till sammanlagt 500 kronor. Om egnahemsägarens betalningsförmåga vid denna tidpunkt avsevärt nedgår till följd av t. ex. sjukdom eller arbetslöshet, kan befrielse från erläggande av ränta och amortering å egnahemslånet medges för en tid av cirka ett år.

Man kan vidare tänka sig, att befrielse från att erlægga ränta och amortering å egnahemslånet tillfälligt medges även av andra skäl än nedgång i betalningsförmågan. En oförutsedd stegring av kostnaderna för huset — till följd av t. ex. onormalt stora reparationskostnader — bör sålunda jämväl motivera dylik befrielse.

4. Kommunal förmedling av egnahem och bostadsrättslägenheter.

Syftet med den i det föregående förordade ändringen i grunderna för den allmänna hyreshjälpen är att möjliggöra för egnahemsägare och bostadsrätts-havare, som drabbas av arbetslöshet, att behålla sina bostäder. Hyreshjälpen har emellertid, som de sakkunniga närmare utvecklat i det föregående, en allmänna betydelse. Den kan sålunda genom att medverka till att hålla efterfrågan på egnahem och bostadsrättslägenheter uppe förhindra, att marknaderna för egnahem och bostadsrätter råka ur balans. Hyreshjälpen kan förden-skull få betydelse också då fråga är om egnahemsägare och bostadsrättshavare, som önska flytta till annan ort och till följd därav vilja sälja sina hus resp. bostadsrätter; om nämligen efterfrågan hålles uppe, behöva icke förluster uppkomma vid försäljningar. Det är dock uppenbart, att man enbart med anlitan- de av hyreshjälpen och andra former för hjälp vid arbetslöshet icke kan förhindra, att ogynnsamma förändringar inträffa på bostadsmarknaden. Särskilt om arbetslösheten på en ort blir långvarig, måste andra åtgärder tillgripas. Det synes vidare tydligt, att även om arbetslösheten är av tillfällig karaktär hyreshjälpen icke alltid kan bli tillräcklig. Dess primära syfte — att möjliggöra för arbetslösa egnahemsägare och bostadsrättshavare att behålla sina bostäder — kan sålunda icke helt tillgodoses, om t. ex. lånemöj- ligheterna avsevärt försämras. De sakkunniga ha därför — såsom närmare utvecklats i det föregående — ansett sig böra föreslå vissa ytterligare åtgärder avseende dels bidrag i syfte att förhindra värdefall på bostadsfastigheter eller — om ett värdefall inträffat — att begränsa egnahemsägares och bostadsrätts- havares förluster vid försäljning, dels lån i samma syfte men jämväl för att

öka egnahemsägares och bostadsrättshavares möjligheter att behålla sina bostäder, dels ock kommunal förmedling av egnahem och bostadsrättslägenheter. De sakkunniga vilja redan här understryka, att dessa åtgärder äro av en sådan karaktär, att de icke lämpligen kunna strikt begränsas till att avse endast egnahemsägare och bostadsrättshavare, som drabbats av arbetslöshet. De böra emellertid — såvitt icke andra utomordentliga skäl föreligga — tillgripas endast om bostadsmarknaden rubbats till följd av arbetslöshet.

De här nämnda åtgärderna, som i särskilda fall kunna få stor betydelse, måste bedömas mot bakgrunden av de sakkunnigas förslag beträffande hyreshjälpen. I många fall — främst då arbetslösheten är begränsad och av tillfällig natur — torde hyreshjälpen vara tillräcklig för att förhindra sådana rubbningar på bostadsmarknaden, som motivera mera långtgående åtgärder. Sådana statliga lån och bidrag, varom här är fråga, böra därför enligt de sakkunnigas mening kunna utgå endast under vissa bestämda förutsättningar. Dessa förutsättningar angivas i det följande.

Om i ett läge utmärkt av arbetslöshet tendenser till värdefall å bostadsfastigheter uppkomma, torde dessa sammanhänga antingen med att utbudet av fastigheter överstiger efterfrågan eller med en allmän förväntan, att utbudet inom en snar framtid kommer att överstiga efterfrågan; marknaden har råkat ur balans. Ingrepp från det allmännas sida i ett dylikt marknadsläge synas kunna motiveras icke endast av önskan att underlätta för arbetslösa egnahemsägare och bostadsrättshavare att behålla eller försälja sina bostäder utan även av det förhållandet, att ett allmänt värdefall, som medför att priserna understiga vad som motsvarar normalprisnivån, kan motverka en eftersträvad förbättring av bostadsbeståndet. Vid »fri» marknad — utan särskilda ingrepp från det allmännas sida — får man nämligen räkna med att ett läge med för stort utbud av fastigheter övervinnes genom en så kraftig, tillfällig minskning av bostadsbyggandet, att utbudet anpassas till efterfrågan. Den i sådant fall uppkommande minskningen av bostadsbyggandet kan emellertid komma att avvika från det av statsmakterna antagna bostadsprogrammet på längre sikt. Ur bostadspolitiska synpunkter kan det med andra ord komma att framstå som önskvärt att söka uppnå balans på bostadsmarknaden icke genom att anpassa utbudet av fastigheter till efterfrågan utan efterfrågan till utbudet. Behov föreligger fördenskull av åtgärder, som verka stimulerande på en ur bostadspolitisk synpunkt önskvärd efterfrågan. I praktiken torde man emellertid få räkna med både åtgärder av sistnämnda slag och åtgärder, som äro ägnade att begränsa utbudet av fastigheter, medan det tredje slaget av åtgärder — syftande till minskning av bostadsproduktionen — torde komma i sista hand och betraktas som en ren nödfallsutväg.

Om bostadsmarknadsläget kännetecknas av att utbudet av fastigheter överstiger efterfrågan, kunna åtgärder för att underlätta försäljningen av egnahem och bostadsrätter medföra, att balansen på marknaden ytterligare försämras. Om därför hänsyn skall tagas till de nyss antydda bostadspolitiska synpunkterna, ställes man inför problemet att utforma här ifrågavarande åt-

gärder på ett sådant sätt, att de icke försvåra utan tvärtom underlätta återgången till ett normalt bostadsmarknadsläge. De sakkunnigas förslag i det följande, avseende kommunal förmedling av egnahem och bostadsrättslägenheter samt statliga lån och bidrag, syfta till att underlätta för vissa egnahemsägare och bostadsrättshavare att utan förluster försälja sina hus resp. bostadsrätter. Med dessa avses emellertid jämväl att stimulera efterfrågan på egnahem och bostadsrätter samt begränsa det utbud av egnahem och bostadsrättslägenheter som icke föranledes av att arbetslösa egnahemsägare och bostadsrättshavare vilja försälja sina hus resp. bostadsrätter i samband med flyttning till annan ort.

Kravet på åtgärder för att underlätta för vissa egnahemsägare och bostadsrättshavare att försälja sina hus resp. bostadsrätter utan förluster sammanhänger icke endast med de i det föregående berörda bostadspolitiska strävandena. Åtgärder, som ensidigt toge sikte på att underlätta försäljningen av vissa egnahem och bostadsrätter, skulle nämligen framstå såsom olämpliga även av mera allmänna skäl. De skulle sålunda verka pressande på fastighetsvärdena och därmed öka behovet av subventioner från det allmännas sida för att hålla de enskildas förluster vid försäljning av egnahem och bostadsrätter inom rimliga gränser. Det har med andra ord framstått som uppenbart, att det allmänna icke kan medverka vid försäljningar av egnahem och bostadsrätter till vilka priser som helst. Det allmänna bör därför kunna övertaga egnahem och bostadsrätter och behålla dem intill dess marknadsläget blivit sådant, att de kunna försäljas utan nämnvärd förlust. Dylika förvärv torde ligga inom ramen för de befogenheter vilka äro kommunerna tillagda enligt den kommunala lagstiftningen. Även andra skäl tala för att kommunerna i samråd med de statliga arbetsmarknadspolitiska och bostadspolitiska organen förmedla egnahem och bostadsrätter. Dylik förmedlingsverksamhet torde sålunda underlätta en av bostadspolitiska skäl önskvärd sanering av äldre bebyggelse.

De sakkunniga vilja emellertid icke föreslå, att en allmän skyldighet infördes för kommunerna att förmedla egnahem och bostadsrättslägenheter och vilja alltså ej utesluta förmedling i annan ordning. Obligatorisk kommunal förmedling synes endast kunna övervägas såsom ett led i den allmänna bostadspolitiken på lång sikt; i vart fall torde en dylik förmedling icke utgöra en nödvändig förutsättning för statliga bidrag till egnahemsägare och bostadsrättshavare i en arbetslöshetssituation. De sakkunniga föreslå därför å ena sidan, att kommun kan omfattas av ifrågavarande bidragsgivning endast om denna åtagit sig att förmedla egnahem och bostadsrättslägenheter, å andra sidan att bidrag kan beviljas enskild endast om vederbörande hembjudit sin fastighet eller bostadsrätt till kommunen.

Den kommunala förmedlingens syfte bör vara

dels att möjliggöra en fortlöpande överblick över marknaderna för egnahem och bostadsrätter, särskilt i vad det gäller priserna;

dels att till dem som överväga att sälja eller köpa egnahem och bostadsrättslägenheter lämna upplysningar om marknadsläget;

dels att i erforderlig utsträckning förmedla egnahem och bostadsrättslägenheter;

dels att, då läget så påkallar, från marknaden genom förvärv undandraga egnahem och bostadsrättslägenheter.

För att denna förmedlingsverksamhet skall bli ändamålsenlig är det nödvändigt, att kommunerna samarbeta med de arbetsmarknadspolitiska och bostadspolitiska organen, främst länsarbetsnämnderna och länsbostadsnämnderna. De förra böra lämna fortlöpande uppgifter om arbetsmarknadsläget och bl. a. meddela, när det ur arbetsmarknadssynpunkt är önskvärt, att viss arbetskraft flyttar från vederbörande ort. Länsbostadsnämnderna böra tillhandahålla uppgifter rörande normalvärden för egnahem av olika kategorier. De sakkunniga föreslå i det följande, att länsbostadsnämnderna skola äga besluta om lån och bidrag varom här kan bli fråga. Behovet av dylika lån och bidrag skall bedömas med utgångspunkt från ett under antagande av balans på bostadsmarknaden beräknat normalvärde. Dessa värden böra ligga till grund för den kommunala förmedlingsverksamheten i dess helhet och alltså icke endast i vad den avser förmedling i samband med stöd från det allmännas sida i någon form. I det följande anföras ytterligare synpunkter på frågan om normalvärdet för egnahem och bostadsrättslägenheter.

5. Statliga lån.

Alltsedan början av 1940-talet finansieras huvudparten av nytillkommande egnahem och bostadsrättshus med hjälp av statliga lån; till enfamiljs- och tvåfamiljshus utlämnas egnahemslån och till bostadsrättshus tertiärlån. Dessa äro ur flera synpunkter förmånliga: räntan är låg (numera 3 %), kravet på amortering begränsat samt övre lånegränsen hög. Effekten av dessa lån är tvåfaldig: dels ha kapitalkostnaderna kunnat hållas på en jämförelsevis låg nivå trots att byggnadskostnaderna sedan år 1939 stigit kraftigt, dels har kravet på egen insats ställts lågt. Denna långivning är uttryckligen begränsad till ny- och genomgripande ombyggnad av bostadshus; viss lån- och bidragsgivning förekommer emellertid även beträffande mindre förbättring av enfamiljs- och tvåfamiljshus (förbättringslån), företrädesvis på landsbygden.

Huvudparten av de bostadshus, som tillkommit före 1940 och icke sedan dess ombyggt, omfattas emellertid ej av den statliga långivningen. Finansieringsvillkoren för dessa hus äro därför i väsentliga hänseenden sämre än de villkor, som gälla för statliga lån till ny- och ombyggnad. Av särskild betydelse i detta sammanhang är, att tidigare uppförda egnahem i allmänhet äro väsentligt sämre ställda ur finansieringssynpunkt än senare tillkomna egnahem, för vilka beviljats statligt lån. Några mera betydelsefulla skillnader mellan de två grupperna av egnahem kunna knappast anges, då fråga är om kapitalkostnaderna. De under senare år uppförda egnahemmen ha på grund av stegringen

i byggnadskostnadsnivån blivit betydligt dyrare än tidigare uppförda; den skillnad ur bostadskostnadssynpunkt som ligger häri har minskats eller utplånats till följd av såväl stegringen av marknadsvärdet å tidigare uppförda egnahem som de högre räntor och ogynnsammare amorteringsvillkor som mera allmänt sett gälla beträffande äldre egnahem. Skälet till att det är berättigat att säga, att sistnämnda grupp av egnahem är sämre ställd ur finansieringssynpunkt är emellertid, att de flesta av dessa egnahem endast till en relativt begränsad del äro finansierade med långfristig, reguljär fastighetskredit. Vid försäljning av ett dylikt eget hem ställs därför i normala fall stora krav på egen insats. Trots avsaknaden av säkra uppgifter rörande detta förhållande synes det sannolikt, att vid försäljning av äldre egnahem kravet på egen insats mången gång är tre à fyra gånger så stort som vid nybyggnad av eget hem, som finansieras med hjälp av statligt egnahemslån.

Av naturliga skäl råder beträffande egnahem ett visst samband mellan årliga kapitalkostnader och krav på egen insats. Sambandet kan belysas med ett exempel. Om beträffande två i övrigt likvärda egnahem det ena är finansierat med hjälp av statligt egnahemslån, varför kravet på egen insats utgör cirka 10 % av värdet, medan det andra icke är finansierat med dylikt lån, varför kravet på egen insats utgör cirka 30 % av värdet, torde man kunna anta, att beträffande det förra kapitalkostnaderna äro lägre och därmed värdet högre än för det senare. Hållpunkter för att bedöma hur stora skillnaderna i fråga om kapitalkostnader och värden äro under normala förhållanden på bostadsmarknaden kunna icke erhållas; under den tid den statliga långivningen ägt rum, har en markant brist på egnahem förelegat. Av särskilt intresse torde emellertid vara, att man har anledning räkna med att vissa förskjutningar i förhållandet mellan värdena för de två grupperna av egnahem inträda, om arbetslöshet uppkommer och utbudet av egnahem ökar i förhållande till efterfrågan. Benägenheten från enskildas sida för att investera betydande belopp i egnahem torde sålunda i en dylik situation komma att avtaga, varvid värdena å tidigare uppförda utan hjälp av statliga lån finansierade egnahem kunna beräknas sjunka mer än värdena å senare uppförda med hjälp av statliga lån finansierade egnahem. I angivna läge torde nämligen icke endast enskilda kreditinstitut (sparbanker och andra) bli obenägna att lämna lika stora lån som tidigare, utan även de som fundera på att köpa ett eget hem dra sig för att satsa mera betydande belopp. Allmänt sett innebär detta att, om egnahemsmarknaden råkar ur balans på nyss angivet sätt, risksynpunkten (de risker, som äro förbundna med att satsa kapital i egnahem) kommer att väga tyngre än tidigare i förhållande till kostnadssynpunkten (årskostnaderna för det egnahemmet i relation till inkomsterna).

Det här antydda förhållandet mellan värden, kapitalkostnader och finansieringsvillkor (mellan priser och storleken av egeninsatsen) beträffande egnahem — det är givetvis i viss mån obestämt — ger fog för antagandet, att ett begynnande värdefall på egnahemsfastigheter helt eller delvis kan hejdas genom att finansieringsvillkoren, särskilt i vad det gäller kravet på egen insats, bli gynn-

sammare. De sakkunniga föreslå fördensskull, att statliga lån skola kunna beviljas till egnahem å ort, där läget på arbetsmarknaden och bostadsmarknaden är sådant, att särskild hjälp åt egnahemsägare framstår som ofrånkomlig. Verksamheten bör till en början ha försökskaraktär. Det bör ankomma på arbetsmarknadsstyrelsen att i samråd med bostadsstyrelsen och efter framställning från vederbörande kommun taga ställning till frågan, huruvida dylika lån må beviljas för egnahem inom kommunen.

Lånevillkoren böra i huvudsak överensstämma med de villkor, som för närvarande gälla för den räntebärande delen av egnahemslån till ny- och ombyggnad av enfamiljs- och tvåfamiljshus. Till grund för bestämmande av lånets storlek och läge kan emellertid icke — såsom då fråga är om nybyggnad av egnahem — ligga den godtagbara produktionskostnaden, utan det blir nödvändigt att fastställa ett normalt marknadsvärde, varmed bör förstås husets under antagande av ett normalt bostadsmarknadsläge beräknade värde. Till grund för beräkning av detta värde bör ligga av bostadsstyrelsen och vederbörande länsbostadsnämnd verkställd undersökning av värdena å egnahemsfastigheter inom förekommande ort. Då någon kapitalsubvention icke kan ifrågakomma, bör lånets gräns — liksom fallet är beträffande egnahemslån till nybyggnad i vilket icke ingår en räntefri, stående del — utgöra 75 % av normalvärdet. Högst så stor del av lånet, som ligger inom 50 % av sagda värde bör vara stående. Amorteringstiden bör i överensstämmelse med villkoren för egnahemslån till ombyggnad fastställas från fall till fall, dock till högst 25 år. Räntan bör vara densamma som å egnahemslån, d. v. s. 3 %. Såsom säkerhet för lånet skall alltid ställas in-teckningssäkerhet. Ränta och amortering skall beräknas antingen i form av fast annuitet eller i form av ränta å återstående kapitalsskuld plus fast amortering (jfr de sakkunniga förslag under VI: 3).¹

Ansökan om lån, vilken skall ingivas till det kommunala förmedlingsorganet, prövas av vederbörande länsbostadsnämnd, över vars beslut den lånesökande skall kunna klaga hos bostadsstyrelsen.

Nu gällande, här ej nämnda bestämmelser rörande egnahemslån för ny- och ombyggnad av enfamiljs- och tvåfamiljshus böra i tillämpliga delar gälla jämväl beträffande förevarande långivning. Detta innebär bl. a., att de krav beträffande bostadens storlek och utrustning, som gälla för egnahemslån till ombyggnad, skola upprätthållas. Huset skall alltså omfatta minst två rum och kök samt i regel vara utrustat med vissa anordningar ävensom uppfylla vissa allmänna byggnadstekniska fordringar.

De sakkunniga ha icke funnit skäl förorda en särskild långivning till bostadsrättsföreningar. Det må sålunda framhållas att det förutsatts att ränte-

¹ I princip bör hinder icke föreligga för att lämna lån till enfamiljs- och tvåfamiljshus som i samband med ny- eller ombyggnad finansierats med statliga lån eller bidrag. En förutsättning är givetvis att tidigare beviljade lån eller bidrag icke täcka 75 % av normalvärdet.

och amorteringsvillkoren för tertiärlån till bl. a. flerfamiljshus enligt 1942 års författning skola bli föremål för omprövning (prop. nr 231 angående vissa åtgärder till främjande av bostadsförsörjningen). Frågan om lån till bostadsrättsföreningar i en krissituation torde få betraktas som en del av den större frågan om stöd åt flerfamiljshus i allmänhet, vilken faller utanför denna utredning.

6. Statliga bidrag m. m.

För att kunna bedöma behovet av statliga bidrag till egnahemsägare och bostadsrättshavare, som blivit arbetslösa och vid försäljning av huset resp. bostadsrätten kunna befaras lida förluster, måste beaktas verkningarna på bostadsmarknaden av de i det föregående förordade stödåtgärderna, främst hyreshjälpen och statliga lån. Stöd i form av bidrag bör således enligt de sakkunnigas mening ifrågakomma endast i sådana fall, där andra former av hjälp äro uppenbart otillräckliga. En förutsättning för att bidrag skall kunna utgå bör vidare vara, att vederbörande kommun åtagit sig att förmedla egnahem och bostadsrättslägenheter. En eventuell bidragsverksamhet från statens sida bör vidare begränsas därigenom att såsom regel utan undantag fastställs, att bidrag ej kunna utgå för att täcka förluster, som sammanhånga med att vederbörande egnahemsägare eller bostadsrättshavare förvärvat huset respektive bostadsrätten till ett uppenbart överpris. Konjunktorellt uppdrivna priser böra alltså icke kunna läggas till grund för prövning av bidragsbeloppens storlek. Bidrag böra på denna grund aldrig täcka mer än sådana förluster, som falla inom ett normalt värde å fastigheten resp. bostadsrätten; hänsyn bör därvid tagas till s. k. normal avskrivning.

Av vad sålunda anförts framgår, att bidrag enligt de sakkunnigas mening kan utgå endast om marknadspriserna understiga de priser, som äro att anse som normala för vederbörande ort. Det förhållandet att en egnahemsägare eller bostadsrättshavare vid försäljning av huset respektive bostadsrätten åsamkas en förlust, utgör alltså icke ett tillräckligt skäl för att det allmänna genom bidrag skall täcka hela eller del av förlusten.

De sakkunniga övergå nu att behandla frågan om formen för bidrag i förevarande fall.

Till en början må erinras om att rationaliseringsutredningen i sitt betänkande med motiv och förslag (SOU 1939: 13) förordade, att egnahemsstyrelsen med biträde av egnahemsnämnderna skulle kunna utlämna bidrag till egnahemsägare, som oförvållat drabbats av arbetslöshet och vid försäljning av huset förorsakades förluster. Rationaliseringsutredningen förutsatte bl. a., att egnahemsägaren, innan han träffade ett avtal om försäljning, skulle ha att genom egnahemsnämnden underställa egnahemsstyrelsen försäljningspriset och övriga försäljningsvillkor för bedömande, om dessa kunde anses rimliga eller icke. Utredningen ansåg dock sannolikt, att det vanliga bleve, att egnahemsägaren samtidigt med att han till egnahemsnämnden inlämnade sin till egnahemsstyrelsen ställda ansökan med anhållan om bidrag för eventuella förluster jäm-

väl anmodade egnahemsnämnden att för hans räkning försälja det egna hemmet. Utredningen tänkte sig, att nämnden antingen sökte försälja egnahemmet omedelbart eller också efter tillstånd av egnahemsstyrelsen tills vidare själv övertog det för att senare vid ett lämpligt tillfälle avyttra detsamma. Därest egnahemsnämnden ansåge sig icke omedelbart böra eller kunna avyttra det egna hemmet, borde samtidigt bestämmas det pris för fastigheten, som nämnden vore villig att betala egnahemsägaren. Enligt utredningens förslag skulle 60 % av egnahemsägarens förlust, d. v. s. skillnaden mellan det värde, som hemmet kunde antagas betinga vid en frivillig försäljning under normala förhållanden och det godkända eller bestämda försäljningspriset, täckas av samhället.

Såsom utvecklats i det föregående tala bestämda skäl mot att det allmänna utlämnar bidrag för att underlätta försäljning av egnahem och bostadsrättslägenheter till priser, som understiga vad som kan betraktas som normala priser för orten. En dylik bidragsgivning skulle sålunda kunna innebära, att tendenserna till prisfall å egnahemsfastigheter och bostadsrätter förstärktes. De sakkunniga äro därför icke beredda att förorda, att — på sätt rationaliseringsutredningen föreslagit — bidrag skall kunna beviljas egnahemsägare (eller bostadsrätthavare) i direkt form. Bidrag till den enskilde egnahemsägaren resp. bostadsrätthavaren bör i stället kunna utgå allenast i den formen, att kommunen övertager egnahemmet resp. bostadsrätten till ett pris, motsvarande vad som kan betraktas såsom normalt med hänsyn till prisnivån för vederbörande ort. Statligt bidrag bör emellertid kunna utgå till vederbörande kommun, som förutsättes behålla det egna hemmet resp. bostadsrättslägenheten, intill dess priserna åter stabiliserats, för att täcka de kostnader (räntor, amorteringar, skatter, försäkringar o. s. v.), som belöpa sig på det egna hemmet, resp. den årsavgift, som är fastställd för bostadsrättslägenheten. Statligt bidrag till vederbörande kommun bör slutligen jämväl kunna utgå, om egnahemmet eller bostadsrättslägenheten vid slutlig försäljning måste åsättas ett pris, som understiger det vid kommunens övertagande av egnahemmet resp. bostadsrättslägenheten fastställda priset. De sakkunniga räkna med att försäljningar icke ske till priser som överstiga normalvärdet.

Hittillsvarande erfarenhet och de av de sakkunniga verkställda beräkningarna av den framtida hushållsbildningen (redovisade i bilaga 1) torde ge stöd för uppfattningen, att ett överskott på egnahem och bostadsrättslägenheter under förutsättning av vissa bostadspolitiska och arbetsmarknadspolitiska åtgärder från det allmännas sida i flertalet fall kommer att bestå endast under kort tid. Det synes sålunda sannolikt, att beträffande det övervägande antalet orter i landet hushållsbeståndet kommer att oavbrutet ökas; t. o. m. vid en tillfällig minskning av sysselsättningen å en ort och därav betingad utflyttning från orten torde en viss ökning av beståndet komma att äga rum. Beståndet av bostäder å en ort kommer därför icke att vara för stort annat än tillfälligtvis. Av betydelse i detta sammanhang är givetvis jämväl, att det torde kunna förutsättas, att det allmänna kommer att verka för sanering av äldre delar av bostadsbebyggelsen; särskilt i ett läge utmärkt av arbetslöshet

och överskott på bostäder torde därför avgången — i första hand genom rivning — av lägenheter bli ganska betydande. Det finnes sålunda visst fog för antagandet, att ett av överskott på bostäder betingat prisfall på egnafastigheter och bostadsrättslägenheter blir kortvarigt och kan beräknas efterföljas av en återgång i fråga om priserna. En förutsättning härför är, att mera betydande förändringar i fråga om penningvärde, hyror och byggnadskostnader icke inträda.

I enstaka fall torde det emellertid komma att bli fråga om en så betydande, varaktig inskränkning av sysselsättningen å orten, att efterfrågan å egna hem och bostadsrättslägenheter kommer att under lång tid understiga tillgången vid tillfället för sysselsättningens inskränkning. Även i dylika fall torde det komma att förhålla sig så, att det till en början är omöjligt att säga, hur efterfrågan kommer att förändras, emedan osäkerhet råder om sysselsättningens framtida omfattning och om efterfrågans inriktning på olika hus- och lägenhetstyper. Den av de sakkunniga förordade ordningen beträffande bidrag torde därför böra tillämpas jämväl i här avsedda fall. Innan kommunen försäljer övertagna egna hem och bostadsrättslägenheter, torde det emellertid bli nödvändigt att uppgöra en fullständig plan för sanering av ortens bostadsbestånd.

De sakkunniga behandla slutligen vissa med den förordade bidragsgivningen sammanhängande principfrågor.

Såsom nyss nämnts föreslog rationaliseringsutredningen, att 60 % av egna hemägarens förlust, d. v. s. skillnaden mellan det värde, som egna hemmet kunde antagas betinga vid en frivillig försäljning under normala förhållanden och det godkända eller bestämda försäljningspriset, skulle täckas av samhället. Utredningen upptog icke till närmare prövning det förhållandet, att egna hemägarens förlust betingas icke endast av skillnaden mellan normalvärde och nuvärde utan också av storleken av den egna insatsen. Det är att märka, att vid den tidpunkten då utredningen framlade sitt förslag (år 1939) endast ett relativt litet antal egna hem belånades med hjälp av statslån. Regelmässigt var, såsom de sakkunniga framhållit i det föregående, den egna insatsen betydande. Härutinnan har sedan början av 1940-talet en radikal ändring inträtt; statliga lån lämnas numera till huvudparten av ny- och ombyggda enfamiljs- och tvåfamiljshus intill 90 % av den godtagbara produktionskostnaden. Det är icke möjligt att ange förhållandet mellan nämnda kostnad och vad som här kallas normalvärdet. Det bör dock understrykas, att de statliga åtgärderna inom bostadspolitikens område vidtagits bl. a. i syfte att åstadkomma en successiv förbättring av bostadsförhållandena och en stabilisering av bostadsproduktionen på hög nivå. De med här förevarande lån förbundna riskerna, som allmänt sett kunna framstå som betydande, elimineras delvis just genom de bostadspolitiska åtgärderna.

Om, såsom de sakkunniga utvecklat i det föregående, det finnes fog för antagandet, att normalvärdena komma att underskridas endast tillfälligtvis (med reservation för särskilda fall, där sysselsättningen varaktigt avsevärt minskas), synes det saknas skäl att överväga, huruvida den enskilde skall svara

för en del av den här avsedda förlusten (skillnaden mellan normalvärde och nuvärde). Om vad som kallats nuvärdet en kort tid efter det kommunen övertagit det egna hemmet eller bostadsrättslägenheten åter stiger upp till normalvärdet, skulle en begränsning av bidraget på sätt rationaliseringsutredningen tänkt sig medföra, att staten eller kommunen skulle göra en icke obetydlig vinst. Invändningen att man icke i förväg kan bestämt avgöra, till vilken nivå nuvärdena komma att stiga, synes icke bärande. Den understryker egentligen endast, att det alltid måste vara svårt att riktigt beräkna normalvärdet. Mot en förlustuppdelning talar vidare, att det bleve svårt, för att inte säga omöjligt, att på ett godtagbart sätt beräkna nuvärdet (något försäljningspris skulle ju icke finnas, eftersom kommunen förutsättes övertaga husen). Om det allmänna övertager egnahem till det s. k. normalvärdet och alltså på så sätt täcker de förluster, som den enskilda skulle göra, om vid en försäljning i öppna marknaden priset bleve lägre än normalvärdet, kan detta sägas innebära, att det allmänna tager en risk som icke så väsentligt skiljer sig från den sedvanliga egnahemslångivningens. Man torde också såsom regel få räkna med att egnahemmet i samband med den slutliga försäljningen kommer att finansieras med statligt lån på de av de sakkunniga förordade villkoren, vilka överensstämma med gällande villkor för egnahemslån.

Vad här sagts beträffande bidragets storlek, då fråga är om egnahem (enfamiljs- och tvåfamiljshus), bör i tillämpliga delar jämväl gälla bostadsrättslägenheter.

De sakkunnigas förslag innebär, att staten ensam skall svara för de kostnader, som belöpa sig på den begränsade tid, under vilken vederbörande kommun innehar det egna hemmet eller bostadsrättslägenheten. Om förluster uppkomma i samband med den slutliga försäljningen av det egna hemmet eller bostadsrättslägenheten, bör staten icke ensam svara för kostnaderna. Kommunen bör nämligen göras ekonomiskt intresserad av att försäljningen icke äger rum till underpris, då det måste bli kommunen, som sitter inne med en närmare kännedom om bostadsmarknaden på orten och tillvaratager uppkommande möjligheter att verkställa försäljning utan förlust. Å andra sidan ha de sakkunniga beaktat, att det ofta kommer att förhålla sig så, att kommunens ekonomi till följd av det läge på arbetsmarknaden, varom här är fråga, är sådan, att det framstår som skäligt, att kommunens andel av kostnaderna blir begränsad. De sakkunniga föreslå därför, att eventuella förluster vid slutlig försäljning av egnahem och bostadsrättslägenheter skola fördelas sålunda, att staten svarar för $\frac{4}{5}$ och kommunen för $\frac{1}{5}$.¹ Det pris som skall ligga till grund för beräkning av förlusten bör fastställas av statligt organ (länsbostadsnämnden, för Stockholm, Göteborg och Malmö bostadsstyrelsen, jfr p. 8).

¹ Denna fördelning av kostnaderna mellan staten och kommunen har tillämpats beträffande vissa med bostadspolitiken sammanhängande insatser från det allmännas sida. För flerfamiljshus, finansierade med tertiärlån, gäller sålunda att staten svarar för $\frac{4}{5}$ av den del av produktionskostnaden som icke kan förräntas vid givna hyror (tilläggs-lån) och kommunen för återstoden, d. v. s. $\frac{1}{5}$.

Med hänsyn till att staten skulle ensam svara för de kostnader, som belöpa sig på den tid, under vilken kommunen innehar det egna hemmet eller bostadsrättslägenheten, synes det nödvändigt, att ifrågavarande tidrymd begränsas. De sakkunniga förorda därför, att förevarande bidrag skall kunna utgå under högst två år; i särskilda fall bör dock efter prövning av bostadsstyrelsen av föreliggande omständigheter bidrag kunna utgå under ytterligare ett år. En dylik begränsning av bidragstiden bör kunna utgöra en garanti för att kommunen vidtager erforderliga åtgärder för försäljning av det egna hemmet eller bostadsrättslägenheten.

Inom vissa kommuner kan det visa sig lämpligt att industriföretag handlar de uppgifter, som här förutsatts skola åvila kommun. De sakkunniga föreslå därför, att bostadsstyrelsen i samförstånd med de kommunala myndigheterna må medge bidrag till industriföretag som åtagit sig att förmedla egna hem och bostadsrättslägenheter med den risk som eljest skulle burits av kommunen. Det bör givetvis stå kommunen och företaget fritt att sig emellan dela ifrågavarande risk.

Av vad sålunda anförts framgår, att de sakkunniga förutsatt, att de med ifrågavarande stöd till egnahemsägare och bostadsrättshavare förbundna kostnaderna i huvudsak skola bäras av staten och att kommunerna endast skola ekonomiskt medverka för det fall, att vid slutlig försäljning av eget hem eller bostadsrättslägenhet förlust uppkommer. De sakkunniga ha vidare funnit, att det icke är möjligt eller rimligt att förutsätta, att vederbörande företag skall på bestämt sätt täcka del av förevarande kostnader. Det synes nämligen uppenbart, att företaget vid fall av inskränkning av driften ofta kommer i ett sådant finansiellt läge, att det saknar förutsättningar att ekonomiskt medverka. De svårigheter, som föranleda företaget att verkställa driftinskränkningar, äro många gånger av sådan karaktär, att företaget icke självt kan undvika desamma. Företagets intresse av att upprätthålla driften torde regelmässigt vara så stort, att det kan antagas, att det gjort och gör vad på det ankommer. Undantag från denna regel kunna emellertid tänkas. Här må nämnas det fall, att företaget såsom ett led i strävandena att rationalisera och effektivisera produktionen nedlägger driften vid ett arbetsställe. Det synes i detta och liknande fall rimligt räkna med att vederbörande företag under vissa förutsättningar kommer att täcka en del av de förluster, som uppstå vid slutlig försäljning av egna hem och bostadsrättslägenheter. Av anförda skäl kunna dock icke regler för företagets ekonomiska medverkan uppställas. Det torde få ankomma på arbetsmarknadsstyrelsen att med förekommande parter föranstalta om överläggningar i varje enskilt fall i denna fråga, vilken ofta torde böra behandlas i anslutning till andra liknande ekonomiska frågor.

7. Åtgärder vid konflikt på arbetsmarknaden.

I det föregående ha de sakkunniga förordat olika slag av åtgärder avsedda att tillgripas i ett arbetslöshetsläge. Motiven för dessa åtgärder äro

två: behovet av rörlighet på arbetsmarknaden och önskvärdheten av stabilitet på bostadsmarknaden.

Det synes uppenbart, att de i det föregående diskuterade verkningarna på bostadsmarknaden av arbetslöshet kunna befaras uppkomma jämväl då fråga är om konflikt på arbetsmarknaden. Det torde därför kunna påstås, att de föreslagna åtgärderna kunna få ur samhällets synpunkt önskvärda verkningar även vid konflikt. En särskild fråga uppkommer emellertid i detta fall. Förevarande åtgärder skulle otvivelaktigt i första hand gynna den ena parten på arbetsmarknaden, nämligen arbetstagarna, varför de skulle kunna bli betraktade som en särskild hjälp åt en av de stridande parterna.

I olika sammanhang har hävdats, att staten bör förhålla sig neutral vid arbetskonflikt. De sakkunniga ha icke ansett sig böra ifrågasätta riktigheten av denna princip. Ehuru det icke är möjligt att i allo vidhålla en dylik princip, kan det råda delade meningar om i vilken utsträckning jämkningar i förhållande till den grundläggande principen böra företagas. De sakkunniga ha icke ansett sig kunna taga ställning till dessa spörsmål. Vissa av de förordade arbetslöshetsåtgärderna torde visserligen vara av en sådan karaktär, att de, om de tillgrepes vid en konflikt på arbetsmarknaden, icke skulle mera påtagligt rubba styrkeförhållandet mellan de stridande parterna; de skulle därför i och för sig icke med nödvändighet vara oförenliga med principen om statens neutralitet vid arbetskonflikter. Då det icke befunnits möjligt att utröna, hur arbetsmarknadens parter i en given situation skulle uppfatta ett dylikt avsteg från neutralitetsprincipen, anse sig emellertid de sakkunniga icke kunna förorda, att de föreslagna arbetslöshetsåtgärderna tillgripas vid konflikt på arbetsmarknaden.

8. Översikt av grunderna för administrationen av de föreslagna åtgärderna.

Anslagsfrågor.

De av de sakkunniga i detta avsnitt förordade åtgärderna för stöd åt egnahemsägare och bostadsrättshavare, som drabbas av arbetslöshet, avse

dels effektivisering av hyreshjälpen;

dels ändring i amorteringsvillkoren för det statliga egnahemslånet i syfte att underlätta extra amortering å lånet, vilken föreslås förbunden med förmånen för låntagarna att vid arbetslöshet m. m. erhålla tillfällig lättnad i ränte- och amorteringsskyldigheten;

dels statliga lån (egnahemslån) till i första hand egnahemsägare, som drabbas av arbetslöshet;

dels ock kommuns köp resp. förmedling av egnahem och bostadsrätter till ett s. k. normalvärde samt statliga bidrag till vederbörande kommun för täckande av löpande kostnader för egnahem och bostadsrättslägenheter, som övertagits av kommunen, ävensom statliga bidrag för täckande av förluster vid kommuns försäljning av tidigare övertagna egnahem och bostadsrätter.

Förslaget om effektiviseringen av *hyreshjälpen* synes icke föranleda särskilda administrativa problem. Såsom framhållits i det föregående bör

arbetsmarknadsstyrelsen efter samråd med bostadsstyrelsen utfärda anvisningar rörande grunderna för beräkning av de bostadskostnader, som må täckas med hyreshjälpen.

Förslaget beträffande ändring av *amorteringsvillkoren för det statliga egnahemslånet* torde icke ge anledning till omprövning av gällande grunder för handläggning av ärenden angående dylikt lån.

Frågan huruvida läget på arbetsmarknaden och bostadsmarknaden är sådant, att särskild hjälp till egnahemsägare i form av *statligt lån* (egnahemslån) är önskvärd, torde böra slutligt prövas av bostadsstyrelsen efter samråd med arbetsmarknadsstyrelsen. Det bör åligga länsbostadsnämnden att följa utvecklingen på bostadsmarknaden och länsarbetsnämnden att till länsbostadsnämnden anmäla, när läget på arbetsmarknaden synes giva anledning till ingripande av här avsett slag. Finner länsbostadsnämnden, att behov av lån föreligger inom en kommun, skall nämnden göra framställning till bostadsstyrelsen att få bevilja lån inom ifrågavarande kommun. Framställning i denna fråga kan jämväl göras av kommunen, varvid länsbostadsnämnden, då den överlämnar framställningen till bostadsstyrelsen, bör avgiva yttrande rörande behovet av lån inom kommunen.

Frågan huruvida kommun skall kunna få viss del av eventuella kostnader i samband med köp och försäljning av egnahem och bostadsrätter täckt med *bidrag från staten* bör likaledes slutligt prövas av bostadsstyrelsen efter samråd med arbetsmarknadsstyrelsen. Kommuns framställning om dylika bidrag, vilken bör ingivas till länsbostadsnämnden, som har att med eget yttrande översända densamma till bostadsstyrelsen, bör vara åtföljd av handlingar, som utvisa, att kommunen åtagit sig att förmedla egnahem och bostadsrätter. Såväl ifrågavarande bidragsgivning som nyss nämnda långivning böra handhas av länsbostadsnämnderna, vilkas beslut dock skola kunna överklagas hos bostadsstyrelsen.

Emedan beträffande Stockholm, Göteborg och Malmö kan antagas¹ att bostadsstyrelsen skall handhava egnahemslångivningen i vad det gäller ny- och ombyggnad, torde bostadsstyrelsen för dessa städer böra svara jämväl för de uppgifter angående de föreslagna lånen och bidragen som för övriga kommuner förutsatts ankomma på vederbörande länsbostadsnämnd.

Vad härefter angår det medelsbehov, som föranledes av den föreslagna hjälpverksamheten, må inledningsvis framhållas, att en mera noggrann beräkning icke ens för den allra närmaste tiden är möjlig att göra, emedan verksamhetens omfattning är avhängig av arbetslöshetens omfattning och fördelning i olika hänseenden i framtiden, varom en bestämd förhandsuppfattning icke kan erhållas.

Det är sålunda icke möjligt att utöver vad som framhållits i det föregående ange behovet för den närmaste tiden av medel till *allmän hyreshjälp*. Man har anledning räkna med att den förordade ändringen i grunderna för

¹ Prop. nr 153 till 1949 års riksdag.

hyreshjälpen kommer att medföra en mycket begränsad relativ ökning av hjälpen.

Den förordade ändringen av *amorteringsvillkoren för egnahemslån* föranleder icke något behov av medel.

Den föreslagna *utvidgningen av egnahemslångivningen* torde i nuvarande läge få synnerligen begränsad betydelse; långivningen till tidigare uppförda enfamiljs- och tvåfamiljshus har av de sakkunniga föreslagits få försökskaraktär. Det är därför omöjligt att beräkna, hur många egnahem som komma att belånas under ett första budgetår. Behovet av lånemedel kan dock belysas med ett räkneexempel. Antages, att lån beviljas till 500 egnahem, att normalvärdet för dessa utgör 20 000 kronor och att egnahemslån beviljas med 40 % av detta värde (t. ex. mellan 35 och 75 % av värdet),

blir det sammanlagda lånebehovet $500 \times \frac{40}{100} \times 20\,000 = 4\,000\,000$ kronor.

Som jämförelse må nämnas, att f. n. egnahemslån till ny- och ombyggda enfamiljs- och tvåfamiljshus beviljas till ett sammanlagt belopp för år räknat av i runt tal 150 miljoner kronor.

Det *statliga bidraget* till kommun, som förvärvar egnahem och bostadsrätter till ett av länsbostadsnämnden fastställt normalvärde i syfte att förhindra ytterligare värdefall på dylika hus, bör så länge mera allmänna depressionstendenser icke föreligga komma i fråga endast i rena undantagsfall. Medelsbehovet torde därför under den allra närmaste tiden komma att bli förhållandevis ringa. De sakkunniga uppskatta detsamma för ett budgetår till 100 000 kronor.

Särskilt yttrande.

Av herr Gonäs, med vilken herr Persson instämt:

Mot principen, att staten bör förhålla sig neutral vid arbetskonflikter, har jag ingen anledning att erinra. Jag har emellertid ifrågasatt, om det icke vore rimligt, att de föreslagna lånen och bidragen — således icke hyreshjälpen — efter prövning av de lånebeviljande organen även utginge till egnahemägare, som i följd av arbetskonflikt icke kan fullgöra föreskriven amortering och räntebetalning. En sådan avvikelse från neutralitetslinjen skulle icke påtagligt rubba styrkeförhållandet mellan parterna. Enligt uppgifter, som redovisats i avsnitt III, utgöra lägenheter i en- och tvåfamiljshus samt bostadsrättshus ungefär hälften av lägenhetsbeståndet. En icke oväsentlig del av dessa lägenheter tillhöra företag, som uthyra dem till sina anställda.

För ett avsevärt antal egnahem äro endera lånen guldna eller ock utgöra dessa så ringa belopp, att amortering och ränta icke ha någon större betydelse, varför frågan om statligt stöd till dem knappast behöver bliva aktuell.

Även om anledning finnes att förmoda, att egnahemsägarnas antal kommer att öka, torde ändå alltid finnas ett betydande antal, för vilka en konflikt icke utövar någon inverkan på deras möjligheter att kunna behålla det egna hemmet. Men för vissa egnahemsägare medför en arbetskonflikt uppenbara svårigheter att kunna behålla sina egnahem. I förhållande till i konflikten indragna, såsom ovan framhållits, sakna de dock betydelse för stridens utgång. Bland ifrågasvarande kategori återfinnas emellertid de socialt mest behjärtansvärda fallen. Förutom frågans ringa innebörd beträffande resultatet av en konflikt ha statsmakterna genom lagen om skydd mot vräkning vid arbetskonflikt redan gjort avsteg från neutralitetslinjen. Frågan om möjligheten för en familj att behålla sin bostad har ansetts så betydelsefull, att den motiverat sagda avsteg. Genom tillkomsten av huvudavtalet ha arbetsmarknadsparterna själva genomfört en humanisering av arbetskonflikterna.

Den nya bostadspolitiken kommer att medföra, att staten investerar allt mera kapital i bostadsbyggandet, vilket medför att staten förutom av humanitära skäl får ett ökat ekonomiskt intresse utav att egnahemsägare kunna behålla sina fastigheter.

Trots att många skäl tala för, att de föreslagna åtgärderna borde utsträckas till att omfatta även egnahemsägare, som på grund av arbetskonflikt drabbas av svårigheter att kunna fullgöra föreskrivna amorterings- och räntebetalningar, har jag ändock icke i detta sammanhang velat föreslå detta. Med hänsyn till dels frågans humanitära betydelse och dels statens ökade ekonomiska intresse inom egnahemsverksamheten förtjänar emellertid problemet att ägnas fortsatt utredning och uppmärksamhet. Ehuru väl ifrågasvarande lån och bidrag skulle utgå ifrån staten, vore det för vidare behandling av frågan mycket vunnet, om arbetsmarknadsparterna först genom direkta förhandlingar kunde klarlägga sin ståndpunkt i frågan.

Undersökning rörande förhållandet mellan förändringar av sysselsättningens omfattning och förändringar på bostadsmarknaden.

Frågeställning.

Vid utarbetande av förslag till åtgärder i syfte såväl att vid arbetslöshet, orsakad av varaktig sysselsättningsminskning å en ort, bereda arbetslös egnahemsinnehavare eller bostadsrättshavare möjlighet att i samband med avflyttning från orten försälja sitt egnahem resp. sin bostadsrättslägenhet utan att hela den egna insatsen går förlorad som att vid arbetslöshet, orsakad av tillfällig sysselsättningsminskning å en ort, bereda egnahemsinnehavare eller bostadsrättshavare möjlighet att behålla sitt egnahem resp. sin bostadsrättslägenhet synes utgångspunkten böra tagas i en allmän bedömning av den sannolika effekten på bostadsmarknaden av en sysselsättningsminskning. Åtgärder från det allmännas sida i angivet syfte avse visserligen i första hand en på många orter tämligen liten grupp av hushåll, men de kunna icke desto mindre tänkas få verkningar av betydelse för hela bostadsmarknadens utveckling. Det synes å andra sidan uppenbart, att effekten av dylika åtgärder beträffande den grupp av hushåll, som de direkt avse, kan tänkas bli i hög grad beroende på huruvida sysselsättningsminskningen föranleder en mera avsevärd förändring av bostadsmarknadsläget. Ifrågavarande spörsmål hänger givetvis intimt samman med frågan om innebörden och omfattningen av den bostadspolitik, som kan komma att bedrivas i framtiden.

Med hänsyn härtill ha de sakkunniga företagit en undersökning rörande den sannolika effekten på bostadsmarknaden av en viss, närmare angiven minskning av sysselsättningen.¹ Även om det icke är möjligt att med bestämdhet förutse angivna effekt, kan man dock med hjälp av tillgängligt befolknings- och bostadstatistiskt material erhålla en bild av de gränser, inom vilka förändringar på bostadsmarknaden till följd av en sysselsättningsminskning sannolikt komma att hålla sig.

Efterfrågan på en vara eller tjänst är beroende av såväl sysselsättningens omfattning som löne- och inkomstnivån. Både en förändring av sysselsättningens omfattning vid oförändrad löne- och inkomstnivå och en förändring av löne- och inkomstnivån vid oförändrad sysselsättningsnivå påverka den totala »köpkraften»; att efterfrågan på en viss vara eller tjänst icke enbart eller alltid i första hand är bestämd av den totala »köpkraften» torde icke behöva särskilt understrykas. Av intresse i detta sammanhang är emellertid, att efterfrågan på bostäder mätt i lägenheter (hushåll) främst synes betingad av förändringar i fråga om dels befolkningens storlek och sammansättning, dels sysselsättningens omfattning. Förändringar i löne- och inkomstnivåns höjd ha sålunda i varje fall hittills endast betydligt påverkat bostadsefterfrågan mätt i antalet lägenheter. Den sedan industrialismens genombrott fortgående, snabba ökningen av antalet lägenheter och hushåll i landets tätorter sammanhänger alltså icke — eller i varje fall endast helt obetydligt — med den samtidigt skeende, mycket betydande stegringen av den reala löne- och inkomstnivån utan med den flerdubbling av antalet personer i hushållsbildande ålder, som inträtt till följd av bl. a. en omfattande inflyttning från lands-

¹ Undersökningen utfördes under år 1946. Definitiva uppgifter om folkmängden vid slutet av år 1945 funnos icke tillgängliga, varför de i undersökningen använda uppgifterna rörande folkmängden vid nämnda tidpunkt och orternas utveckling åren 1941—45 icke helt överensstämma med senare framkomna, definitiva uppgifter.

bygden till tätorterna, och i någon mån med den förbättring av sysselsättnings- och anställningsförhållandena, vilken ägt rum under senare delen av 1930-talet och krigsåren på 1940-talet. Skäl synas icke kunna förebringas för antagande av att en förändring härutinnan skulle komma att ske i framtiden. Fördenskull förefaller det rimligt att såsom grund för en beräkning av sambandet mellan förändringar beträffande sysselsättningens omfattning och förändringar på bostadsmarknaden lägga kalkyler rörande den framtida efterfrågan på bostäder, vid vilka beaktas fortgående förändringar av befolkningens storlek och sammansättning samt den hittills vunna erfarenheten rörande hushållsbildningens beroende av konjunkturella variationer i fråga om sysselsättningsgraden.

Metod för beräkning av det framtida antalet hushåll på en ort.

Behovet av beräkningar rörande den framtida utvecklingen av antalet hushåll, hushållens storlek och sammansättning m. m. har under de senaste tio åren kraftigt ökat bl. a. till följd av den successiva utbyggnaden av det allmännas bostadspolitiska åtgärder. Sedan några år tillbaka utföras inom statens byggnadslånebyrå (numera bostadsstyrelsen) systematiska undersökningar rörande ifrågavarande utveckling på en rad olika orter; byggnadslånebyrån har jämväl företagit ingående undersökningar av den framtida utvecklingen beträffande tätorterna tillsammans. De beräkningar rörande sambandet mellan förändringar i fråga om antalet hushåll och förändringar i avseende å sysselsättningens omfattning å vissa orter, vilka utförts av de sakkunniga, bygga på av byggnadslånebyrån verkställda beräkningar rörande den framtida utvecklingen av antalet hushåll å dessa orter.

Närmast lämnas en redogörelse för den metod, som kommit till användning vid de av byggnadslånebyrån utförda beräkningarna av det framtida antalet hushåll.

Framskrivning av befolkningen. Beräkningar av den framtida befolkningens storlek och sammansättning grunda sig på uppgifter rörande folkmängden vid slutet av år 1940 (enligt detta års allmänna folkräkning), fördelad efter kön, ålder och civilstånd. Denna framskrives fem år i taget, varvid antaganden göras om den framtida dödligheten, fruktsamheten (nativiteten), civilståndsfördelningen och omflyttningen. Såsom resultat erhålles den på grundval av dessa antaganden beräknade folkmängden, fördelad efter kön, ålder och civilstånd, vid slutet av åren 1945, 1950 o. s. v.

Framskrivning av antalet hushåll. Med utgångspunkt från framskrivningarna av befolkningen verkställas beräkningar rörande hushållsbeståndets förändringar. Antalet personer i olika köns-, ålders- och civilståndsgrupper multipliceras därvid med s. k. hushållsfrekvenstal (antal lägenhetsinnehavare i procent av antal boende).

Antaganden, vilka lagts till grund för de sakkunnigas undersökning av förhållandet mellan förändringar i fråga om sysselsättningens omfattning och förändringar i avseende å antalet hushåll:

1. Dödligheten förutsattes bli densamma som i hela riket år 1939.
2. Den manliga civilståndsfördelningen förutsattes bli densamma som i resp. ort vid slutet av år 1940 och den kvinnliga anpassas därefter.
3. Omflyttningen förutsattes komma att följa något av nedanstående alternativ (till grund för antagandet beträffande omflyttningen åren 1941—45 ha legat preliminära uppgifter rörande den faktiska omflyttningen under nämnda år):
 - a) inflyttningsöverskott per femårsperiod av samma omfattning som genomsnittligt under perioden 1931—1945,
 - b) varken in- eller utflyttningsöverskott,
 - c) utflyttningsöverskott per femårsperiod av sådan omfattning, att 2 % av befolkningen i åldrarna 15—64 år går förlorad till följd av omflyttning; ifrågavarande

överskott har fördelats efter ålder med utgångspunkt från dylika uppgifter beträffande inflyttningsöverskottet i samtliga tätorter åren 1939—40,

d) utflyttningsöverskott dubbelt så stort som det under c) angivna,

e) utflyttningsöverskott tre gånger så stort som det under c) angivna.

4. Hushållsfrekvensen förutsättes bli densamma som i resp. ort vid slutet av år 1940.

Beräkningarna ha utförts för perioden 1941—55. Då uppgifter icke erfordras i fråga om antalet 0—14-åringar, ha antaganden rörande den framtida nativiteten icke behövt göras.

Vissa allmänna synpunkter på de gjorda antagandena skola anföras.

Antagandet beträffande dödligheten torde icke vara i behov av någon mera utförlig kommentar. Dödligheten har i vårt land sedan rätt lång tid tillbaka successivt minskat. Den är för närvarande något lägre än år 1939. Av byggnadslånebyrå i annat sammanhang gjorda undersökningar utvisa emellertid, att minskningen av dödligheten sedan år 1939 endast föga påverkat utvecklingen av de arbetsföra åldrarna resp. hushållsbeståndet.

Antagandet att den manliga civilståndsfördelningen blir densamma som vid slutet av år 1940 har betydelse endast för beräkning av antalet hushåll. Den sedan början av 1930-talet kraftiga stegringen av giftermålsfrekvensen har medfört, att civilståndsfördelningen undergått kraftiga förändringar; detta gäller även perioden 1941—45. En bedömning av den framtida civilståndsfördelningen synes svår att göra, främst därför att det icke är möjligt att angiva, i vilken utsträckning den nämnda förändringen under de senaste 10 à 15 åren i fråga om civilståndsfördelningen kan föras tillbaka på dels konjunktorellt betingade förbättringar av sysselsättningsmöjligheterna, dels mera långsiktiga strukturförskjutningar. Det har därför ansetts rimligt att utgå från civilståndsfördelningen vid slutet av år 1940, det senaste år för vilket närmare uppgifter om denna fördelning kunnat erhållas. Det må påpekas, att resultatet av beräkningar av förändringar i antalet hushåll i framtiden mera är beroende av huruvida man förutsätter, att civilståndsfördelningen är oförändrad eller att den förändras på visst sätt än av vilken civilståndsfördelning, som väljes.

Flera alternativa antaganden ha gjorts beträffande omflyttningen, vilket sammanhänger med att avsikten med beräkningarna är att belysa sambandet mellan förändringar i sysselsättningens omfattning och förändringar i fråga om antalet hushåll. Här förutsättes nämligen, att en förändring av sysselsättningens omfattning går parallellt med en förändring av antalet personer i de s. k. arbetsföra åldrarna, vilka här antagits utgöras av åldrarna 15—64 år. Detta innebär, att sysselsättningsgraden för olika köns- och åldersgrupper antagits förbli konstant. Det må påpekas, att antagandena kunde valts på annat sätt. Sålunda kunde förutsatts att in- och utflyttningen icke alls eller endast i mindre grad påverkas av sysselsättningsförändringar men att sysselsättningsgraden förändrades. Av betydelse är emellertid att få belyst hur antalet betalningskraftiga hushåll variera med sysselsättningsförändringar, varför det i syfte att göra beräkningarna enkla ansetts lämpligt att förutsätta, att endast en av de två faktorer som påverka sysselsättningens omfattning variera, varvid valts antalet personer i arbetsför ålder.

Omflyttningsantagandet a) — inflyttningsöverskott av samma omfattning som under perioden 1931—45 — har medtagits i syfte att klarlägga för det första, huruvida utvecklingen av antalet personer i arbetsför ålder (åldrarna 15—64 år) kommer att avvika från den hittillsvarande utvecklingen, även om inflyttningen får samma omfattning som tidigare. Man har visserligen anledning räkna med att i allmänhet antalet personer i dessa åldrar i framtiden kommer att öka väsentligt mindre än tidigare — anledningen härtill är det kraftiga nativitetfallet under mellankrigsperioden — men man kan fördenskull icke utan vidare antaga, att detta måste gälla samtliga orter i landet. För det andra har avsikten med detta omflytt-

ningsantagande varit att få klarlagt den tendens beträffande utvecklingen av antalet hushåll, vilken man har anledning räkna med under förutsättning att de för utvecklingen av de hushållsbildande åldrarna bestämmande faktorerna — dödlighet, civilståndsfördelning och omflyttning — förbli i stort sett oförändrade.

Genom en jämförelse mellan det beräknade antalet hushåll i framtiden i enlighet med å ena sidan omflyttningsantagande a) och å andra sidan omflyttningsantagande b) — varken in- eller utflyttningsöverskott i framtiden — erhålles ett uttryck för den betydelse som en omflyttning av hittillsvarande karaktär och omfattning har för tillväxten av antalet hushåll.

Beträffande omflyttningsantagandena c)—e) må här utöver ovan lämnade uppgifter anföras följande. Avsikten med dessa antaganden har varit att få fastslaget, huruvida en tämligen snabb minskning av antalet personer i arbetsför ålder skulle komma att medföra, att antalet hushåll minskade. Valet av antaganden har tillgått på följande sätt. Det har syntts önskvärt, att antagandena formuleras så, att det omedelbart framgår, hur stor avgång av personer i de arbetsföra åldrarna som förutsättes ske enligt resp. utflyttningsalternativ. Därför har antagits, att en viss procent av antalet personer i de arbetsföra åldrarna vid slutet av år 1945 flyttar ut per femårsperiod. Med utgångspunkt dels från ifrågavarande antal, dels från uppgifter om åldersfördelning för tidigare omflyttningsöverskott ha erhållits de utflyttningsöverskott, vilka ligga till grund för beräkningarna enligt antagandena c)—e). Det må understrykas å ena sidan, att det icke kan åberopas särskilda skäl för antagandet, att åldersfördelningen för nämnda utflyttningsöverskott kommer att bli densamma som den, vilken gällt för inflyttningsöverskotten under senare tid, å andra sidan att en bestämd, avvikande åldersfördelning, som är mera sannolik, icke synes kunna anges. Sannolikt är emellertid, att åldersfördelningen icke kan komma att mera väsentligt avvika från den här förutsatta. (Dessa antaganden komma, i vad de avse åldersfördelningen, att bli föremål för ytterligare kommentarer i det följande.)

Vad slutligen angår antagandet rörande hushållsfrekvensen må först erinras om att hushållsfrekvensen enligt erfarenheten varierar något med konjunktursvängningarna. Under högkonjunkturår synes en markerad tendens till ökning av hushållsfrekvensen vara förhanden; under lågkonjunkturår torde däremot frekvensen hittills ha varit om icke oförändrad så i varje fall endast obetydligt sjunkande. Anledningen till att trots denna erfarenhet i fråga om hushållsfrekvensens beroende av de ekonomiska konjunkturerna endast ett antagande gjorts i avseende å denna faktor — hushållsfrekvensen förutsättes bli densamma som vid slutet av år 1940 — sammanhänger med att det är svårt att ange hur mycket hushållsfrekvenstalen hinna komma att förändras i framtiden.

Undersökningen omfattar dels tätorterna tillsammansantagna, dels städerna Borås, Gävle, Oskarshamn och Katrineholm.

Beräkningarna för tätorterna tillsammansantagna avse att belysa de förhållanden som i allmänhet torde komma att råda inom städer och stadsliknande samhällen. Man kan emellertid icke bortse från att olikheter kunna föreligga olika orter emellan, betingade främst av att den nuvarande befolkningsstrukturen till följd av tidigare olikheter i fråga om bl. a. antal födda, in- och utflyttning varierar från en ort till en annan. I syfte att belysa ifrågavarande skillnader ha beräkningar utförts för ovan nämnda fyra städer. Gävle har därvid ansetts representera den typ av orter, som kännetecknas av begränsad expansion under mellankrigsperioden men tämligen kraftig ökning av inflyttningen under den ännu icke avslutade krigshögkonjunkturen. Oskarshamn representerar den typ av huvudsakligen mindre orter, vilken kännetecknas av jämförelsevis liten befolkningstillväxt sedan rätt lång tid tillbaka. Borås har valts som exempel på en mycket snabbt expanderande ort, medan Katrineholm representerar orter med en mera måttlig expansion.

Resultatet av beräkningarna i fråga om samtliga tätorter tillsammantagna.

Nettoinflyttningen resp. nettoutflyttningen enligt de fem i det föregående omnämnda omflyttningsantagandena skulle bli:

a) inflyttningsöverskott per femårsperiod av samma omfattning som under perioden 1931—45: 177 000 personer (inflyttningsöverskotten ha beräknats utgöra för åren 1931—35 110 000, för åren 1936—40 220 000 och för perioden 1941—45 200 000 personer),

b) varken in- eller utflyttningsöverskott: 0 personer,

c) utflyttningsöverskott per femårsperiod av sådan omfattning, att 2 % av befolkningen i åldrarna 15—64 år gå förlorade till följd av omflyttning: 79 400 personer,

d) utflyttningsöverskott dubbelt så stort som under c) angivna: 158 800 personer,

e) utflyttningsöverskott tre gånger så stort som det under d) angivna: 238 200 personer.

Utflyttningsöverskotten i fråga om åldrarna 15—64 år ha beräknats till 56 400 beträffande alternativ c), till 112 800 beträffande alternativ d) och till 169 200 personer beträffande alternativ e).

Huvudresultatet av beräkningarna framgår av tabell 1, i vilken redovisas den procentuella ökningen resp. minskningen per femårsperiod dels av befolkningen inom de arbetsföra åldrarna (15—64 år), dels av antalet hushåll under perioden 1931—55. Såväl antalet personer i angivna åldrar som antalet hushåll ökade kraftigt under femtonårsperioden 1931—45; särskilt kraftig var ökningen under den högkonjunkturbetonade femårsperioden 1936—40. Ökningen av antalet personer i de arbetsföra åldrarna var procentuellt sett mindre under den delvis utpräglad högkonjunkturbetonade perioden 1941—45 än under den av den ekonomiska världsdpressionen karakteriserade perioden 1931—35, vilket förklaras av att de yngre arbetsföra åldrarna icke ökade under den förra perioden till följd av den sedan början av 1920-talet pågående, snabba minskningen av nativiteten.

Under hela femtonårsperioden 1931—45 har ökningen av antalet hushåll varit närmare dubbelt så snabb som ökningen av antalet personer i de arbetsföra åldrarna, vilket förklaras av dels att ökningen av de i första hand hushållsbildande

Tabell 1. Procentuell ökning respektive minskning per femårsperiod dels av befolkningen inom de arbetsföra åldrarna (15—64 år), dels av antalet hushåll under perioden 1931—55.

De antaganden, som legat till grund för beräkningarna för perioden 1946—55, ha redovisats i det föregående.

Omflyttnings- antagande	1931—1935	1936—1940	1941—1945	1946—1950	1951—1955
<i>Antal personer i åldrarna 15—64 år</i>	+ 8.1	+ 10.4	+ 6.7		
Alternativ a)	—	—	—	+ 4.5	+ 4.8
b)	—	—	—	— 1.1	— 0.7
c)	—	—	—	— 3.4	— 3.5
d)	—	—	—	— 6.1	— 6.3
e)	—	—	—	— 8.7	— 9.3
<i>Antal hushåll</i>	+ 12.1	+ 17.4	+ 13.5		
Alternativ a)	—	—	—	+ 8.4	+ 6.7
b)	—	—	—	+ 5.2	+ 2.6
c)	—	—	—	+ 3.7	+ 0.7
d)	—	—	—	+ 2.3	— 1.3
e)	—	—	—	+ 0.8	— 3.3

åldrarna — nämligen åldrarna 25—40 år — varit jämförelsevis stark, dels att hushållsfrekvensen ökat till följd av stigande antal hushållssprängningar, dels att giftermålsfrekvensen sedan början av 1930-talet undergått en kraftig stegring.

Omflyttningens betydelse i framtiden för förändringar beträffande såväl antalet personer i de arbetsföra åldrarna som antalet hushåll framgår av en jämförelse mellan omflyttningsoptionerna b) — varken in- eller utflyttningsoverskott — och a) — samma inflyttningsoverskott i genomsnitt för femårsperiod som under perioden 1931—45. Tabellen visar, att en förutsättning för ökning av antalet personer i de arbetsföra åldrarna under femårsperioderna 1946—50 och 1951—55 är, att omflyttningarna medföra ett inflyttningsoverskott: uppstår intet flyttningsoverskott, beräknas nämligen ifrågavarande åldrar minska med 1,1 resp. 0,7 % under angivna perioder. Vid ett inflyttningsoverskott av samma omfattning som under de senaste femton åren beräknas däremot dessa åldrar fortsätta att öka, om också i begränsad omfattning: den procentuella ökningen skulle nedgå från 6,7 % åren 1941—45 till 4,5 resp. 4,8 under de två därefter följande femårsperioderna. Att ökningen beräknas bli större under perioden 1951—55 än under perioden 1946—50 sammanhänger med att under förstnämnda period antalet yngre arbetsföra åter börjar stiga till följd av nativitetöknningen i slutet av 1930-talet.

Medan man sålunda har anledning räkna med att en fortsatt ökning av antalet personer i de arbetsföra åldrarna förutsätter, att faktorererna erhålla inflyttningsoverskott, kan man såsom säkert förutse, att en ökning av antalet hushåll under de närmaste 10 åren kommer att ske, även om inga inflyttningsoverskott uppstår. Den takt, i vilken antalet hushåll ökar, torde emellertid komma att avta, även om inflyttningsoverskotten få samma omfattning som under de senaste femton åren.

Vad härefter angår omflyttningsoptionerna c)—d) kan konstateras, att det enligt de verkställda beräkningarna finns anledning räkna med å ena sidan, att antalet personer i de arbetsföra åldrarna under ifrågavarande antaganden beträffande omflyttningen kommer att snabbt minska, å andra sidan att antalet hushåll under samma antaganden i fråga om omflyttningen under den närmaste femårsperioden kommer att öka, om också avsevärt långsammare än tidigare men under den därefter följande femårsperioden kommer att förbli oförändrat eller minska.

I tabell 2 lämnas uppgifter om den procentuella ökningen resp. minskningen per femårsperiod av antalet personer i de arbetsföra åldrarna under perioden 1931—55 (beräkningarna för åren 1946—55 ha utförts under i det föregående angivna antaganden), fördelad på män och kvinnor. Några mera anmärkningsvärda skillnader mellan ökningen resp. minskningen för män å ena sidan och för kvinnor å den andra förefinnas icke; ökningen är dock genomgående större för män än för kvinnor och minskningen genomgående mindre för män än för kvinnor.

En allmän bild av de förskjutningar i den arbetsföra befolkningens åldersfördelning, som ägt rum under femtonårsperioden 1931—45 resp. under olika antaganden om den framtida omflyttningen beräknas komma att äga rum under tioårsperioden 1946—55, erhålles av de i tabell 3 lämnade uppgifterna. Under perioden 1931—45 har 15—29-åringarnas antal relativt sett undergått en successiv minskning; vid slutet av år 1930 utgjorde denna åldersgrupp inemot två femtedelar av samtliga personer i de arbetsföra åldrarna men vid slutet av år 1945 endast en tredjedel. Samtidigt ökade relativt sett såväl gruppen 30—49-åringar som gruppen 50—64-åringar. Under förutsättning av inflyttningsoverskott av samma omfattning som under de senaste 15 åren beräknas förskjutningarna i åldersfördelningen under de närmaste 10 åren få ungefär samma inriktning och omfattning som under de senaste femton åren (omflyttningsoptionerna a)); så skulle t. ex. antalet personer i åldern 15—29 år minska från 33 till 29 % av hela antalet personer i arbetsför ålder. Därest inga omflyttningsoverskott

Tabell 4. Antalet hushåll, fördelade efter lägenhetsinnehavarens ålder, vid slutet av åren 1940, 1945, 1950 och 1955. Absoluta och relativa tal.

De antaganden, som legat till grund för beräkningarna för perioden 1946—55, ha redovisats i det föregående.

Hushåll i 100-tal.

Ålder	1940	1945	Omflyttningsantagande						
			a)		b)		e)		
			1950	1955	1950	1955	1950	1955	
<i>Absoluta tal.</i> (100-tal)									
—29 år.....	1 270	1 566	1 458	1 339	1 291	1 012	1 066	571	
30—49 ».....	5 207	5 895	6 421	6 776	6 199	6 189	5 900	5 398	
50—64 ».....	3 151	3 464	3 880	4 283	3 847	4 199	3 803	4 087	
65— ».....	1 830	2 076	2 338	2 640	2 338	2 632	2 338	2 621	
Samtliga åldrar	11 458	13 001	14 097	15 038	13 675	14 032	13 107	12 677	
<i>Relativa tal.</i>									
—29 år.....	11	12	9	6	10	9	8	4	
30—49 ».....	45	45	45	44	46	45	45	43	
50—64 ».....	28	27	29	31	27	28	29	32	
65— ».....	16	16	17	19	17	18	18	21	
Samtliga åldrar	100	100	100	100	100	100	100	100	

grupperna — åldrarna 30—49 år respektive 50—64 år — relativt sett kommer att förbli i det närmaste oförändrat men absolut sett öka, dock ganska obetydligt för det fall en omfattande utflyttning kommer att äga rum. Antalet lägenhetsinnehavare i åldersgruppen 65 år och däröver beräknas komma att öka såväl absolut som relativt.

Den ökning absolut sett beträffande antalet lägenhetsinnehavare i åldern 50 år och däröver, som kan beräknas uppkomma, även om det förutsättes, att en betydande utflyttning kommer att ske från tätorterna, är av utomordentligt intresse i detta sammanhang. På grundval av uppgifter ur 1939 års allmänna bostadsräkning kan det nämligen beräknas, att omkring hälften av egnahemsägarna i tätorterna äro 50 år eller däröver (se tabell 5). Av flera skäl synes det sannolikt, att det relativa antalet egnahemsägare i denna åldersgrupp kommer att successivt öka.

Resultatet av de beräkningar för tätorterna rörande dels antalet personer i de arbetsföra åldrarna och dessas fördelning efter ålder, dels antalet hushåll och lägenhetsinnehavarnas fördelning efter ålder under olika antaganden om den framtida omflyttningen mellan egentlig landsbygd och tätorter, för vilket lämnats en redogörelse i det föregående, torde kunna sammanfattas i följande punkter.

1. Under de senaste femton åren har såväl antalet personer i de arbetsföra åldrarna som antalet hushåll i tätorterna oavbrutet ökat; det senare har ökat mer än det förra.

2. Av flera samverkande omständigheter synes det sannolikt, att antalet hushåll kommer att öka även i framtiden men i avlugnande takt; även om det förutsättes, att en betydande utflyttning kommer att ske från tätorterna till den egentliga landsbygden — vilket synes osannolikt — skulle antalet hushåll fortsätta att växa, medan antalet personer i de arbetsföra åldrarna skulle starkt minska.

3. Antalet lägenhetsinnehavare i de högre åldrarna, till vilka en betydande

Tabell 5. Antal lägenheter i vissa tätorter vid slutet av år 1939, fördelade på bostadsrättslägenheter och ägarlägenheter samt efter lägenhetsinnehavarens ålder.
A. Lägenheter, vilka innehades av gifta män. B. Lägenheter, vilka innehades av män (oavsett civilstånd). Absoluta och relativa tal.

Uppgifterna äro hämtade ur 1939 års allmänna bostadsräkning.
 Ägarlägenheterna avse huvudsakligen lägenheter
 i en- och tvåfamiljshus.

Lägenhetsinnehavarens kön och ålder	Antal lägenheter	D ä r a v			
		bostadsrätts- lägenheter	ägar- lägenheter	bostadsrätts- lägenheter	ägar- lägenheter
<i>A. Giftna män</i>	441 014	19 037	102 885	4·3	23·3
—30 år	51 465	1 545	3 149	3·0	6·1
30—50 »	240 293	10 797	47 189	4·5	19·6
50—65 »	111 420	5 636	37 421	5·1	33·6
65— »	35 546	1 031	14 760	2·9	41·5
Ej angivet	2 290	28	366	1·2	16·0
<i>B. Samtliga män</i>	510 104	20 785	116 480	4·1	22·8
—50 år	326 084	13 103	53 533	4·0	16·4
50—65 »	129 189	6 204	41 661	4·8	32·2
65— »	51 891	1 444	20 799	2·8	20·1
Ej angivet	2 940	34	487	1·2	16·6

del av egnahemsägarna hör, skulle endast obetydligt påverkas av omflyttningens omfattning och karaktär.

4. Därest en sysselsättningsminskning uppstode inom tätorterna och till följd därav utflyttningsöverskott uppkomme, skulle den totala efterfrågan på lägenheter icke minska.

Med reservation för de olikheter, som kunna komma att föreligga mellan olika orter beträffande sambandet mellan förändringar i fråga om sysselsättningens omfattning och antalet hushåll — i det följande komma uppgifter att lämnas om vissa orter, vilka äro ägnade att belysa dessa olikheter — synes resultatet av de verkställda beräkningarna för hela tätortsbeståndet ge anledning till följande slutsatser.

Det förhållandet att en kraftig utflyttning från tätorterna till den egentliga landsbygden med åtföljande minskning av antalet personer i de arbetsföra åldrarna inom tätorterna icke torde medföra en minskning av efterfrågan på bostadslägenheter utgör ingen garanti för att varje egnahemsägare, som på grund av minskade sysselsättningsmöjligheter ser sig nödsakad att flytta och i samband därmed försälja sitt eget hem, *omedelbart* kan avyttra det egna hemmet utan att åsamkas förlust. Flera ogynnsamma omständigheter kunna föreligga i det särskilda fallet, vilka skulle kunna omöjliggöra omedelbar försäljning av det egna hemmet till pris, som täckte egnahemsägarens egen insats. En tillfällig, i och för sig obetydlig förskjutning av efterfrågan från lägenheter i egna hem till lägenheter i hyreshus skulle sålunda kunna medverka därtill. Samma betydelse skulle en förskjutning av efterfrågan på egna hem mot eller från t. ex. moderna sådana kunna få. Egnahemets läge inom orten är en annan omständighet av betydelse i detta sammanhang. Egnahem belägna t. ex. i närheten av en industrianläggning, vid vilken sysselsättningen är vikande, kunna sålunda tillfälligtvis bli svåra att avyttra utan förlust.

Det förhållandet att betydande svårigheter att omedelbart avyttra ett eget hem utan förlust av hela eller del av ägarens egen insats kunna föreligga samtidigt som

det vid en bedömning av det allmänna bostadsmarknadsläget framstår som säkert, att ifrågavarande svårigheter äro av övergående natur ger anledning till slutsatsen, att det bör vara möjligt för det allmänna att genom åtgärder av något slag helt eller delvis förhindra, att egnahemsägare, som av arbetsmarknadsskäl tvingas att hastigt avyttra sina egna hem, göra förluster utan att det allmänna därför behöver bli lidande.

Den utsträckning i vilken tillfälliga svårigheter att omedelbart avyttra ett eget hem utan förlust av hela eller del av ägarens egen insats komma att föreligga i framtiden blir beroende av å ena sidan arten och omfattningen av de minskningar av sysselsättningen på olika orter, som kunna uppkomma, å andra sidan effekten av bostadspolitiska åtgärder i första hand på nyproduktionen av bostäder. Det förefaller icke möjligt att närmare bedöma vilka förändringar som i framtiden kunna komma att utmärka arbetsmarknaden. Det är sålunda svårt, för att icke säga omöjligt, att ens bilda sig en allmän uppfattning om på vilket sätt tider av knapphet på arbetskraft, betingad av högkonjunkturförhållanden inom näringslivet och tider av överskott på arbetskraft till följd av lågkonjunkturförhållanden komma att avlösa varandra. Frågan om framtida sysselsättningsminskningar bör därför bedömas under förutsättning såväl av allmän knapphet som av allmänt överskott på arbetskraft. Några säkra omdömen kunna ej heller fällas om den styrka med vilken strukturförändringar inom näringslivet komma att ske i framtiden. Beträffande betydelsen av allmänna bostadspolitiska åtgärder i här förevarande sammanhang må framhållas, att en bostadspolitik i syfte att inom en jämförelsevis begränsad tidsperiod åstadkomma en väsentlig förbättring av bostadsförhållandena kan komma att på ett avgörande sätt minska de svårigheter, varom här är fråga. En dylik politik måste nämligen förutsätta ett visst inflytande från det allmänna sida på såväl nyproduktionen av bostäder som saneringen av äldre, undermåliga delar av bostadsbeståndet, varigenom risken för tillfälliga, alltför stora överskott på lägenheter bör kunna hållas inom snäva gränser.

De resultat, vartill undersökningen om förhållandet mellan förändringar beträffande sysselsättningens omfattning och bostadsefterfrågans storlek, i vad det gäller samtliga tätorter lett, motsäga icke uppfattningen, att näringslivet på enstaka tätorter kan komma att inskränkas så väsentligt, att ett permanent överskott på bostadslägenheter uppstår. Man har även anledning räkna med en fortgående minskning av antalet hushåll på den egentliga landsbygden, vilken minskning åtminstone beträffande vissa delar av denna kan komma att leda till att permanenta överskott på bostäder uppstå.

Till belysning av förhållandena på den egentliga landsbygden skall resultatet av vissa beräkningar, utförda inom statens byggnadslånebyrå och redovisade i bostads-sociala utredningens slutbetänkande, del I (SOU 1945: 63, s. 324—328) anges (se tabell 6 och 7).

Om efter år 1945 ingen nettoutflyttning från den egentliga landsbygden till tätorterna uppstode, skulle antalet män i åldern 20—64 år förbli i stort sett oförändrat; antalet män i angivna ålder får här representera antalet personer i de arbetsföra åldrarna. Flyttningsförlusterna under femårsperioden 1941—45 torde av tillgängliga uppgifter att döma snarare ha över- än understigit de i alternativ II förutsatta (samma relativa flyttningsförluster som under den högkonjunkturbetonade perioden 1936—40). Även om det finns fog för antagandet, att flyttningsförlusterna i framtiden komma att successivt minska, torde man knappast behöva räkna med att de under de närmaste 10 à 15 åren komma att understiga de enligt alternativ I förutsatta med reservation för tillfällig, kraftig minskning till följd av konjunktorellt betingade sysselsättningsvårigheter inom stadsnäringarna. Förden skull torde man kunna förutse en fortskridande minskning av antalet personer i arbetsför ålder på den egentliga landsbygden.

Resultatet av beräkningar av antalet hushåll på den egentliga landsbygden

Tabell 6. Beräknat antal män i åldern 20—64 år på den egentliga landsbygden åren 1940—60.

Antaganden. Dödlighet: 1939 års i hela riket. Omflyttning 0: intet flyttningsöverskott efter år 1945, I och II: relativa flyttningsförlusterna bli desamma som åren 1931—35 respektive 1936—40.

Omflyttning- alternativ	Antal män i 100-tal				
	1940	1945	1950	1955	1960
<i>Absoluta tal.</i>					
Alternativ 0.....	8 383	8 021	8 184	8 286	8 343
I.....	8 383	8 021	7 923	7 721	7 469
II.....	8 383	8 021	7 582	7 048	6 518
<i>Index 1940 = 100</i>					
Alternativ 0.....	100	96	98	99	100
I.....	100	96	95	92	89
II.....	100	96	90	84	78

under samma antaganden rörande omflyttningen som legat till grund för beräkningarna av antalet män i åldern 20—64 år visa, att en minskning av antalet hushåll på den egentliga landsbygden kan undvikas endast om nettoutflyttningen från landsbygden upphör (se tabell 7). På grund av avsaknad av tillförlitliga uppgifter om hushållsfrekvensen på landsbygden är det emellertid icke möjligt att bilda sig en bestämd uppfattning om storleken av den minskning av antalet hushåll, som, förutsatt viss nettoutflyttning, sannolikt kommer att inträda.¹ Vid

Tabell 7. Beräknat antal hushåll vid slutet av år 1940 samt beräknad ökning (+) respektive minskning (—) av antalet hushåll på den egentliga landsbygden åren 1941—60.

Antaganden. Dödlighet och omflyttning: se tabell 6. Hushållsfrekvens: 1. Hushållsfrekvensen inom olika köns-, ålders- och civilståndsgupper desamma som för tätorterna år 1940. 2. 97 procent av de gifta männen och 30,8 procent av övriga grupper (ogifta män och ogifta kvinnor i åldern 20 år och däröver, förut gifta män och förut gifta kvinnor i alla åldrar) bilda eget hushåll 3. 97 procent av alla gifta män, alla ogifta män och ogifta kvinnor över 65 år, alla förut gifta och 5,2 procent av alla ogifta män och ogifta kvinnor mellan 20—65 år bilda eget hushåll.

Hushåll i 100-tal.

Omflyttning- alternativ/ hushållsfrekvens- alternativ	Antal hushåll vid slutet av år 1940	Ökning (+) respektive minskning (—) av antalet hushåll under perioden			
		1941—45	1946—50	1951—55	1956—60
0. 1.....	8 175	— 94	+ 135	+ 170	+ 61
2.....	7 736	— 212	+ 126	+ 142	+ 129
3.....	7 866	— 144	+ 131	+ 181	+ 177
I. 1.....	8 175	— 94	— 28	— 59	— 215
2.....	7 736	— 212	— 83	— 129	— 156
3.....	7 866	— 144	— 21	— 31	— 78
II. 1.....	8 175	— 94	— 250	— 417	— 368
2.....	7 736	— 212	— 337	— 402	— 398
3.....	7 866	— 144	— 244	— 285	— 333

¹ I tabellen redovisas resultatet av alternativa beräkningar. Hushållsfrekvensalternativen 2 och 3 kunna betecknas som ytterlighetsalternativ. I själva verket torde hushållsfrekvensen på den egentliga landsbygden icke uppvisa mera avsevärda avvikelser i förhållande till frekvensen i tätorterna (alternativ 1).

en icke osannolik, kraftig utflyttning från den egentliga landsbygden (omflyttningsalternativ II) torde under alla förhållanden minskningen av antalet hushåll under den närmaste tiden bli betydande.

Om man alltså för den egentliga landsbygden i dess helhet kan förutse en ganska stark minskning av antalet hushåll och då man kan förutsätta ingen eller blott obetydlig minskning inom vissa delar av landsbygden, finnes det skäl räkna med att efterfrågan på bostäder inom särskilda områden av landsbygden kan komma att snabbt avta. Utvecklingen på den egentliga landsbygden under senare tid ger även anledning till ett dylikt antagande. Det synes också säkert att därigenom ganska avsevärd permanenta överskott på bostäder kunna komma att uppstå inom dessa områden. Till följd därav torde svårigheter uppstå att försälja egnahem, belägna inom dessa områden, utan förlust för egnahemsägaren. Vid bedömning av detta förhållande torde emellertid böra beaktas dels att i flertalet fall förekomsten av rent förfallna bostäder, som icke lämpligen böra rustas upp, är allmän och därför tillgången på goda bostäder mindre än den totala bostadsefterfrågan, dels att utflyttningen i dessa fall icke är föregången av arbetslöshet eller hot att dylik skall uppstå utan förknippad med omständigheter, som ha samband med frågan om jordbrukets rationalisering.

Resultatet av beräkningarna i fråga om städerna Borås, Gävle, Katrineholm och Oskarshamn.

I det följande lämnas en redogörelse för beräkningar av antalet personer i de arbetsföra åldrarna och antalet hushåll i Borås, Gävle, Katrineholm och Oskarshamn.

De antaganden rörande dödlighet, civilståndsfördelning och hushållsfrekvens, som legat till grund för beräkningarna, ha angivits i det föregående (se s. 3 ff.). De gjorda omflyttningsantagandena framgå av tabell 8.

Borås hade under 1930-talet en utomordentligt kraftig inflyttning; nettoinflyttning utgjorde under femårsperioden 1931—35 3 725 personer och under den därpå följande femårsperioden 2 987 personer. Under krigsåren 1941—45 var inflyttningen betydligt mindre; nettoinflyttningen under dessa år stannade vid 552 personer.

Inflyttningen till *Gävle* var obetydlig under 1930-talet; nettoinflyttningen utgjorde åren 1931—35 548 och under åren 1936—40 22 personer. Däremot var nettoinflyttningen under krigsperioden 1941—45 ganska betydande eller 1 007 personer.

Katrineholm uppvisar avsevärd nettoinflyttning under hela femtonårsperioden 1931—45; under den första femårsperioden uppgick sålunda nettoinflyttningen till 255, under den andra till 1 488 och under den sista till 979 personer.

Oskarshamn kännetecknas av mycket små flyttningsöverskott under perioden 1931—45; åren 1931—35 uppstod ett utflyttningsöverskott på 128 personer, för åren 1936—40 redovisas ett inflyttningsöverskott på 197 personer och för åren 1941—45 ett inflyttningsöverskott på 334 personer.

Några mera anmärkningsvärda skillnader de olika orterna emellan förefunnos icke vid slutet av år 1945 beträffande den arbetsföra befolkningens fördelning efter ålder (tabell 9). *Borås* uppvisade ett särskilt stort antal personer i åldersgruppen 30—49 år, medan för *Katrineholm* förhållandet var det motsatta. Sistnämnda stad liksom *Gävle* hade ett ganska stort antal personer i gruppen 50—64 år.

Motsvarande uppgifter beträffande lägenhetsinnehavarnas ålder lämnas i tabell 10. *Borås* uppvisade ett särskilt stort antal lägenhetsinnehavare i åldersgrupperna 29 år och därunder samt 30—49 år, medan *Gävle* och *Oskarshamn* hade särskilt många lägenhetsinnehavare i den högsta åldersgruppen.

Uppgifter om utvecklingen av de arbetsföra åldrarna i de fyra städerna under

Tabell 8. Omflyttningsantagandena per femårsperiod i beräkningar av antalet personer i de arbetsföra åldrarna och antalet hushåll i Borås, Gävle, Katrineholm och Oskarshamn.¹

	Borås	Gävle	Katrineholm	Oskarshamn
Beräknad folkmängd den ³¹ / ₁₂ 1945	² 50 639	³ 40 876	⁴ 12 075	⁵ 9 365
Beräknat antal personer i arbetsföra ålder, absoluta tal	⁶ 36 990	⁷ 30 111	⁸ 9 076	⁹ 6 756
i % av hela folkmängden	¹⁰ 73.0	¹¹ 73.7	¹² 75.2	¹³ 72.1
Omflyttningsalternativ:				
a) inflyttningsöverskott av samma omfattning som under perioden 1931—45	2 476	500	900	129
b) varken in- eller utflyttningsöverskott	0	0	0	0
c) utflyttningsöverskott av sådan omfattning, att 2 % av befolkningen i åldrarna 15—64 år gå förlorade per femårsperiod till följd av omflyttning	1 014	817	242	187
d) utflyttningsöverskott dubbelt så stort som det under c) angivna	2 028	1 635	484	374
e) utflyttningsöverskott tre gånger så stort som det under c) angivna	4 056	2 451	726	561
Däruv utflyttningsöverskott avseende åldrarna 15—64 år				
alternativ c)	740	602	182	135
alternativ d)	1 480	1 204	364	270
alternativ e)	2 220	1 806	546	405

¹ Vid tidpunkten för beräkningarnas utförande saknades säkra uppgifter om folkmängden vid slutet av år 1945, varför folkmängdsuppgifterna i tabellen icke äro fullt korrekta; jfr not. 2—9.

² Enligt slutliga uppg. 51 651.	⁸ Enligt slutliga uppg. 37 129.	¹⁰ Enligt slutliga uppg. 71.9.
³ " " " 41 974.	⁷ " " " 30 028.	¹¹ " " " 71.5.
⁴ " " " 12 513.	⁸ " " " 8 993.	¹² " " " 71.7.
⁵ " " " 9 706.	⁹ " " " 6 796.	¹³ " " " 70.0.

perioden 1931—45 respektive resultatet av beräkningar av den framtida utvecklingen under olika antaganden beträffande omflyttningen ha angivits i tabell 11. Under 1930-talet tillväxte dessa åldrar utomordentligt kraftigt i Borås men endast obetydligt i Gävle och Oskarshamn. Under den senaste femårsperioden har en mera avsevärd tillväxt endast skett i Katrineholm.

Tabell 9. Beräknat antal personer i de arbetsföra åldrarna vid slutet av år 1945 i Borås, Gävle, Katrineholm och Oskarshamn, fördelat efter ålder. Relativa tal.

Ålder	Borås	Gävle	Katrineholm	Oskarshamn	Samtliga tätorter
15—29 år	¹ 33	32	35	34	33
30—49 "	² 50	46	³ 43	45	46
50—64 "	⁴ 17	22	⁵ 22	21	21
Summa	100	100	100	100	100

¹ Enligt slutliga folkmängdsuppgifter 34.	⁴ Enligt slutliga folkmängdsuppgifter 18.
² " " " 48.	⁵ " " " 23.
³ " " " 42.	

Tabell 10. Antal hushåll vid slutet av år 1945 i Borås, Gävle, Katrineholm och Oskarshamn, fördelat efter lägenhetsinnehavarens ålder.

Ålder	Borås	Gävle	Katrineholm	Oskarshamn	Santliga tätorter
—29 år	13	10	12	10	12
30—49 »	51	44	45	44	45
50—64 »	24	27	29	26	27
65— »	12	19	14	20	16
Summa	100	100	100	100	100

Om det antages, att under den närmaste 10-årsperioden inflyttningsöverskott uppstå av samma omfattning som under den senaste 15-årsperioden (omflyttningsalternativ a), kan beräknas, att den arbetsföra befolkningen kommer att öka starkt i Borås, obetydligt minska i Gävle och något öka i Katrineholm och Oskarshamn. Uppstå inga flyttningsöverskott, skulle ifrågavarande befolkning förbli i stort sett oförändrad i Borås och Oskarshamn och minska något i de två övriga städerna.

Tabell 11. Procentuell ökning respektive minskning per femårsperiod av befolkningen i de arbetsföra åldrarna i Borås, Gävle, Katrineholm och Oskarshamn under perioden 1931—55.

De antaganden, som legat till grund för beräkningarna för perioden 1946—55, ha redovisats i det föregående.

Ort/omflyttnings- antagande	1931—35	1936—40	1941—45	1946—50	1951—55
<i>Borås</i>	+ 17.0	+ 12.6	+ 3.4		
Alternativ a)	—	—	—	+ 7.3	+ 7.4
b)	—	—	—	+ 0.7	+ 1.5
c)	—	—	—	— 2.0	— 1.2
d)	—	—	—	— 4.7	— 4.0
e)	—	—	—	— 7.4	— 6.9
<i>Gävle</i>	+ 4.8	+ 2.4	+ 2.3		
Alternativ a)	—	—	—	— 1.4	— 1.0
b)	—	—	—	— 2.1	— 1.9
c)	—	—	—	— 3.3	— 3.3
d)	—	—	—	— 4.6	— 4.3
e)	—	—	—	— 5.9	— 6.1
<i>Katrineholm</i>	+ 9.4	¹⁾	+ 10.7		
Alternativ a)	—	—	—	+ 2.9	+ 3.2
b)	—	—	—	— 1.7	— 1.4
c)	—	—	—	— 2.9	— 2.7
d)	—	—	—	— 4.2	— 4.1
e)	—	—	—	— 5.4	— 5.5
<i>Oskarshamn</i>	+ 4.5	+ 5.1	+ 4.1		
Alternativ a)	—	—	—	+ 1.0	+ 1.0
b)	—	—	—	— 0.8	— 0.7
c)	—	—	—	— 3.4	— 3.5
d)	—	—	—	— 6.0	— 6.3
e)	—	—	—	— 8.6	— 9.4

¹ Ett område med 1 103 personer tillhörande Stora Malms kommun införlivades den 1/1 1937 med Katrineholms stad, varför en exakt uppgift icke kunnat erhållas för denna period.

Tabell 12. Procentuell ökning respektive minskning per femårsperiod av antalet hushåll under perioden 1931—55 i Borås, Gävle, Katrineholm och Oskarshamn.

De antaganden, som legat till grund för beräkningarna för perioden 1946—55, ha redovisats i det föregående.

Ort/omflyttnings- antagande	1931—35 ¹	1936—40 ¹	1941—45	1946—50	1951—55
<i>Borås</i>	+ 7.9	+ 22.0	+ 13.3		
Alternativ a)	—	—	—	+ 11.5	+ 9.4
b)	—	—	—	+ 6.1	+ 3.9
c)	—	—	—	+ 3.8	+ 1.5
d)	—	—	—	+ 1.6	— 1.1
e)	—	—	—	— 0.6	— 3.7
<i>Gävle</i>	+ 6.8	+ 9.9	+ 7.1		
Alternativ a)	—	—	—	+ 4.6	+ 2.3
b)	—	—	—	+ 4.0	+ 1.1
c)	—	—	—	+ 3.1	+ 0.6
d)	—	—	—	+ 2.2	— 0.5
e)	—	—	—	+ 1.3	— 1.6
<i>Katrineholm</i>	+ 5.8	+ 25.6	+ 13.8		
Alternativ a)	—	—	—	+ 10.6	+ 7.5
b)	—	—	—	+ 7.0	+ 3.6
c)	—	—	—	+ 6.1	+ 2.5
d)	—	—	—	+ 5.1	+ 1.4
e)	—	—	—	+ 4.1	+ 0.3
<i>Oskarshamn</i>	+ 5.8	+ 8.4	+ 16.1		
Alternativ a)	—	—	—	+ 6.8	+ 4.6
b)	—	—	—	+ 5.5	+ 3.2
c)	—	—	—	+ 3.8	+ 1.1
d)	—	—	—	+ 2.0	— 1.1
e)	—	—	—	+ 0.2	— 3.3

¹ Uppgifterna för femårsperioderna 1931—35 och 1936—40 äro approximativa.

Antages att utflyttningsöverskott uppstå i enlighet med omflyttningsalternativen c)—e), skulle för samtliga fyra städer uppstå en minskning av den arbetsföra befolkningen per femårsperiod varierande mellan 2 och 9 %. Några mera framträdande skillnader mellan de olika städerna skulle knappast framkomma.

Motsvarande uppgifter om antalet hushåll i de fyra städerna lämnas i tabell 12. Under 15-årsperioden 1931—45 var ökningen i antalet hushåll betydande och den kan, förutsatt inflyttningsöverskott av samma storlek som under de senaste 15 åren, beräknas komma att fortsätta under den närmaste 10-årsperioden om också i avtagande takt; för Borås beräknas en ökning om 10 % per femårsperiod, för Katrineholm nästan lika mycket, för Gävle och Oskarshamn omkring 5 %. Även om inga flyttningsöverskott skulle uppstå i framtiden, beräknas antalet hushåll komma att öka. En obetydlig minskning skulle uppstå endast under antagande av mycket betydande utflyttningsöverskott (omflyttningsalternativ e). Några större skillnader de olika orterna emellan beträffande omfattningen av de utflyttningsöverskott som skulle erfordras för att antalet hushåll skulle komma att minska föreligga icke; anmärkas bör dock att det i fråga om Katrineholm har beräknats, att antalet hushåll kommer att öka även under förutsättning av mycket stora utflyttningsöverskott (alternativ e).

Redan i det föregående ha vissa uppgifter lämnats om den arbetsföra befolkningens fördelning efter ålder och hushållens fördelning efter lägenhetsinnehavarens ålder vid slutet av år 1945. Till belysning av de förändringar som ägt rum

Tabell 13. Antalet personer i arbetsför ålder (15—64 år) vid slutet av åren 1930, 1935, 1940, 1945 samt beräknat antal personer i dessa åldrar vid slutet av åren 1950 och 1955, fördelat efter ålder i Borås, Gävle, Katrineholm och Oskarshamn. Procenttal.

De antaganden, som legat till grund för beräkningarna för perioden 1946—55, ha redovisats i det föregående.

Ort/ålder	1930	1935	1940	1945	Omflyttningsalternativ					
					a)		b)		c)	
					1950	1955	1950	1955	1950	1955
<i>Borås.</i>										
15—29 år	45	43	40	34	29	27	27	25	23	21
30—49 "	39	41	44	48	51	50	52	50	54	50
50—64 "	16	16	16	18	20	23	21	25	23	29
Summa	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<i>Gävle.</i>										
15—29 år	40	37	34	32	27	24	27	23	26	21
30—49 "	40	43	45	46	47	47	47	47	47	47
50—64 "	20	20	21	22	26	29	26	30	27	32
Summa	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<i>Katrineholm.</i>										
15—29 år	38	38	37	35	31	26	30	25	29	23
30—49 "	44	42	42	42	46	50	47	50	47	50
50—64 "	18	20	21	23	23	24	23	25	24	27
Summa	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<i>Oskarshamn.</i>										
15—29 år	42	41	38	34	29	26	28	25	26	21
30—49 "	39	39	41	45	48	51	49	50	50	50
50—64 "	19	20	21	21	23	23	23	25	24	29
Summa	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

respektive kunna beräknas komma att äga rum under olika förutsättningar rörande omflyttningen i fråga om den arbetsföra befolkningens åldersfördelning i de fyra städerna lämnas i tabell 13 ytterligare uppgifter om ifrågavarande fördelning vid olika tidpunkter. För samtliga de fyra städerna gäller, att det relativa antalet personer i den lägsta åldersgruppen har starkt minskat under de senaste 15 åren och att det kan beräknas komma att ytterligare minska i framtiden. Sålunda var vid slutet av år 1930 omkring $\frac{2}{5}$ av den arbetsföra befolkningen i åldern 15—29 år, motsvarande tal vid slutet av år 1945 var $\frac{1}{3}$ och beräknas under förutsättning av stor utflyttning ha nedgått till drygt $\frac{1}{5}$ vid slutet av år 1955. Några mera avsevärda förändringar beträffande antalet personer i mellangruppen — åldrarna 30—49 år — ha icke ägt rum och beräknas ej heller komma att inträda. Därav följer att det relativa antalet personer i den högsta åldersgruppen — åldrarna 50—64 år — har starkt ökat och även beräknas komma att öka.

Avsevärda förändringar beträffande hushållens fördelning efter lägenhetsinnehavarens ålder beräknas, såsom framgår av tabell 14, komma att äga rum i framtiden, därest en mera omfattande utflyttning kommer till stånd. Det relativa antalet lägenhetsinnehavare i den lägsta åldersgruppen skulle sålunda komma att minska betydligt, medan motsvarande antal i den högsta skulle öka starkt.

Då såsom framhållits i det föregående omkring hälften av egnahemsinnehavarna är att hänföra till de två högsta åldersgrupperna, finnes det anledning räkna med

Tabell 14. Antalet hushåll vid slutet av åren 1940 och 1945 samt beräknat antal hushåll vid slutet av åren 1950 och 1955, fördelat efter lägenhetsinnehavarens ålder i Borås, Gävle, Katrineholm och Oskarshamn. Procenttal.

De antaganden, som legat till grund för beräkningarna för perioden 1946—55, ha redovisats i det föregående.

Ort/ålder	1940	1945	Omflyttningsalternativ					
			a)		b)		c)	
			1950	1955	1950	1955	1950	1955
<i>Borås.</i>								
—29 år.....	17	13	12	10	10	8	8	6
30—49 ".....	49	51	50	49	50	47	50	44
50—64 ".....	23	24	26	28	27	31	28	34
65— ".....	11	12	12	13	13	14	14	16
Summa	100	100	100	100	100	100	100	100
<i>Gävle.</i>								
—29 år.....	10	10	8	6	8	6	8	5
30—49 ".....	45	44	43	41	43	41	42	39
50—64 ".....	26	27	29	32	29	32	30	34
65— ".....	19	19	20	21	20	21	20	22
Summa	100	100	100	100	100	100	100	100
<i>Katrineholm.</i>								
—29 år.....	12	12	10	8	10	7	9	6
30—49 ".....	46	45	47	47	46	46	46	45
50—64 ".....	28	29	27	28	28	29	28	30
65— ".....	14	14	16	17	16	18	17	19
Summa	100	100	100	100	100	100	100	100
<i>Oskarshamn.</i>								
—29 år.....	8	10	8	6	8	6	7	4
30—49 ".....	43	44	45	45	45	44	44	41
50—64 ".....	28	26	27	28	27	28	28	31
65— ".....	21	20	21	21	20	22	21	24
Summa	100	100	100	100	100	100	100	100

att efterfrågan på egna hem endast i begränsad utsträckning kommer att påverkas av eventuell utflyttning från orterna.

Slutligen lämnas vissa uppgifter om det beräknade antalet personer i de arbetsföra åldrarna (15—64 år) respektive det beräknade antalet hushåll vid slutet av åren 1950 och 1955 i samtliga tätorter samt i Borås, Gävle, Katrineholm och Oskarshamn, avsedda att ge en allmän bild av betydelsen av variationer beträffande omflyttningen (se tabell 15). Som allmän regel gäller att ett visst ut- eller inflyttningsöverskott kan beräknas komma att påverka antalet personer i de arbetsföra åldrarna kraftigare än antalet hushåll.

Sammanfattningsvis kan beträffande resultatet av de för städerna Borås, Gävle, Katrineholm och Oskarshamn verkställda beräkningarna framhållas att det ger anledning till slutsatsen att olikheterna i fråga om befolknings- och hushållsstruktur olika orter emellan ur här anlagda synpunkter knappast äro så stora, att de föranleda reservationer till resultatet av beräkningarna för samtliga tätorter. Kvar står givetvis dock sannolikheten för att ett begränsat antal orter kan komma att drabbas av sådana minskningar i sysselsättningen, att en varaktig och väsentlig minskning av efterfrågan på bostäder inträder, vilken medför att ett permanent överskott på bostäder kan uppkomma.

Tabell 15. Beräknat antal personer i de arbetsföra åldrarna respektive beräknat antal hushåll vid slutet av åren 1950 och 1955 under olika antaganden om omflyttningen dels i samtliga tätorter, dels i Borås, Gävle, Katrineholm och Oskarshamn. Det under förutsättning att inga flyttningsöverskott uppstå beräknade antalet personer respektive hushåll har satts lika med 100.

De antaganden, som legat till grund för beräkningarna, ha redovisats i det föregående.

Ort/omflyttnings- alternativ	Antal personer i de arbetsföra åldrarna (15—64 år)		Antal hushåll	
	1950	1955	1950	1955
<i>Samtliga tätorter.</i>				
Alternativ a)	105·7	111·6	103·1	107·2
b)	100·0	100·0	100·0	100·0
c)	97·5	94·8	98·6	96·8
d)	94·9	89·6	97·2	93·5
e)	92·4	84·4	95·8	90·3
<i>Borås.</i>				
Alternativ a)	106·5	112·8	105·1	110·7
b)	100·0	100·0	100·0	100·0
c)	97·3	94·8	97·9	95·6
d)	94·6	89·5	95·8	91·2
e)	92·0	84·3	93·7	86·9
<i>Gävle.</i>				
Alternativ a)	100·7	101·6	100·5	101·2
b)	100·0	100·0	100·0	100·0
c)	98·7	97·3	99·1	98·1
d)	97·4	95·0	98·3	96·2
e)	96·1	92·0	97·4	94·3
<i>Katrineholm.</i>				
Alternativ a)	104·7	109·6	103·3	107·2
b)	100·0	100·0	100·0	100·0
c)	98·7	97·4	99·1	98·1
d)	97·5	94·8	98·2	96·1
e)	96·2	92·2	97·2	94·2
<i>Oskarshamn.</i>				
Alternativ a)	101·8	103·6	101·2	102·5
b)	100·0	100·0	100·0	100·0
c)	97·4	94·7	98·3	96·4
d)	94·8	89·5	96·6	92·6
e)	92·2	84·2	94·9	89·0

Hushålls- och bostadsundersökningar, verkställda på initiativ av statens byggnadslånebyrå. Några huvudresultat.¹

År 1946 utförde ett femtiotal städer och köpingar i samråd med statens byggnadslånebyrås utredningsavdelning vissa intervjuundersökningar rörande familjernas bostadsefterfrågan. Dessa s. k. hushålls- och bostadsundersökningar syftade i första hand till att belysa, hur den bostadsefterfrågan, som under rådande brist på lägenheter icke kunnat komma till uttryck på marknaden inriktade sig på olika hustyper och lägenhetskategorier.

Undersökningarna omfattade dels representativa urval av familjehushåll (d. v. s. hushåll med äkta makar) på resp. orter, dels hushåll inom vissa nybebyggda områden och områden med saneringsmogen bebyggelse. De hushåll som gjordes till föremål för undersökning uttogos med ledning av 1946 års mantalslängd. Ur mantalsblanketter, taxeringslängd och formulär till bostadsräkningen år 1945 sammanställdes på särskilda formulär data angående varje uttaget hushålls storlek och sammansättning, familjemedlemmarnas inkomster och den nuvarande bostadens beskaffenhet. Sedan detta förarbete utförts, inhämtades uppgifter om hushållens önskemål i fråga om bostaden genom muntliga intervjuer.

Vid dessa intervjuer fingo hushållen uttala önskemål beträffande bostaden under två skilda förutsättningar, dels oförändrade genomsnittliga bostadskostnader för olika lägenhetstyper, dels sänkta bostadskostnader för moderna lägenheter. Det senare alternativet, som utformats med hänsynstagande till de förslag om särskilda subventioner till hushåll med minst två minderåriga barn, vilka framlagts av bostadssociala utredningen i dess slutbetänkande del I (SOU 1945: 63), innebar, att alla hushållskategorier tänktes komma i åtnjutande av en sänkning av bostadskostnaderna för moderna lägenheter med 15 %. Familjer med mer än ett minderårigt barn kunde, om de efterfrågade en lägenhet med minst två och högst fyra rum och kök, därutöver räkna med en ytterligare sänkning, så att bostadskostnaderna totalt reducerades med 30 % av bruttohyra för en familj med två minderåriga barn, med 40 % för en familj med tre minderåriga barn etc. Den i undersökningen förutsatta sänkningen av bostadskostnadsnivån torde för familjer med två eller flera minderåriga barn vara av ungefär samma storleksordning som en hyressänkning åstadkommen genom en kombination av familjebostadsbidrag och trekronorsbidrag enligt nu gällande författningar.

Vid intervjuerna fingo hushållen studera en tablå upptagande bostadskostnadsbelopp motsvarande de på orten gällande genomsnittshyrorna för omoderna, resp. halvmoderna och moderna lägenheter med ett, resp. två, tre och fyra rum och kök. Med moderna lägenheter förstods i detta sammanhang lägenheter utrustade med enskilt badrum och centralvärme, medan lägenheter utan enskilt badrum men med centralvärme karakteriserades som halvmoderna och lägenheter utan centralvärme som omoderna. De intervjuade uppmanades att, under hänsynstagande till de å tablå angivna bostadskostnadsbeloppen och sina ekonomiska resurser, nämna vilken lägenhetstyp de skulle vara beredda att skaffa sig om tillgången på lägenheter vore tillräcklig. Stor vikt lades vid att hos de intervjuade inpränta, att de icke borde hänge sig åt önsketänkande.

Sedan hushållen valt lägenhetstyp fingo de taga ställning till frågan, om de ville bo i enfamiljshus, radhus, tvåfamiljshus eller flerfamiljshus, samt om de ville äga lägenheten, inneha den med bostadsrätt, hyra den i öppna marknaden

¹ Redogörelsen har utarbetats av förste aktuarien i bostadsstyrelsen Lennart Björk.

eller få den upplåten på annat sätt. Det förutsattes, att de årliga bostadskostnaderna skulle bli desamma oavsett vilken hustyp eller upplåtelseform som valdes.

Sedan dessa frågor ställts och besvarats upprepades samma procedur, men nu med utgångspunkt från en tablå, där på ovan beskrivet sätt sänkta bostadskostnader angivits för moderna lägenheter.

De intervjuade fingo sålunda tillfälle att revidera sina önskemål under hän synstagande till den här förutsatta sänkningen av bostadskostnaderna.

I *tabell 1* jämföres fördelningen efter storlek och utrustning av de lägenheter familjerna önskat med motsvarande fördelningar av de nu bebodda lägenheterna för ett antal orter. I de fall, då hushållen vilja bo kvar i sina nuvarande lägenheter, äro nuvarande och önskade lägenheter identiska. De i tabellen redovisade siffrorna ge vid handen, att hushållen i samtliga redovisade orter redan under förutsättning av oförändrad hyresnivå önskat sig väsentligt större och bättre utrustade lägenheter än dem de nu bebo. Vid sänkt hyresnivå gör sig denna önskan ännu starkare gällande. Denna standardstegringstendens måste givetvis ses mot bakgrunden av att förhållandet mellan hyror och inkomster starkt förskjutits under krigs- och efterkrigsåren. Hushåll, som till följd av bostadsbristen tvingats bo kvar länge i sina nuvarande lägenheter, ha fått ökade inkomster samtidigt med att hyresnivån varit i stort sett oförändrad. Deras ekonomiska möjligheter att efterfråga bättre bostäder ha sålunda ökat. Det må särskilt anmärkas, att tendensen att vilja höja bostadsstandarden gör sig starkare gällande bland yngre hushåll än bland äldre och att hushåll som redan nu ha en jämförelsevis hög bostadsstandard önska sig genomsnittligt bättre lägenheter än hushåll med lägre standard. Det är också jämförelsevis ovanligt, att hushållen önska sig bättre utrymme på bekostnad av lägenheternas utrustning.

I *tabell 2* redovisas hushållens önskemål i fråga om hustyp. Man konstaterar här, att önskan att bo i egnahem och tvåfamiljshus gjort sig starkt gällande. Däremot föreligger någon liknande tendens icke för radhus, något som säkerligen sammanhänger med hushållens ringa erfarenhet av denna hustyp. Alla önskemål om egnahem kunna emellertid icke betraktas som realistiska, åtminstone inte på kort sikt. Ekonomiska hänsyn ha ofta spelat en tämligen underordnad roll för dem som uttalat dessa önskemål. Samma hushåll som av ekonomiska skäl nöjt sig med att önska en halvmodern lägenhet om ett eller två rum och kök har sålunda i många fall önskat sig ett eget hem. Vidare kan erinras om, att flera av de hushåll som önskat egnahem endast haft erfarenhet av äldre, trånga och dåligt utrustade hyreslägenheter. Å andra sidan är den här konstaterade tendensen så utpräglad, att den icke torde kunna helt förklaras som ett uttryck för verklighetsfrämmande önsketänkande. Man bör i detta sammanhang komma ihåg, att valet mellan hyreslägenhet och eget hem blir realistiskt först då hushållet fått ekonomiska möjligheter att efterfråga jämförelsevis stora lägenheter. I den mån förutsättningarna för en allmän höjning av bostadsstandarden ytterligare förbättras, kan sålunda efterfrågan på egnahem tänkas komma att göra sig gällande ännu starkare än som antydes av hushålls- och bostadsundersökningarna.

Tabell 1. Av familjehushåll bebodda lägenheter fördelade efter lägenhetens storlek och utrustning vid undersökningstillfället och enligt önskemålen vid oförändrad och sänkt hyresnivå.

(Procenttal.)

	Lägenhetens storlek					Summa	Lägenhetens utrustning		
	1 rum och kök eller kokvrå, enkelrum, enkelkök m. m.	2 rum och kök eller kokvrå	3 rum och kök eller kokvrå	4 rum och kök	5 eller flera rum och kök		o-modern	halv-modern	modern
<i>Arvika.</i>									
Nuvarande lägenhet	26	43	18	9	4	100	44	37	19
Önskad lägenhet:									
oförändrad hyresnivå	9	54	25	10	2	100	13	60	27
sänkt hyresnivå	9	52	25	11	3	100	12	45	43
<i>Borås.</i>									
Nuvarande lägenhet	32	44	16	4	4	100	18	44	38
Önskad lägenhet:									
oförändrad hyresnivå	17	51	22	6	4	100	6	38	56
sänkt hyresnivå	12	48	28	8	4	100	5	23	72
<i>Degerfors.</i>									
Nuvarande lägenhet	42	29	15	9	5	100	36	38	26
Önskad lägenhet:									
oförändrad hyresnivå	21	45	19	10	5	100	13	43	44
sänkt hyresnivå	18	42	23	12	5	100	11	26	63
<i>Falun.</i>									
Nuvarande lägenhet	31	37	17	7	8	100	36	28	36
Önskad lägenhet:									
oförändrad hyresnivå	13	49	22	10	6	100	9	46	45
sänkt hyresnivå	12	47	22	12	7	100	9	36	55
<i>Flen.</i>									
Nuvarande lägenhet	34	45	11	6	4	100	62	19	19
Önskad lägenhet:									
oförändrad hyresnivå	19	58	15	5	3	100	15	54	31
sänkt hyresnivå	15	50	25	7	3	100	11	22	67
<i>Landskrona.</i>									
Nuvarande lägenhet	28	47	15	6	4	100	44	37	19
Önskad lägenhet:									
oförändrad hyresnivå	15	57	18	7	3	100	23	43	34
sänkt hyresnivå	12	52	26	7	3	100	15	18	67
<i>Luleå.</i>									
Nuvarande lägenhet	27	42	21	7	3	100	24	46	30
Önskad lägenhet:									
oförändrad hyresnivå	18	45	24	10	3	100	10	46	44
sänkt hyresnivå	16	44	24	12	4	100	10	33	57
<i>Norrköping.</i>									
Nuvarande lägenhet	50	34	9	3	4	100	41	26	33
Önskad lägenhet:									
oförändrad hyresnivå	33	46	14	5	2	100	13	44	43
sänkt hyresnivå	29	42	20	6	3	100	11	24	65

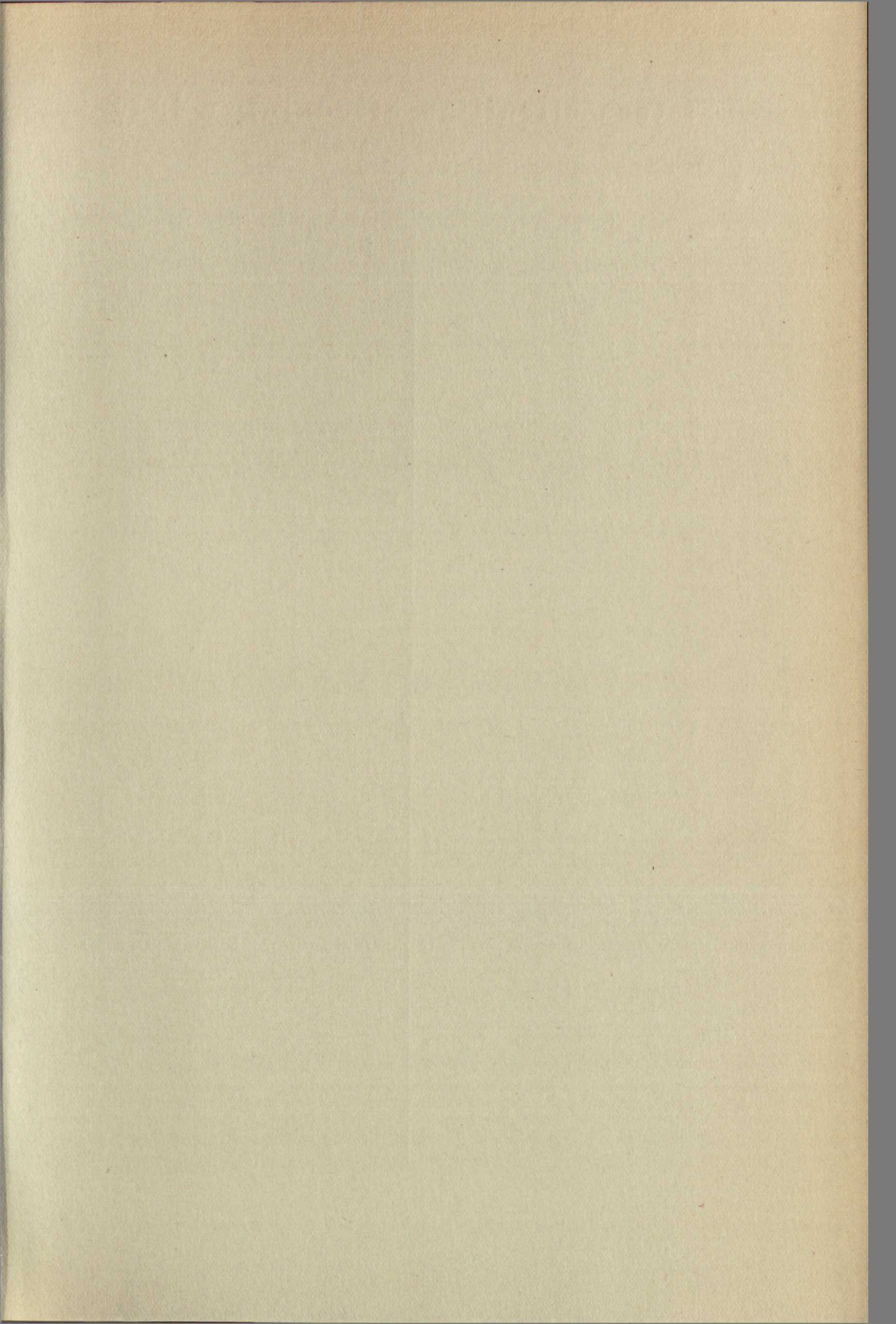
	Lägenhetens storlek					Summa	Lägenhetens utrustning		
	1 rum och kök eller kokvrå, enkel- rum, enkel- kök m. m.	2 rum och kök eller kokvrå	3 rum och kök eller kokvrå	4 rum och kök	5 eller flera rum och kök		o- modern	halv- modern	modern
<i>Sundsvall.</i>									
Nuvarande lägenhet	31	36	21	7	5	100	33	28	39
Önskad lägenhet:									
oförändrad hyresnivå	22	42	22	9	5	100	12	32	56
sänkt hyresnivå	20	37	26	11	6	100	10	13	77
<i>Uppsala.</i>									
Nuvarande lägenhet	33	38	16	6	7	100	31	16	53
Önskad lägenhet:									
oförändrad hyresnivå	24	44	18	8	6	100	10	28	62
sänkt hyresnivå	21	42	21	10	6	100	8	18	74
<i>Åtvidaberg.</i>									
Nuvarande lägenhet	38	43	13	4	2	100	46	33	21
Önskad lägenhet:									
oförändrad hyresnivå	20	56	19	3	2	100	11	45	44
sänkt hyresnivå	19	41	32	7	1	100	8	23	69
<i>Eskilstuna.</i>									
Nuvarande lägenhet	50	37	9	2	2	100	34	40	26
Önskad lägenhet:									
oförändrad hyresnivå	38	47	10	3	2	100	17	48	35
sänkt hyresnivå	33	47	14	4	2	100	15	38	47

Tabell 2. Av familjehushåll bebodda lägenheter fördelade efter hustyp vid undersökningstillfället och enligt önskemålen vid oförändrad och sänkt hyresnivå.

(Procenttal.)

	H u s t y p					Summa
	Uppgift saknas	En- familjs- hus	Radhus	Två- familjs- hus	Fler- familjs- hus	
<i>Arvika.</i>						
Vid undersökningstillfället ..	.	22	1	34	43	100
Enligt önskemålen vid:						
oförändrad hyresnivå .....	.	55	—	30	15	100
sänkt hyresnivå	—	57	—	30	13	100
<i>Borås.</i>						
Vid undersökningstillfället ..	.	8	.	13	79	100
Enligt önskemålen vid:						
oförändrad hyresnivå .....	.	25	1	24	50	100
sänkt hyresnivå .....	.	31	2	24	43	100
<i>Degerfors.</i>						
Vid undersökningstillfället ..	1	29	3	33	34	100
Enligt önskemålen vid:						
oförändrad hyresnivå .....	.	62	3	22	13	100
sänkt hyresnivå .....	.	69	1	19	11	100

	H u s t y p					Summa
	Uppgift saknas	Enfamiljshus	Radhus	Tvåfamiljshus	Flerfamiljshus	
<i>Eskilstuna.</i>						
Vid undersökningstillfället ..	—	8	.	15	77	100
Enligt önskemålen vid:						
oförändrad hyresnivå	—	14	1	19	66	100
sänkt hyresnivå	—	16	1	21	62	100
<i>Falun.</i>						
Vid undersökningstillfället ..	1	17	.	24	58	100
Enligt önskemålen vid:						
oförändrad hyresnivå	1	55	1	21	22	100
sänkt hyresnivå	2	57	1	20	20	100
<i>Flen.</i>						
Vid undersökningstillfället ..	1	20	—	33	46	100
Enligt önskemålen vid:						
oförändrad hyresnivå	—	64	—	26	10	100
sänkt hyresnivå	—	66	—	24	10	100
<i>Landskrona.</i>						
Vid undersökningstillfället ..	.	7	.	13	80	100
Enligt önskemålen vid:						
oförändrad hyresnivå	1	23	2	22	52	100
sänkt hyresnivå	1	30	2	24	43	100
<i>Luleå.</i>						
Vid undersökningstillfället ..	.	14	—	19	67	100
Enligt önskemålen vid:						
oförändrad hyresnivå ....	.	26	1	23	50	100
sänkt hyresnivå .....	.	30	1	22	47	100
<i>Norrköping.</i>						
Vid undersökningstillfället ..	.	8	—	10	82	100
Enligt önskemålen vid:						
oförändrad hyresnivå	1	29	2	18	50	100
sänkt hyresnivå	3	32	2	18	45	100
<i>Sundsvall.</i>						
Vid undersökningstillfället ..	—	11	1	18	70	100
Enligt önskemålen vid:						
oförändrad hyresnivå ....	.	25	1	33	41	100
sänkt hyresnivå .....	.	28	2	33	37	100
<i>Uppsala.</i>						
Vid undersökningstillfället ..	1	10	.	12	77	100
Enligt önskemålen vid:						
oförändrad hyresnivå	1	21	1	14	63	100
sänkt hyresnivå	1	24	1	15	59	100
<i>Åtvidaberg.</i>						
Vid undersökningstillfället ..	1	9	—	37	53	100
Enligt önskemålen vid:						
oförändrad hyresnivå	1	40	1	32	26	100
sänkt hyresnivå	1	50	1	28	20	100



Statens offentliga utredningar 1949

Systematisk förteckning

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

Allmän lagstiftning. Rättsskipning. Fångvård.

Utredning med förslag om lösdrivarlagens upphävande m. m. [4]
Kriminalvård i frihet. Fångvårdsstyrelsens utredning ang. skyddsarbetets organisation m. m. [6]
Betänkande ang. förbättrad insyn i enskilda företags ekonomiska förhållanden. [8]
Betänkande med förslag till lag om registrerade föreningar m. m. [17]
Betänkande med förslag till lag om sjömansskatt m. m. [27]
Betänkande med förslag till nya medborgarskapslagar för Danmark, Norge och Sverige. [45]

Statsförfattning. Allmän statsförvaltning.

Kommunalförvaltning.

Kommunallagskommitténs betänkande 2 med förslag till ändrade bestämmelser om ersättning åt innehavare av kommunala förtroendeuppdrag. [24]

Statens och kommunernas finansväsen.

1944 års allmänna skattekommitté. 3. Betänkande ang. beskattning av realisationsvinster, m. m. samt ackumulerade inkomster. [9]
Betänkande med förslag till ändrade bestämmelser rörande beskattningen av äkta makar. [47]

Politi.

Nationalekonomi och socialpolitik.

Betänkande med förslag till indexreglering av folkpensionerna. [7]
Utredning rörande folkpensionärernas bostadsförhållanden och bostadskostnader. [12]
P. M. med synpunkter på det svenska långtidsprogrammet. I anslutning till OEEC:s interimrapport. [15]
1945 års skogshärbärgesutredningens betänkande. 2. Utredning med förslag till lagstiftning rörande tillfälliga bostäder vid skogs- och flottnings- m. fl. arbeten. [19]
Statsmakterna och folkhushållningen under den till följd av stormaktskriget 1939 inträdda krisen. Del 9. Tiden juli 1947—juni 1948. [30]
Social upplysning. [31]
Utredningar i anslutning till 1949 års nationalbudget. [35]
Klientelet på arbetshemmen. En socialpsykologisk utredning om försunliga försörjare och störande understödstagare. [37]
Betänkande rörande hjälp åt egnahemsägare och bostadsrättshavare som drabbats av arbetslöshet. [49]

Hälsa- och sjukvård.

Betänkande om sinnesslövrården. [11]

Allmänt näringsväsen.

Elkraftutredningens redogörelse nr 2:17. Redogörelse för detaljdistributörerna samt deras räkrästkostnader och priser vid distribution av elektrisk kraft. Värmlands län. [10] 2: 3—4. Uppsala län och Södermanlands län. [29] 2: 1—2. Stockholms stad och Stockholms län. [42]
Betänkande med förslag till livsmedelsstadga m. m. [43]
Betänkande med förslag till vissa åtgärder till rationalisering av gat- och kantstensindustrin. [44]

Fast egendom. Jordbruk med binärningar.

Norrlandskommitténs principbetänkande. Första delen. Norrländska utvecklingslinjer. [1] Andra delen. Särskilda utredningar. [2] Tredje delen. Utlåtanden och förslag i vissa frågor. [3]

Vattenväsen. Skogsbruk. Bergsbruk.

Lagberedningens utlåtande angående lagstiftning om gräns mot allmänt vattenområde. [23]

Industri.

Handel och sjöfart.

Kvalitetsforskning och konsumentupplysning. [18]
Betänkande rörande avbetalnings- och forskottsköp m. m. [38]

Kommunikationsväsen.

Principer och metoder för kostnadsberäkningar vid statens järnvägar. [5] Bilagor. Produktions- och kostnadsstrukturen vid statens järnvägar. [14]
Svensk hamnbyggnadspolitik. [21] En generalplan för rikets farleder och hamnar. [33]
Betänkande med förslag angående ändrade grunder för fördelning och uttagande av kostnad för byggande och underhåll av skogsvägar. [34]

Bank-, kredit- och penningväsen.

1945 års bankkommitté. Betänkande med förslag om irättande av en statlig affärsbank. [13]

Försäkringsväsen.

1945 års försäkringsutredning. 1. Principbetänkande rörande försäkringsväsendet. [25] 2. Betänkande med förslag till lag om trafikförsäkring m. m. [26]

Kyrkoväsen. Undervisningsväsen. Andlig odling i övrigt.

Discenterlagskommittén. Betänkande med förslag till religionsfrihetslag m. m. [20]
Folk- och skolbibliotek. Betänkande och förslag avgivet av folkbibliotekssakkunniga. [28]
Yrkesutbildning för varubud m. fl. [32]
Skolöverstyrelsens utlåtande över vissa av 1940 års skolutredningens betänkanden och 1946 års skolkommissions principbetänkande jämte sammanfattning av avgivna yttranden. [35]
Betänkande angående statens konstsamlingars organisation och lokalbehov. [39]
Betänkande med förslag angående förenklat rekvisitions- och granskningsförfarande beträffande vissa statsbidrag till folkskoleväsendet. [40]
Betänkande och förslag angående studiehjälperksamheten vid de allmänna läroverken m. fl. statliga och statsunderstödda läroanstalter. [41]
1945 års universitetsberedning. 4. Studenternas sociala ursprung, betyg i studentexamen, vidare utbildning, yrkesval m. m. [48]

Försvarsväsen.

Promemoria över preliminär utredning rörande befälsrekryteringen inom försvaret. [16]
Betänkande rörande gallring av handlingar hos vissa av försvarets myndigheter. [22]
Betänkande med utredning i vissa värnpliktsfrågor. [46]

Utrikes ärenden. Internationell rätt.