



**National Library
of Sweden**

Denna bok digitaliserades på Kungl. biblioteket år 2012

6x. A
S. O. U.
STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1942: 3
SOCIALDEPARTEMENTET



PROMEMORIA

RÖRANDE

BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

UTARBETAD AV

ALF JOHANSSON

S T O C K H O L M

1 9 4 2

Statens offentliga utredningar 1942

Kronologisk förteckning

1. Betänkande med förslag till plan för organisationsarbetet inom försvarsväsendet. Beckman. 733 s. Fö. (Till betänkandet höra *dels* en bilaga innehållande personalförteckningar m. m., avsedd endast för tjänstebruk, *dels ock* ett hemligt bihang i tre delar.)
2. Betänkande med förslag till lag med särskilda bestämmelser om begränsning av vinstutdelning från aktiebolag. Marcus. 22 s. E.
3. Promemoria rörande bostadsförsörjningen. Av A. Johansson. Beckman. 77 s. S.

Ann. Om särskild tryckort ej angives, är tryckorten Stockholm. Bokstäverna med fetstil utgöra begynnelsebokstäverna till det departement, under vilket utredningen avgivits, t. ex. E. = ecklesiastikdepartementet, Jo. = jordbruksdepartementet. Enligt kungörelsen den 3 febr. 1922 ang. statens offentliga utredningars yttre anordning (nr 98) utgivas utredningarna i omslag med enhetlig färg för varje departement.

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1942: 3
SOCIALDEPARTEMENTET



PROMEMORIA

RÖRANDE

BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

UTARBETAD AV

ALF JOHANSSON

STOCKHOLM 1942
K. L. BECKMANS BOKTRYCKERI
289 42



REACTING OVERSTRESS FOR CONCRETE
SOLUBLE MATERIALS



PROMEMORIA

1882

BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

UTGITT AV
K. H. JOHANSSON

STOCKHOLM
1882



INNEHÅLLSFÖRTECKNING.

	Sid.
<i>Skrivelse till statsrådet och chefen för socialdepartementet</i>	5
I. Bostadsbyggnadsverksamheten under år 1941	7
a) Bostadsbyggandets omfattning	7
b) Bostadsbyggandets inriktning	12
II. Bostadsmarknadsläget	16
III. Byggnadskostnadernas utveckling	20
IV. Reala förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande	35
a) Byggnadsmaterial	35
b) Transportväsendet	38
c) Arbetskraftsförsörjningen	40
V. Bostadsbyggandets räntabilitet	48
VI. Möjligheter att återställa bostadsbyggandets räntabilitet. Förslag till modifikationer i villkoren för tertiärlån	54
a) Allmänna synpunkter	54
b) Hyressättningen	56
c) Formen för subvention av bostadsbyggande	65

THE HISTORY OF THE

- I. Introduction
- II. The early years
- III. The middle years
- IV. The late years
- V. The final years
- VI. The legacy
- VII. The future

Till

Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Socialdepartementet.

Undertecknad, som den 5 december 1941 tillkallats för att verkställa utredning rörande bostadsbyggnadsverksamhetens nuvarande läge och utsikter för följande år med särskild hänsyn tagen till materialförsörjning samt räntabilitet vid gällande villkor för beviljande av tertiärlån till viss sådan verksamhet, får härmed överlämna bifogade promemoria rörande bostadsförsörjningen.

Vid promemorians utarbetande har beträffande frågorna om byggnadskostnaderna och materialförsörjningen biträde lämnats av fil. lic. Gustav Cederwall.

Med överlämnandet av denna promemoria anser jag mitt utredningsuppdrag vara slutfört.

Stockholm den 5 februari 1942.

ALF JOHANSSON

Herzlichen Glückwunsch zum Geburtstag

Ich wünsche dir einen wunderschönen
Geburtsstag und hoffe, dass du
alles Gute bekommst. Ich liebe dich
und hoffe, wir werden bald wieder
zusammen sein. Alles Liebe
von deiner Mutter

Mit herzlichen Grüßen
Stochter, Johanna

Herzlichen Glückwunsch

Promemoria rörande bostadsförsörjningen.

I. Bostadsbyggnadsverksamheten under år 1941.

a) Bostadsbyggandets omfattning.

Depressionen inom bostadsbyggandet nådde sitt bottenläge vid slutet av år 1940 och början av år 1941. Efter krisutbrottet under hösten 1939 hade bostadsbyggandet genomgått en successiv avveckling ned till ett läge, som föga översteg en tiondel av det sista förkrigsårets utomordentligt höga nivå. Sammandragningen framträdde, såsom är naturligt, först i siffrorna för byggnadsloven och spred sig under loppet av år 1940 i och med fullföljandet av vid krisutbrottet planerade och igångsatta byggen till den under utförande varande bostadsproduktionen, vilken vid skiftet mellan tredje och fjärde kvartalet 1940 krympt samman till omkring 12 % av volymen ett år tidigare. (Siffran hänför sig till de större städerna, men utvecklingen i mindre samhällen synes ha varit likartad.) Tack vare den stora omfattningen av de bostadsbyggen, som voro påbörjade vid krisutbrottet och som färdigställdes under det följande året, blev tillskottet av nya bostäder till bostadsmarknaden ännu 1940 relativt stort.

Orsakerna till bostadsbyggandets förlamning — i främsta rummet räntehöjning och stegrade byggnadskostnader — samt graden av den räntabilitetsförsämring, varav nyproduktionen av bostäder vid gällande hyresnivå drabbats, ha utförligt behandlats i 1940 års byggnadskostnadssakkunnigas betänkande (statens offentliga utredningar 1941: 4).

Utgångsläget för 1941 års bostadsproduktion var i korta drag följande: Den föregående högkonjunkturen, som kulminerat 1939, hade helt avvecklats. Den pågående bostadsproduktionen i stadssamhällena hade sammandragits till bortåt tiondelen av högkonjunkturons volym; relationstalet för under byggnad varande bostäder var vid årsskiftet 1940/41 ungefär detsamma som vid det föregående kvartalsskiftet, eller omkring 12 % av siffran för motsvarande tidpunkt år 1939. Företagarinitiativen hade ännu icke stimulerats i påtaglig grad; ännu första kvartalet 1941 var antalet lägenheter, för vilka byggnadslov meddelades i de större städerna, endast 10 % av siffran för samma kvartal 1939. I riktning mot återhämtning verkade dock vissa omständigheter: den tilltagande bostadsbristen i flertalet stadssamhällen, ägnad att motverka den känsla av osäkerhet om marknadens behov av nya lägenheter, som mångestäder gjort sig gällande under det första krisåret, den under senare delen av 1940 skeende och fortsättande sänkningen av räntenivån samt utsikten till ökat statligt finansiellt stöd åt bostadsproduktionen.

De hittills föreliggande byggnadsstatistiska uppgifterna för år 1941, vilka omfatta ett 40-tal kvartalsredovisande större och medelstora städer, inom vilka

huvuddelen av stadsbyggnadsverksamheten försiggår, ge vid handen att en icke obetydlig återhämtning inom bostadsbyggandet ägt rum under året. Ökningen av byggnadsloven (antal lägenheter) i samtliga städer med över 30 000 invånare samt ett antal städer med 10 000—30 000 invånare framgår av följande tablå:

Antal bostadslägenheter i under åren 1940 och 1941 beviljade byggnadsföretag i vissa städer.

	1940				1941			
	1 kv.	2 kv.	3 kv.	4 kv.	1 kv.	2 kv.	3 kv.	4 kv.
<i>Samtliga städer med över 30 000 inv.</i>	1 081	608	516	1 175	1 039	2 695	1 394	(1 579)
Index.								
Motsvarande kvartal $1/10$ 38— $1/10$ 39 = 100	10·5	10·2	9·6	15·4	10·0	46·8	26·2	(21·4)
		10·0				36·9		
Motsvarande kvartal 1940 = 100 ..	—	—	—	—	96·1	443·3	270·2	(134·4)
						363·8		
<i>19 städer med 10 000—30 000 inv.¹..</i>	99	91	188	150	186	624	411	—
Index.								
Motsvarande kvartal 1939 = 100 ..	7·0	6·8	22·4	—	13·1	46·4	48·9	—
		12·9				47·5		
Motsvarande kvartal 1940 = 100 ..	—	—	—	—	187·9	687·5	218·6	—
						371·0		

¹ Karlskrona, Lund, Kalmar, Landskrona, Sundsvall, Trollhättan, Mölndal, Östersund, Kristianstad, Södertälje, Trelleborg, Umeå, Kristinehamn, Nyköping, Västervik, Visby, Lidköping, Ystad och Karlshamn.

(Vid jämförelse med förkrisförhållanden har beträffande de större städerna som jämförelsetal valts de tre första kvartalen 1939 samt sista kvartalet 1938, då slutkvartalet 1939 redan påverkats av den inträdda krisen; för städerna med mindre än 30 000 invånare har i brist på tillräckligt jämförelsematerial indexsiffror för slutkvartalen ej kunnat beräknas. De inom parentes satta siffrorna för fjärde kvartalet 1941 grunda sig på under hand genom socialstyrelsens utredningsbyrå inhämtade uppgifter om meddelade byggnadslov fram till mitten av december; siffrorna äro sålunda dels preliminära, dels ofullständiga.)

Såsom förut nämnts lågo siffrorna för byggnadsloven ännu under första kvartalet 1941 i stort sett kvar i depressionens bottenläge. Under andra kvartalet satte emellertid ett kraftigt uppsving in, som för såväl större som medelstora städer medförde en genomsnittlig ökning upp till nära hälften av 1939 års nivå. Det är otvivelaktigt, att denna ökning återspeglar den stimulans, som utsikten till förbättrat finansiellt stöd från statens sida medförde. För

att icke överdriven vikt skall fästas vid siffrorna för enstaka kvartal, som kunna påverkas av tillfälligheter i byggnadsnämndernas verksamhet och redovisning, ha i tablån indextal beräknats för andra och tredje kvartalen tillsammans; dessa torde ge ett någorlunda gott mått på företagariativens omfattning under förra delen av år 1941. För såväl större som medelstora orter kan konstateras bortåt fyrdubbling av antalet beviljade lägenheter i förhållande till motsvarande period under år 1940. För de större städernas del innebär detta att byggnadsloven utgjorde ungefär 37 % av antalet under samma kvartal år 1939, då ännu inga krisverkningar gjort sig gällande; motsvarande procenttal för de i tablån representerade medelstora städerna är omkring 48 %. Vägt med hänsyn till respektive stadsgruppers relativa betydelse inställer sig medeltalet omkring 40 %.

Det finns anledning att i detta sammanhang speciellt observera utvecklingen i Stockholm, landets största lokala byggnads- och bostadsmarknad; huvudstaden har nämligen i vissa stycken haft sin egen utveckling under det senast förflutna året. Uppdelas materialet över antalet lägenheter i under andra och tredje kvartalen beviljade lägenheter på Stockholm, övriga städer med mer än 30 000 invånare (12 st.) samt städer med 10 000—30 000 invånare, för vilka fullständiga uppgifter föreligga (19 st.), och beräknas indextal på samma sätt som ovan, erhålles följande:

Antal bostadslägenheter i under 2 och 3 kvartalen 1940 och 1941 beviljade byggnadsföretag i vissa städer. Indextal: 2 och 3 kvartalen 1939 = 100.

	1940	1941
Stockholm	11·4	19·3
Övriga städer med mer än 30 000 invånare	9·1	51·2
19 städer med 10 000—30 000 invånare	12·9	47·5

Graden av sammandragning i byggnadsloven från 1939 till 1940 var ungefär densamma i Stockholm, övriga större städer och medelstora städer. Uppsvinget i företagariativet, såsom det kan avläsas i siffrorna för beviljade lägenheter, från 1940 till 1941 var däremot betydligt svagare i Stockholm än i de två övriga stadsgrupperna. Under det att för dessa senare uppsvinget ledde upp till omkring hälften av 1939 års nivå, innebärande fyr- till femdubbling gentemot 1940, stannade återhämtningen i Stockholm vid mindre än 20 % av 1939 års nivå och mindre än fördubbling av depressionens bottenivå. Denna olikhet har, bl. a., sammanhang därmed, att den stockholmska bostadsmarknaden försågs med ett förhållandevis stort tillskott av nya lägenheter under år 1940 till följd av färdigställandet av ett vid krisutbrottet föreliggande, ovanligt stort bestånd av lägenheter under byggnad, varför också bostadsreserven i Stockholm i motsats till andra orter steg under detta år. Först under loppet av det sistförflutna året har Stockholms bostadsmarknad utvecklats till det läge, vari bostadsmarknaden på flertalet orter befann sig ett år tidigare.

Den här utförda sifferdemonstrationen ger vid handen, att företagariativa-

tiven, uttryckta i antalet lägenheter i beviljade byggnadsföretag, under förra delen av år 1941 instälde sig på en nivå, motsvarande omkring 40 % av 1939 års nivå; undantages Stockholm kan för övriga stadssamhällen siffran angivas till omkring 50 %. Jämfört med året 1940, då bostadsbyggandets förklaring drevs längst, betyder detta för samtliga städer, för vilka statistiska kvartalsuppgifter äro tillgängliga, nära fyrdubbling, en ökning, som synnerligen väl svarar till det program för stöd åt bostadsbyggandet, varom 1941 års riksdag fattade beslut.

En avsevärd del av de under årets förra del framträdande, i byggnadsnämndernas siffror över byggnadslov registrerade företagarinitiativen om-sattes emellertid icke under årets fortsättning i faktisk byggnadsverksamhet.

Detta framgår av en granskning av uppgifterna om under byggnad varande bostadslägenheter vid kvartalsskiftena, vilka finnas tillgängliga endast för de större städerna (över 30 000 invånare) samt ett mindre antal medelstora städer. (Det må i förbigående anmärkas, att byggnadsstatistikens uppgifter om antalet fullbordade byggnadsföretag på grund av redovisningssättet äro helt oanvändbara för här ifrågakommande ändamål.) Utvecklingen av det under byggnad varande lägenhetsbeståndet kvartalsvis i de större städerna under åren 1940 och 1941 visas av följande tablå:

**Pågående bostadsbyggande (antal lägenheter) i städer med över 30 000 invånare.
Motsvarande kvartalsskiftet 1939 = 100.**

	1940				1941			
	1/1	1/4	1/7	1/10	1/1	1/4	1/7	1/10
1939 = 100	66·7	31·9	22·7	10·7	11·7	13·3	21·1	23·4

Siffrorna för år 1940 ligga på en starkt fallande kurva: den på avveckling ställda bostadsbyggnadsverksamheten, som från sitt topläge vid krisutbrottet på hösten 1939 steg för steg genom färdigställande nådde bottenläget under senare delen av 1940. Det följande året, 1941, visar en mera långsamt stigande utveckling. Vid årets början och ännu vid skiftet mellan första och andra kvartalen hade den pågående bostadsbyggnadsverksamheten endast obetydligt höjt sig över bottenläget. Genom de under våren och sommaren igångsatta byggena kom beståndet av lägenheter under byggnad upp i en omfattning, motsvarande icke fullt en fjärdedel av 1939 års och något mer än dubbelt av föregående års depressionsminimum.

Uppgifter om under byggnad varande lägenheter i städer med mindre än 30 000 invånare äro tillgängliga endast från ett begränsat antal orter. I 10 medelstora städer, för vilka uppgifter från såväl 1 oktober 1940 och 1 oktober 1941 föreligga, hade inträffat en stegring, som var något men ej avsevärt starkare än den för de större städerna under samma period registrerade. Bland dessa orter ingå dock ej några av de, som enligt erfarenheten haft det starkaste uppsvinget, såsom Karlskoga och Nyköping.

Liksom i fråga om beviljade byggnadsföretag finnes anledning att beträf-

fande tillväxten av det under byggnad varande lägenhetsbeståndet fästa uppmärksamhet vid Stockholms speciella utveckling. Nedanstående uppställning ger indexsiffror för Stockholm samt för övriga städer med mer än 30 000 invånare för pågående bostadsbyggnadsverksamhet vid kvartalsskiftena 1 juli och 1 oktober 1940 och 1941.

**Under byggnad varande lägenheter $\frac{1}{7}$ och $\frac{1}{10}$ 1940 och 1941 i vissa städer.
Motsvarande kvartalsskiftet 1939 = 100.**

	1940		1941	
	$\frac{1}{7}$	$\frac{1}{10}$	$\frac{1}{7}$	$\frac{1}{10}$
Stockholm	29·9	4·0	17·1	7·6
	21·6		14·0	
Övriga städer med mer än 30 000 invånare	17·8	14·6	23·9	32·4
	16·6		26·9	

Det framgår härav och vid jämförelse med föregående tablå, att depressionen dröjt kvar i Stockholm i högre grad än i övriga större orter och att denna omständighet verkat starkt återhållande på det för samtliga större städer registrerade uppsvinget. I de större städerna utom Stockholm hade på hösten 1941 bostadsbyggandet nått en omfattning, som närmade sig en tredjedel av 1939 års; medräknas Stockholm i jämförelsen uppgick, såsom framgår av föregående tablå, den gångna höstens produktion till mindre än en fjärdedel av den vid krisutbrottet pågående produktionen.

Denna den stockholmska bostadsbyggnadsmarknadens påtagliga avvikelse från det för större städer genomsnittligt gällande förhållandet kan ses som ett exempel — viktigt genom den stora betydelse, som tillkommer Stockholms byggnadsmarknad — på den utomordentligt starka lokala splittring, som under det gångna året rått inom bostadsbyggandet. Till väsentlig del är denna splittring givetvis en återspeglning av den produktionsomställning, som försvars- och avspärrningshushållningen krävt och som i mycket växlande grad berört olika orter, men därjämte ha utan tvivel inverkat olikheter i den snabbhet och effektivitet, varmed kommunala myndigheter handlat för att avvärja en aktuell eller befarad bostadsbrist. Som exempel på splittringen må nämnas, att den från de 13 städerna med mer än 30 000 invånare uppgivna lägenhetsproduktionen, pågående 1 oktober 1941, ej mindre än 71 % kom på de 4 städerna Göteborg, Linköping, Västerås och Örebro; de övriga 9, inkluderande Stockholm, svarade sålunda tillsammans för 29 %. Det vid samma tidpunkt under byggnad varande lägenhetsbeståndet i 17 städer med 10 000—30 000 invånare, för vilka uppgifter erhållits, låg till 55 % i de 3 städerna Karlskoga, Trollhättan och Karlskrona. Det kan möjligen vara värt att påpeka, att de stundom varandra motsägande uppfattningar om bostadsproduktionens läge, som företrätts i den offentliga diskussionen under det gångna året, kunna ha grundats på erfarenheter från olika delar av landets starkt splittrade byggnadsmarknad; att därvid, såsom gärna sker, de icke

representativa förhållandena i huvudstaden kommit att dominera uppfattningen, synes ofta ha medfört en underskattning av den faktiska omfattningen av det uppsving, som skett inom bostadsbyggandet.

Den senast berörda omständigheten, den lokala splittringen på bostadsbyggnadsmarknaden, kan sägas innebära, att det bostadsförsörjningsprogram, vartill de av 1941 års riksdag beslutade stödåtgärderna syftade, realiserats mycket ojämnt: på vissa orter har en betydande bostadsproduktion utvecklats, på andra dröjer ännu depressionen kvar, oantastad av återhämtningsskapande initiativ. Flertalet orter representera ett mellanstadium av i viss, men otillräcklig grad ökad produktion. I de uppskattningar, som lågo till grund för de förra året vidtagna stödåtgärderna, angavs det sannolika bostadsproduktionsbehovet för år 1941 till omkring 40 % av 1939 års. Såsom framgår av det föregående inställde sig under förra delen av året företagarinitiativen på en nivå, som väl motsvarade det uppskattade behovet. De återhållande krafter, som utvecklade sig under loppet av året, medförde emellertid, att den i faktisk produktion omsatta bostadsbyggnadsverksamheten stannade vid omkring 25 % av 1939 års. I efterhand bedömda, synas de nämnda förhandsuppskattningarna ha slagit väl in. Produktionsunderskottet i förhållande till det uppskattade behovet har resulterat dels i ren bostadsnöd på begränsade avsnitt av bostadsmarknaden, dels i ytterligare minskning i den redan på flertalet orter knappa reserven. Bostadsmarknadsläget behandlas i ett följande avsnitt.

De hämmande faktorerna under året ha framför allt varit dels svårigheterna att anskaffa vissa material, dels den fortsatta stegringen av byggnadskostnaderna. Det måste emellertid även betonas, att den kostnadsreduktion, varmed man räknade vid utformandet av förra årets stödåtgärder, endast partiellt genomförts. Där detta icke kompenseras av kommunala stödåtgärder, som kompletterat de statliga, har bostadsbyggandets räntabilitet vid gällande hyresnivå icke kunnat återställas. Av utvecklingen under år 1941 vill det dock synas, som om programmet i det stora hela skulle ha kunnat realiseras, om icke den ytterligare kostnadsstegringen samt materialanskaffningssvårigheterna inställt sig. Dessa faktorer behandlas i följande avsnitt.

b) Bostadsbyggandets inriktning.

Inom socialstyrelsens utredningsbyrå har gjorts en preliminär bearbetning av det byggnadsstatistiska materialet för de tre första kvartalen av år 1941 i syfte att få belysning av frågan huruvida bostadsproduktionens inriktning med avseende å hustyper, lägenhetstyper och byggnadsföretagens art ändrats under inverkan av krisförhållandena. Som lämplig jämförelse har därvid valts den mellan den fullbordade bostadsproduktionen 1939, representerande förkrisstrukturen, och den bostadsproduktion, för vilken byggnadslov meddelats under 1—3 kvartalen 1941.

I fråga om hustyper synes ingen mera avsevärd förskjutning ha ägt rum,

såsom framgår av följande uppställning för samtliga städer med mer än 10 000 invånare:

	Antal lägenheter (i % av samtliga) i nybyggda bostadshus med lägenheter.							
	av sten.				av trä.			
	1	2	3—9	10 o. fl.	1	2	3—9	10 o. fl.
Fullbordade 1939	0.9	0.8	4.6	74.1	5.3	4.1	5.5	4.7
Beviljade 1941 (1—3 kv.)	1.6	0.9	4.0	71.8	8.5	2.8	4.3	6.6

I fråga om det huvudsakliga byggnadsmaterialet har skett en tämligen ringa förskjutning från sten till trä, vilken väsenligen förklaras därav, att vissa städer, särskilt Göteborg, i högre grad än åren före krisen byggt större bostadshus av trä (landshövdingehus). Den relativa uppgången i enfamiljshus av trä har motverkats av en stark minskning av det särskilt i mindre och medelstora orter tidigare vanliga tvåfamiljshuset av egnahemstyp; dock har det sammanlagda relativa antalet lägenheter i en- och tvåfamiljshus stigit något (från 11.1 till 13.3 % av samtliga). Den obetydliga nedgången i procentsiffran för större hus med 10 och flera lägenheter (från 78.8 till 77.4 för stenhus och trähus sammanräknade) skall ses mot bakgrunden av det förhållandet, att olika ortsgrupper utvecklats olika och särskilt att bostadsbyggandet hävdats bättre i mindre och medelstora orter, där dylika större hus äro mindre vanliga, än i Stockholm, där de dominera. En närmare granskning av materialet ger vid handen, att i de mindre och medelstora städerna procenttalet för lägenheter i större hus stigit betydligt, vilket dock i sin verkan på totalsiffran motvägts av den nämnda förskjutningen mellan ortsgrupperna. Gruppen mindre flerfamiljshus visar genomgående sänkta procentsiffror. Denna utveckling torde ha sammanhang därmed, att bostadsbyggandet särskilt i vissa medelstora städer kommit att till växande del ombesörjas av större kommunala och kooperativa byggnadsorganisationer (varom mera i fortsättningen) och till mindre del av lokala småföretagare.

Bostadsbyggandets inriktning på olika lägenhetskategorier röner naturligtvis inflytande av de speciella ekonomiska och sociala förhållanden, som rått under de senaste två åren. Man har här att taga hänsyn till exempelvis sådana omständigheter som att det nya bostadsbeståndet i de starkast expanderande industriorterna till stor del gällt yngre personer, ensamstående eller i småhushåll. Den standardhöjning, som under åren före kriget spelade en ganska betydande roll för bostadsmarknaden och som tog sig uttryck i en efterfrågan på större lägenheter (2 och 3 rum och kök) från uppflyttande hushålls sida, torde under de senaste åren upphört och i viss grad vänts i standardsänkning. Genom standardhöjningens upphörande har i än starkare grad än tidigare efterfrågan på bostadsmarknaden kommit att domineras av de nybildade hushållen med deras till en början begränsade utrymmesbehov.

Förändringen i bostadsproduktionens inriktning på olika lägenhetskategorier visas av följande tablå, där uppdelning skett på orter och ortsgrupper:

Antal lägenheter (i % av samtliga) tillhörande nedanstående lägenhetskategorier.

	Enkel- rum, enkel- kök	Därav 1 r. o. kokvrå	2 o. fl. rum utan kök	1 rum o. kök	2 rum o. kök	3 rum o. kök	4 rum o. kök	5 o. fl. rum o. kök
<i>Stockholm.</i>								
Fullbordade 1939	14·0	13·6	1·7	30·5	31·6	15·5	3·7	3·0
Beviljade 1941 (1—3 kv.)	38·5	32·0	3·2	14·9	25·9	11·0	3·5	3·0
<i>Göteborg.</i>								
Fullbordade 1939	11·3	9·3	0·8	25·4	32·3	18·9	8·0	3·3
Beviljade 1941 (1—3 kv.)	5·5	4·8	3·6	31·2	38·5	13·2	5·1	2·9
<i>Malmö.</i>								
Fullbordade 1939	13·7	11·3	0·8	28·6	39·8	11·8	3·1	2·2
Beviljade 1941 (1—3 kv.)	14·6	9·4	1·4	31·1	28·8	12·9	5·6	5·6
<i>Städer med 30 000—100 000 inv.</i>								
Fullbordade 1939	16·4	12·2	3·2	36·9	25·8	10·9	3·7	3·1
Beviljade 1941 (1—3 kv.)	21·7	19·3	1·5	33·1	29·6	9·6	2·7	1·8
<i>Städer med 10 000—30 000 inv.</i>								
Fullbordade 1939	9·5	6·9	1·4	22·5	36·2	19·9	6·1	4·4
Beviljade 1941 (1—3 kv.)	12·1	9·0	1·5	27·4	32·7	15·8	6·5	4·0
<i>Samtliga städer.</i>								
Fullbordade 1939	13·3	11·2	1·8	29·6	31·9	15·4	4·7	3·3
Beviljade 1941 (1—3 kv.)	19·5	16·2	2·1	27·8	30·8	12·3	4·4	3·1

Den mest iögonenfallande förskjutningen är ökningen i lägenhetstypen 1 rum och kokvrå, som skett på bekostnad av samtliga med kök försedda lägenhetskategorier. Till väsentlig del faller denna kokvrålägenheternas relativa ökning på Stockholm; förhållandet kan sägas innebära, att inom den starkt beskurna bostadsproduktionen i Stockholm kokvrålägenheten har hävdats sig bäst och tillsammans med enkelrum och dubletter kommit att utgöra två femtedelar av hela produktionen, under det att 1 rum och kök-typen ställts på avskrivning och även de större lägenhetskategoriernas relativa andel reducerats. I Göteborg har utvecklingen varit annorlunda. Produktionen under det senaste året har där i högre grad än tidigare inriktats på 2 rum och kök, under det att såväl de större som de minsta lägenhetstyperna trängts tillbaka. Denna utveckling torde kunna tillskrivas den relativt stora omfattning, som kommunala bostadspolitiska initiativ erhållit i Göteborg. I Malmö har däremot 2-rumstypen minskat till förmån för såväl 1 rum och kök som större lägenheter; man kan icke här, lika litet som i Göteborg men i motsats till Stockholm, tala om någon total förskjutning mot mindre lägenheter (efter rum räknat). Städer med 30 000 till 100 000 invånare visa ökning av kokvrålägenheterna, dock långt svagare än Stockholm, på bekostnad av 1 rum och kök, samt ökning av 2 rum och kök på bekostnad av de större lägenhetstyperna. I städer med 10 000—30 000 invånare ha slutligen kokvrålägenheter

och 1 rum och kök ökat, medan 2 och 3 rum och kök minskat, vilket betyder en förskjutning i riktning mot den fördelning av lägenhetskategorier, som gäller i större städer.

Den betydande relativa ökningen i kokvrålägenheterna (utom i Göteborg och Malmö) har även inneburit — trots en viss nedgång i 1 rum och kök — att produktionen i lägre grad än tidigare tillgodosett behovet av lägenheter, lämpliga som familjebostäder. I den 1939 fullbordade lägenhetsproduktionen utgjordes 55,3 % av lägenheter om minst 2 rum och kök; för under 1941 års tre första kvartal beviljade lägenheter hade procenttalet sjunkit till 50,6. Ur synpunkten av familjebostadsproblemets lösning på längre sikt spelar måhända en förskjutning från 1 rum och kök till 1 rum och kokvrå mindre roll, eftersom även den förra kategorien är olämplig som familjebostad. Mera betänkligt är, att nedskärningen i det totala bostadsbyggandet i högre grad har gått ut över familjebostadstyperna än över småhushållstyperna. Tendensen är, såsom nyss påpekats, fullt förklarlig med hänsyn till bostadsmarknads-lägets allmänna utveckling under de två åren efter krigsutbrottet, men man kan icke bortse från att den för familjebostadsfrågan ett stycke längre bort från dess lösning i framtiden. De härmed sammanhängande frågornas behandling torde emellertid icke falla under nu föreliggande utredningsuppdrag.

Det är naturligt, att bostadsbyggandets kris, som i väsentlig mån är en räntabilitetsfråga, skall ha påverkat bostadsföretagandets art, d. v. s. produktio-nens fördelning på olika grupper av byggnadsföretagare. Följande tablå, gällande samtliga städer med mer än 10 000 invånare, ger upplysning därom:

Antal lägenheter, fördelade (i %) efter byggnadsföretagens art.

	Egnahem	Statliga byggnads-företag	Kommunala byggnads-företag	Koopera-tiva bostads-för-eningar	Stiftelser	Av arbets-givare uppförda bostäder	Hyreshus
Fullbordade 1939	10·1	0·1	2·2	5·5	4·3	0·3	77·5
		12·4					
Beviljade 1941 (1—3 kv.)..	9·8	0·3	10·2	15·5	4·1	1·0	59·1
		31·1					

Det är anmärkningsvärt, att egnahemsbyggandets relativa betydelse icke ökat under krisen utan tvärtom minskat en smula. Egnahemsbyggandet brukar eljest vara mera resistent mot kriser än övrigt bostadsbyggande. Förklaringen torde ligga däri, att under nuvarande kris — i motsats till tidigare — byggnadskostnaderna stigit och realinkomsterna även för folk med trygg inkomst sjunkit. Den allmänna känslan av osäkerhet under kriget har väl också verkat återhållande på lusten att taga ett så för den framtida ekonomien viktigt och bindande steg som egnahemsförvärv.

Mest påfallande i ovanstående tablå är förskjutningen från »spekulativa»

företag, representerade av den sista kolumnen till »allmännyttiga», d. v. s. de i tablån av klammer förenade grupperna. De senare svarade 1939 för en åttandedel av hela lägenhetsproduktionen. År 1941 var i byggnadsloven andelen nära en tredjedel och i realiteten sannolikt betydligt mera, eftersom den, såsom framgår av det föregående, stora mängden av outnyttjade byggnadslov huvudsakligen torde ha legat på enskilda företagares händer. Det är att märka, att de anförda siffrorna icke betyda, att den byggnadsverksamhet som bedrivits av företag utan privat vinstsyfte skulle ha ökat absolut sett; den har någorlunda bevarat sin tidigare omfattning och därvid erhållit långt ökad relativ vikt till följd av den enskilda byggnadsföretagarverksamhetens starka sammankrampning. En dylik utveckling, innebärande att bostadsförsörjningen i växande grad ombesörjes av kommuner, halvoffentliga företag och övriga företag utan enskilt vinstintresse, är ju under nuvarande förutsättningar för bostadsbyggandet helt naturlig.

II. Bostadsmarknadsläget.

I 1940 års byggnadskostnadssakkunnigas förutnämnda betänkande genomfördes en undersökning av betingelserna för bostadsefterfrågan under året 1940 och en beräkning av den sannolika tillväxten under året 1941. Som resultat av beräkningarna angavs sannolikheten av en snabbt uppkommande bostadsbrist av stor omfattning för den händelse bostadsbyggandet icke lyftes ur det bottenläge, det nått under senare delen av år 1940; härvid gjordes en reservation för att i vissa städer, särskilt Stockholm, den på hösten 1940 befintliga bostadsreserven skulle någorlunda förslå att täcka produktionsunderskottet ett år framåt. Bedömningen av behovet för det kommande året 1941 sammanfattades sålunda: »Det ligger i sakens egen natur, att en bedömning av bostadskonsumtionens sannolika utveckling för stadsbygden som helhet måste göras i tämligen vaga ordalag. I praktiken kräva givetvis förhållandena på varje särskild ort sitt noggranna beaktande. Det torde dock kunna fastslås som övervägande sannolikt, att en bostadsproduktion under följande år på den nivå, vartåt utvecklingen under tiden efter krisutbrottet tenderar, kommer att vara otillräcklig för behovet. En uppskattning av behovet till 40 % av 1939 års bostadstillskott kan icke jävas av hittills givna erfarenheter och nu bedömningsbara tendenser i bostadsmarknadsutvecklingen.» Det framgår av sammanhanget, att denna uppskattning snarast hölls i underkant.

Såsom visas av den i föregående avsnitt lämnade redogörelsen över bostadsproduktionen under år 1941 har denna visserligen betydligt höjt sig över depressionens bottenläge men icke kommit upp i den nivå, som motsvarar den anförda förhandsbedömningen av behovet. Att bedömningen till sin tendens var riktig framgår av den under loppet av sistförflutna hösten växande massan av vittnesbörd om alltmera svårartad bostadsbrist.

Tillräckligt material föreligger ännu icke för numeriska beräkningar av bostadsefterfrågans utveckling under det gångna året. Framför allt saknas siffermässiga uppgifter om bostadsreservens storlek hösten 1941, vilka stodo

till förfogande såväl för hösten 1939 som för hösten 1940; möjligen kommer den nu i socialstyrelsen pågående partiella hyresräkningen att senare kunna lämna vägledning i frågan.

Endast för Stockholm finnas tillgängliga sifferuppgifter, som i huvudsak möjliggöra en kvantitativ fixering av bostadsmarknadsutvecklingen under det gångna året. Som inflyttningsfärdiga redovisas i Stockholm under 1941 1 647 lägenheter. Bostadsreserven utgjorde hösten 1940 4 082 lägenheter och hade hösten 1941 sjunkit till 848 lägenheter, en minskning med 3 234 lägenheter eller från 2·0 till 0·4 %. Bostadskonsumtionen i Stockholm under året tillgodosågs sålunda till två tredjedelar genom minskning av reserven och till endast en tredjedel genom nyproduktion. Tillsammans utgjorde reservminskning och nyproduktion c:a 4 900 lägenheter. Härifrån är dock att draga under året rivna lägenheter, varom uppgift ännu icke är publicerad, men som torde kunna uppskattas till omkring 400 lägenheter. Nettot, utgörande 1941 års bostadskonsumtion, kan sålunda angivas till omkring 4 500 lägenheter. Denna siffra överensstämmer mycket nära med den ovan anförda förhandsberäkningen — tillämpad på Stockholm ger denna ett beräknat tillskott av c:a 4 600 lägenheter under 1941. Förhandsberäkningen avsåg visserligen stadsbygden som helhet och kan givetvis icke utan vidare appliceras på enskilda orter; att den visat sig stämma väl på landets största lokala bostadsmarknad ger dock ett visst stöd åt dess användning när det gäller stadsbygden i övrigt.

Att bostadsmarknadssituationen i Stockholm trots ett starkt produktionsunderskott i förhållande till bostadsefterfrågans tillväxt ändock hittills varit någorlunda hållbar beror, såsom framgår av det föregående, på existensen av en relativt stor reserv vid början av det gångna året, som därefter till fyra femtedelar konsumerats. I övriga stadssamhällen ha förhållandena i dessa hänseenden givetvis varit växlande, men i flertalet fall och genomsnittligt har den skillnaden gentemot huvudstaden förelegat, att å ena sidan reserven vid årets början varit mindre men å andra sidan årets tillskott genom nyproduktion varit större.

Inga sifferuppgifter äro som nämnts ännu tillgängliga rörande bostadsreservens storlek i stadssamhällena utom Stockholm. Socialstyrelsens sedvanliga s. k. oktoberenquête, byggd på omdömen av byggnadsnämnderna, vilka i sin tur i förekommande fall inhämtat utlåtanden av fastighetsägar- och hyresgästorganisationer på orten, ger dock — liksom allmänna erfarenheter, uttryckta i pressen landet runt — vid handen att en kraftig allmän försämring av bostadsmarknadsläget inträtt under det gångna året, även om fortfarande, liksom ett år tidigare, förhållandena äro starkt växlande från ort till ort. Följande sammanställning av svaren rörande tillgången på smålägenheter vid oktoberflyttningen ger belägg härför. (I 1941 års enquête har frågan specificerats på olika lägenhetskategorier, medan den i 1940 års avsåg samtliga smålägenheter t. o. m. 2 rum och kök. Vid jämförelser de båda åren emellan torde avseende mest böra fästas vid kategorien 1 rum och kök såsom den vanligast förekommande.)

I nedanstående antal städer har tillgången på smålägenheter uppgivits vara:

	Större städer (mer än 10 000 inv.)				Mindre städer (under 10 000 inv.)				Samtliga städer			
	god	till- räck- lig	knapp	otill- räck- lig	god	till- räck- lig	knapp	otill- räck- lig	god	till- räck- lig	knapp	otill- räck- lig
<i>Omoderna lägenheter.</i>												
1940: smålägenheter ..	5	8	17	18	7	11	24	25	12	19	41	43
1941 { 1 rum och kök..	—	1	6	40	—	9	19	40	—	10	25	80
1941 { 2 rum och kök..	—	5	14	28	1	10	26	31	1	15	40	59
<i>Moderna lägenheter.</i>												
1940: smålägenheter ..	4	9	22	13	2	11	25	29	6	20	47	42
1941 { 1 rum och kök..	—	—	6	42	—	5	12	51	—	5	18	93
1941 { 2 rum och kök..	—	5	16	27	—	5	22	41	—	10	38	68

Förskjutningen till det sämre i bostadsmarknadsläget är alltför iögonenfallande för att kräva mera ingående kommentarer. Påpekas må endast följande: Beträffande den vanligaste lägenhetskategorien, 1 rum och kök, har av 115 (116) byggnadsnämnder ingen uppgivit tillgången såsom god, vare sig i fråga om moderna eller omoderna lägenheter. Tillräcklig tillgång på omoderna ettrumslägenheter har uppgivits i 10 fall, därav 9 gällande småstäder med mindre än 10 000 invånare, på moderna i 5 fall, samtliga småstäder. Med tanke på det rätt stora antalet stillastående eller tillbakagående småstäder i landet äro dessa siffror förvånande låga. Knapp tillgång har uppgivits i 25 fall, varav 19 småstäder, beträffande omoderna ettrumslägenheter och i 18 fall, varav 12 småstäder, beträffande moderna. Det starkaste av de graderade omdömena, otillräcklig, anges i 80 fall om omoderna, i 93 fall om moderna lägenheter av den vanligast förekommande typen. Som signifikativ för nyproduktionens grad av tillräcklighet torde särskilt den sistnämnda siffran uppmärksammas.

Som komplettering härtill må nämnas, att i socialstyrelsens oktoberenquête 1941 det från flertalet större och mindre städer uppgivits, att bostäder, som utdömts eller bort utdömas, varit i bruk på grund av brist på billiga lägenheter, samt att fall av husvillhet rapporterats från 15 större och 13 mindre städer. Det sammanlagda antalet är visserligen ganska begränsat, 226 fall, varav 178 hushåll med barn, men som tendens illavarslande.

Det är av det anförda uppenbart, att den redan vid ingången av år 1941 skäligen ringa bostadsreserven i stadssamhällena (utom Stockholm) krympt ihop ytterligare och i stark grad under loppet av det gångna året. Bristen på siffermässiga uppgifter om reservens storlek under sistförflutna höst lägger hinder i vägen för mera exakta beräkningar. Dylika beräkningar skulle även kompliceras därav att reserven är mycket ojämnt fördelad på olika orter; en rad orter ha överhuvud ingen reserv, under det vissa orter av stillastående eller tillbakagående utvecklingstyp kunna ha en reserv, som är omöjlig att utnyttja för att täcka en absolut brist på andra håll. Approximativa uppskatt-

ningar, ägnade att belysa problemets storleksordning, kunna dock vara tillåtliga. Bruttotillskottet av lägenheter år 1939 i den stadsbygd, som omfattas av den årliga byggnadsstatistiken (städer och stadsliknande samhällen med byggnadsnämnd) utgjorde — exclusive Stockholm — ej fullt 30 000. Med ledning av resultaten av den hösten 1940 företagna inventeringen av lediga lägenheter torde reserven i samtliga dessa orter till sin allmänna storleksordning kunna uppskattas till omkring 8 000 lägenheter vid nämnda tidpunkt. Antages, att den tidigare nämnda förhandsuppskattningen av bostadsbehovets tillväxt under år 1941 var till sin allmänna storleksordning riktig, skulle för bibehållande av reserven ha behövts en produktion av omkring 12 000 lägenheter. De i föregående avsnitt anförda uppgifterna om lägenhetsproduktionen under det gångna året i olika ortsgrupper ge fog för uppskattningen att den faktiska produktionen i ifrågavarande stadssamhällen uppgått till omkring 8 000 lägenheter. Produktionsunderskottet, täckt av reservminskning, skulle sålunda ha utgjort ungefär 4 000 lägenheter, varigenom reserven skulle ha minskat till hälften.

Det behöver inte särskilt understrykas att var och en av dessa uppskattningar är i växlande grad osäker. Inga kända fakta motsäga dock deras ungefärliga riktighet och resultatet av deras sammanställande överensstämmer väl med den erfarenhet, som den senaste höstens bostadsmarknad givit. I varje fall äro de tillräckligt säkra för att tillåta slutsatsen, att ett produktionsunderskott under det kommande året av samma omfattning som under det gångna icke är möjligt utan att medföra en starkt ökad utbredning av den totala bostadsbristens alla yttringar: husvillhet, sammanflyttning av hushåll, hinder för nybildning av hushåll o. s. v. Den återstående reserven räcker inte till för en ny avtappning av samma storlek. Den ojämna fördelningen av bostadstillgång och bostadsbehov på olika orter gör att reserven i praktiken aldrig kan sjunka till noll; även bortsett härifrån är en viss reserv nödvändig för att bostadsmarknaden överhuvud skall kunna fungera och inte fastlåsas helt.

Härvid har förutsatts, att bostadsbehovet under det kommande året utvecklar sig på i stort sett samma sätt som under det gångna. Helt säkra hållpunkter för ett sådant antagande kunna givetvis inte erhållas. Det synes emellertid inte finnas någon som helst anledning att förmoda att en brysk omkastning i de för hushållsbildning och bostadsbehovets utveckling bestämmande faktorerna skulle komma att inträffa under det närmaste året. (Här, som alltid i liknande sammanhang, måste naturligtvis göras en reservation för oförutsebara politiska händelser.) Det industriella läget har sedan ett och ett halvt år varit osedvanligt stabilt och inga tecken på plötsliga förändringar ha veterligen uppträtt. De demografiska bestämmningsfaktorerna för hushållsbildningen peka visserligen mot nedgång på längre sikt, men förändringarna från ett år till ett annat i dessa faktorer äro som regel av underordnad betydelse jämfört med konjunkturella växlingar. Även om ekonomiska och demografiska grundfaktorer skulle verka retarderande på

bostadsbehovets tillväxt, står häremot i det nuvarande bostadsmarknadsläget som en uppvägande, och sannolikt övervägande omständighet det ackumulerade bostadsbyggnadsbehov, som motsvarar dels bostadsanskaffningen åt de nybildade äktenskap, vilka av bostadskrisen ha hindrats att på reguljärt sätt bilda hushåll, dels och framför allt återuppbyggnaden av en rimlig reserv på de orter, där bristen är värst.

Av en prövning av det gångna årets bostadsproduktion och bostadsmarknadsutveckling vill det synas, som om den till grund för de vidtagna stödåtgärderna liggande uppskattningen — i underkant — av bostadsbyggnadsbehovet till 40 % av 1939 års produktion, tämligen väl bekräftats av den nu vunna erfarenheten. Produktionsunderskottet i förhållande till behovet har lett till en reduktion av den redan tidigare knappa reserven, som icke kan fortsätta utan konsekvenser av vådlig art. Det gångna årets faktiska produktion skulle ha behövt vara 60 à 70 % större än den faktiska för att motsvara bostadsbehovets tillväxt under året. En sålunda ökad produktion torde i vart fall kunna sättas som ett minimum för det kommande året, om reala resurser därtill finnas och om man vill avvärja konsekvensen av ett ytterligare starkt försämrat bostadsmarknadsläge. Då härtill lägges det angelägna behovet att på många orter undanröja en redan existerande bostadsnöd och att åstadkomma en reserv, som gör bostadsmarknaden funktionsduglig, synes även vid försiktig uppskattning en ökning av bostadsproduktionen i stadssamhällena till bortåt det dubbla av det gångna årets eller hälften av 1939 års kunna ställas som önskvärd.

I det föregående har i flera sammanhang framhävts, att bostadsmarknaden liksom också produktionen under år 1941 varit lokalt starkt splittrad. Det är därför klart, att behovet av produktionsökning under det kommande året är mycket varierande på olika orter. Särskilt är att beakta den olikhet, som föreligger mellan Stockholm å ena sidan och övriga städer, genomsnittligt betraktade, å den andra. Stockholm har haft en mycket låg bostadsproduktion såväl absolut som jämfört med övriga städer och till större del än andra orter i allmänhet levt på att förtära bostadsreserven utan att producera nytt. Det är en konsekvens härav — om inga nu oförutsebara förskjutningar i bostadsbehovets lokala fördelning inträffa — att uppgången under det kommande året till betydande del måste förläggas till Stockholm; kravet på produktionsökning är där nu större, relativt sett, än inom stadsbygden i övrigt, som redan under det gångna året tillryggalade en stor del av vägen upp till den nivå för bostadsbyggnaden, som motsvarar det uppskattade behovet.

III. Byggnadskostnadernas utveckling.

I 1940 års byggnadskostnadssakkunnigas betänkande har en redogörelse lämnats för byggnadskostnadernas utveckling fram till hösten 1940 (se särskilt kap. 4). I anslutning till denna skall här utvecklingen under det senaste året beröras.

Svenska handelsbankens byggnadskostnadsindex, som uträknas kvartalsvis med 1935 som bas, visar för september 1941 talet 144·6. Detta tal ligger 29 % högre än indextalet för mars 1939 och 6·3 % högre än talet för september 1940. Hur de olika kostnadselementen förändrat sig framgår av tab. 1 nedan.

Tab. 1. Handelsbankens byggnadskostnadsindex. 1935 = 100.

	Samtliga kostnader	Materialkostnader						Arbetslöner	Räntor
		Total	Tegel	Cement	Byggn. järn	Trä	Övriga		
Vikt	100	55	7	4	7	12	25	41	4
mars 1939	111·9	112	105	100	110	124	110	114	88·2
september 1939	123·3	130	106	100	189	149	117	114	117·6
mars 1940	131·6	144	113	115	202	157	136	114	147·1
september 1940	136·0	144	120	123	186	142	144	125	135·3
mars 1941	138·7	149	124	136	205	142	146	125	132·4
september 1941	144·6	162	129	139	205	156	166	125	105·9

Mera detaljerade äro de beräkningar rörande byggnadskostnaderna, som numera utföras av socialstyrelsen. Dessa avse kostnaderna för ett vintern 1938—39 uppfört smalhus på Hammarbyhöjden i Stockholm. Utförligast ha beräkningsgrunderna redovisats i byggnadskostnadssakkunnigas betänkande (sid. 57—64). I anslutning därtill ha i tab. 2 sammanställts kostnadsberäkningarna för detta hus dels för vintern 1938—39, dels hösten 1940 och dels slutligen hösten 1941. Tabellen är något sammandragen i förhållande till den i byggnadskostnadssakkunnigas betänkande återgivna. Numreringen av posterna är emellertid densamma som där kommit till användning.

Vid de senaste indexberäkningarna har man företagit några smärre förändringar i förhållande till indexberäkningen den 1 oktober 1940. Sålunda har semesterersättningen för vissa arbetargrupper (posterna 21, 22, 23, 24 och 30) under basperioden beräknats till 4 % av den sammanlagda löneinkomsten (mot 2 % i den tidigare beräkningen), vilket innebär, att ersättningen för semester, som uttagits under år 1940, antages belasta arbetsgivarens lönekonto år 1939. Pålägget för allmänna kostnader m. m. (»övriga kostnader» i posterna 21, 22, 23, 24 och 30; jfr tabellen i byggnadskostnadssakkunnigas betänkande sid. 61) ha ändrats i motsvarande utsträckning. Vidare har man ur kostnadskalkylerna uteslutit traktaments- och resekostnader för rörarbetare (post 23) och kostnaderna för plantering (post 32 i beräkningen 1 oktober 1940). Vid beräkningen av de totala lönekostnaderna för arbeten, utförda på byggnadsplatsen, har man uteslutit de löner, som ingå i posterna 34 och 37. — I tab. 2 nedan ha av dessa modifikationer föranledda förändringar i posterna för såväl 1 januari 1939 som 1 oktober 1940 verkställts, så att full jämförbarhet mellan de tre i tabellen upptagna beräkningstillfällena ernåtts. Siffrorna för de båda tidigare beräkningstillfällena avvika därför från de förut publicerade.

Tab. 2. Socialstyrelsens byggnadskostnadsindex.

Nr	Material, arbete etc.	Kostnad			Kostnadsökning		Kostnadsökning	
		1/1 1939	1/10 1940	1/10 1941	1/1 1939— 1/10 1941		1/10 1940— 1/10 1941	
		Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	%	Kr.	%
1	Trävaror	10 700	12 078	13 925	3 225	30·1	1 847	15·3
2	Snickerier	7 425	7 717	10 944	3 519	47·4	3 227	41·8
3+4	Cement och tillsatsmaterial	6 156	9 306	9 928	3 772	61·3	622	6·7
5	Tegel	2 460	2 764	3 102	642	26·1	338	12·2
6	Gasbetong	5 451	5 913	6 812	1 361	25·0	899	15·2
7	Mellanväggspattor	1 856	2 302	2 641	785	42·3	339	14·7
8	Bruk	4 150	5 157	5 145	995	24·0	— 12	— 0·2
9	Armeringsjärn	2 188	3 472	3 872	1 684	77·0	400	11·5
10	Järnbalkar	3 493	6 273	6 055	2 562	73·4	— 218	— 3·5
11—13	Diverse järn- och metallvaror	11 396	13 069	14 681	3 285	28·8	1 612	12·3
14	Beklädnadsplattor	1 854	2 332	2 547	693	37·4	215	9·2
15—17	Diverse isoleringsmaterial	3 640	5 349	6 660	3 020	83·0	1 311	24·5
18	Arbetslöner för egentliga byggnadsarbeten i byggmästarens egen regi	52 982	56 212	56 351	3 369	6·4	139	0·3
19—21	Bergsprängning, in- och utvändiga stenarbeten	10 012	11 587	14 439	4 427	44·2	2 852	24·6
	Därav material	7 086	8 511	11 224	4 138	58·4	2 713	31·9
22	Smidesarbeten	2 824	3 832	4 369	1 545	54·7	537	14·0
	Därav material	1 591	2 355	2 769	1 178	74·0	414	17·6
23	Värme- och sanitär installation	30 739	36 438	38 039	7 300	23·8	1 601	4·4
	Därav material	16 481	20 774	22 168	5 687	34·5	1 394	6·7
24	Elektrisk installation	6 530	7 372	7 191	661	10·1	— 181	— 2·5
	Därav material	2 333	2 905	2 781	448	19·2	— 124	— 4·3
25	Plåtslageriarbeten	3 894	5 015	4 878	984	25·3	— 137	— 2·7
	Därav material	1 374	2 114	2 110	736	53·6	— 4	— 0·2
26	Måleriarbeten	10 421	11 294	12 473	2 052	19·7	1 179	10·4
	Därav material	1 432	2 030	2 856	1 424	99·4	826	40·7
27	Glasmästeriarbeten	1 609	1 870	2 038	429	26·7	168	9·0
	Därav material	925	1 103	1 217	292	31·6	114	10·3
28—31	Träbetong, parkett, linoleum och ledstänger m. m.	7 293	8 737	11 360	4 067	55·8	2 623	30·0
	Därav material	5 375	6 705	9 197	3 822	71·1	2 492	37·2
33—41	Diverse omkostnader	16 782	20 531	20 474	3 692	22·0	— 57	— 2·8
	<i>Tillhoppa</i>	203 855	238 620	257 924	54 069	26·5	19 304	8·1
	Därav: arbetslöner	79 264	83 478	83 844	4 580	5·8	366	0·4
	material	97 366	122 229	140 634	43 268	44·4	18 405	15·1
	övriga kostnader	27 225	32 913	33 446	6 221	22·9	533	1·6

Enligt dessa socialstyrelsens beräkningar skulle byggnadskostnaderna hösten 1941 ha legat 26·5 % högre än vintern 1938—39 och stegringen under det senaste året utgöra 8·1 %.

På liknande sätt uppställda beräkningar för ett i Malmö uppfört hus utvisa en kostnadsstegring mellan sommaren 1939 och hösten 1941 av 27·5 %.

Överensstämmelsen mellan de tre anförda beräkningarna får anses tillfredsställande. För stadsfastigheter ha sålunda byggnadskostnaderna under de två första krigsåren stigit med mellan 25 och 30 %.

Den utsträckning, i vilken olika kostnadsfaktorer bidragit till den inträffade stegringen av byggnadskostnaderna, studeras bäst i socialstyrelsens beräkningar. Det framgår av tabellen, att lönerna från början av 1939 fram till hösten 1941 stigit med 5·8 %, medan stegringen av materialpriserna uppgår till 44·4 % och av övriga omkostnader till 22·9 %. Icke mindre än 80 % av hela kostnadsstegringen beror sålunda på höjda materialpriser, medan arbetskostnaderna endast bidragit med 8·5 % och övriga kostnader med 11·5 % av den totala fördyringen.

Till jämförelse kan nämnas, att den totala kostnadsstegringen av 17·1 % fram till hösten 1940 var föranledd av med 5·3 % stegrade arbetskostnader, en materialstegring på 25·5 % och en stegring av övriga omkostnader med 20·9 %. Redan under det första krigsåret var materialprisstegringen av utslagsgivande betydelse; den svarade då för 70 % av hela byggnadskostnadsstegringen. Denna dess dominerande roll har ytterligare accentuerats under det senaste året.

Takten i prisstegringen har under det senaste året varit tämligen jämn. Indexalet, som var 117 för oktober 1940, steg sålunda till 121 i april 1941, 125 i juli 1941 och 127 för oktober 1941. I jämförelse med stegringen under första krigsåret har uppgången under det andra varit väsentligt mindre.

Arbetskostnaderna ha endast obetydligt bidragit till stegringen av byggnadskostnaderna under kriget. Uppgången av arbetskostnaderna faller dessutom praktiskt taget helt på det första krigsåret. En detaljerad redogörelse för de stegringar, som inträdde därunder, har lämnats i byggnadskostnads-sakkunnigas betänkande (särskilt tab. 29 sid. 63). Denna ökning sammanhängde med höjd semesterersättning, vissa höjningar av timlönerna i början av 1940 och vissa rörliga dyrtidstillägg.

Utvecklingen under 1941 beror främst på de uppgörelser mellan arbetsmarknadens organisationer, som träffades i mitten av året. De nya löneavtal, som trädde i kraft under andra halvåret 1941, inneburo för flertalet byggnadsarbetarkategorier en reduktion av ackordslönerna, men samtidigt ha ökade indextillägg fastställts för all arbetad tid, såväl tidlöns- som ackordsarbete. Nettoresultatet av dessa förändringar har i socialstyrelsens beräkningar blivit en sänkning av lönekostnaderna för grovarbetare, murare, byggnadsträarbetare, stenarbetare, rörarbetare, elektriska arbetare och plåtslagare, men en höjning för målare (efter den 31 juli) och mattpåluggare; för smeder och glasmästeriarbetare var lönekostnaden praktiskt taget oförändrad. Den totala lönekostnaden för arbeten utförda på arbetsplatsen var 1 juli 2·3 % och 1 oktober 1·9 % lägre än 1 april 1941. Beräkningen av lönekostnaderna grundar sig på de uppgifter om arbetsåtgången vid tidlöns- respektive ackordsarbete, som erhållits ur dagsverkslistor och ackordsräkningar för »indexhuset».

Som ovan framhållits ha *stegrade priser på olika byggnadsmaterial* varit den främsta orsaken till fördyringen av byggnadskostnaderna. Om bakgrunden till denna prisstegring gäller alltså i huvudsak vad 1940 års byggnadskostnadssakkunniga anförde i sitt betänkande (jfr särskilt kap. 6). Till stor del bottnar prisstegringen i likartade kostnadsstegringar för alla materialleverantörer, yttrade de sakkunniga. »Sålunda ha transportkostnaderna, vilka för flertalet byggnadsmaterial äro av stor betydelse, undergått en mycket betydande stegring. Järnvägstransporterna ha fördyrats icke blott genom den 10-procentiga taxehöjning, som statens järnvägar i mitten av 1940 företagit, utan också därigenom att tidigare utgående specialrabatter borttagits. Åtskilliga byggnadsmaterial åtnjöto tidigare sådana rabatter på ett eller ett par tiotals procent. Kostnaderna för biltransporterna ha stigit i vissa fall ända upp till det dubbla. Även sjötransporterna ha fördyrats rätt avsevärt. — Vid sidan av höjda transportkostnader spela prisstegringarna för bränslen stor roll. Också här synes man i många fall få räkna med fördubblade kostnader. Flera byggnadsämnesindustrier kräva mycket bränsle, t. ex. cementfabriker, tegelbruk, järnbruk. — En tredje för flera byggnadsmaterial gemensam kostnadsstegrande faktor utgöres av de höjda järnpriserna, i sin tur i viss utsträckning bottnande i de stegrade bränslepriserna och i viss mån transportkostnaderna. — En fjärde kostnadsstegring utgör slutligen arbetslönestegringarna på grund av semesterersättningen och på grund av indexregleringen av lönerna. I allmänhet torde dock denna kostnadsstegring väga mindre tungt än de tidigare omtalade» (sid. 102—103).

De sakkunnigas slutsats var tämligen negativ. »I föreliggande situation äro enligt de sakkunnigas mening möjligheterna att åstadkomma en prissänkning för byggnadsmaterialen relativt begränsade. De nämnda kostnadsstegringarna äro icke betingade av förhållanden inom byggnadsindustrien och kunna endast i begränsad utsträckning påverkas från denna. I vissa fall undandra de sig helt ingripanden från de svenska statsmakternas sida. Vad som av dessa kan åtgöras, inskränker sig främst till en sådan priskontroll, som i möjligaste mån söker hålla tillbaka prisstegringarna på byggnadsmaterial» (sid. 133).

Denna framställning äger i huvudsak giltighet också beträffande utvecklingen under det senaste året. De ytterligare prisstegringarna på byggnadsmaterial sammanhånga i allmänhet med kostnadsstegringar, som direkt förorsakats av krigsförhållandena. Så spelar den övergång från kolbränsle till vedbränsle, som i betydande utsträckning måst äga rum, stor roll ur kostnadsynpunkt. Även andra sådana av krisen betingade produktionsomläggningar ha bidragit till att höja kostnaderna.

Under det senaste året har priskontrollen efter hand ytterligare utbyggts, så att den numera omfattar flertalet byggnadsmaterial. En ytterligare utvidgning av densamma kan väntas inom en nära framtid. Därjämte har kontrollen i vissa avseenden skärpts. Så har den i början tillämpade metoden, att endast

efter krigsutbrottet inträffade kostnadsstegringar beaktades, i vissa fall ersatts av en grundlig granskning av samtliga tillverkningskostnader. De principer, som priskontrollnämnden tillämpar vid sin prövning av prisärenden, äro i stort sett desamma, som gällt allt från priskontrollarbetets början. I huvudsak innebära de, att endast direkta kostnadsstegringar ansetts motivera höjda priser. Däremot har ökad knapphet i och för sig icke erkänts som ett tillräckligt motiv för en prishöjning. Företagen ha sålunda icke medgivits att fördela sina fasta kostnader på en minskad omsättning, när produktionen av en eller annan anledning måst inskränkas.

En närmare analys av den på byggnadskostnaderna verkande materialprisstegringen kan lämpligen anknytas till de olika posterna i den ovan återgivna kostnadsberäkningen för ett stockholmshus, som ligger till grund för socialstyrelsens byggnadskostnadsindex. Vid denna analys skall även angivas omfattningen av förekommande priskontroll samt de viktigaste av de kostnadsstegringar, som i varje särskilt fall motiverat prishöjningarna.

Redan de två första posterna — trävaror och snickerier — svara för en mycket betydande del — i runt tal fjärdedelen — av den stegring, som byggnadskostnaderna undergått under det senaste året. Priserna voro på trävarumarknaden relativt låga under 1938 men stego under våren och sommaren 1939. Under det första krigsåret inträffade en mycket måttlig ytterligare prisstegring. När 1940 års byggnadskostnadssakkunniga utförde sina undersökningar under senare delen av 1940, var situationen ännu tämligen oklar. Tendenser i såväl prisstegrande som prissänkande riktning balanserade mot varandra, utan att något tydligt utslag i någondera riktningen kommit till synes. I prissänkande riktning verkade de begränsade avsättningsmöjligheterna inom landet, avspärrningen från de tidigare mest omfattande exportmarknaderna och de ineliggande lagren av trävaror. I motsatt riktning verkade dels de icke obetydliga exportmöjligheterna till områden, med vilka förbindelser kunde upprätthållas, och utsikterna till stora leveranser omedelbart efter ett fredsslut, dels de höga priserna på ved, gengasved och -kol och den begränsning av den egentliga timmeravverkningen till förmån för vedhuggningen, som väntades under den kommande avverkningssäsongen. Ett uttryck för förväntningarna inom vissa kretsar erhöi man vid kronoskogsauktionerna hösten 1940, varvid priser betalades, som lågo på samma eller endast obetydligt högre nivå än närmast föregående år.

»Ett ingripande från samhällets sida är på ett område sådant som trävarumarknaden, där fri konkurrens råder, förenat med stora svårigheter. Skulle en alltför stark prisstegring inträda, kunde införandet av maximipriser för trävaror övervägas. Sådana tillämpas sedan något halvår i Norge. Ett dylikt ingripande torde emellertid vara förenat med så stora olägenheter, att andra utvägar snarare borde prövas», förklarade byggnadskostnadssakkunniga (sid. 114). Huruvida en omläggning av domänverkets försäljningssystem, vilket antytts i en i betänkandet införd skrivelse från Sveriges trävaruhandlareföreningars centralförbund, vore befogad, finge övervägas i annat samman-

hang än det, de sakkunnigas utredning närmast gällde. I första hand borde läget på trävarumarknaden enligt de sakkunnigas mening påverkas genom att vissa omkostnader på utbudssidan ägnades tillbörlig uppmärksamhet; som exempel pekades därvid på transportkostnaderna.

Ännu under första halvåret 1941 var utvecklingen på trävarumarknaden i stort sett tämligen lugn, ehuru en viss prisrörelse uppåt började göra sig märkbar. Denna var emellertid icke av sådan styrka, att den föranledde något ingripande från priskontrollnämndens sida.

Läget har under hösten 1941 blivit ett annat. Resultaten från de första kronoskogsauktionerna visade en mycket betydande uppgång av priserna. Då denna uppgång syntes sammanhänga med vissa spekulativa tendenser, utsände priskontrollnämnden en cirkulärskrivelse till organisationerna inom trävarubranschen av följande innehåll. »Vid under senaste tid hållna skogsauktioner ha i många fall synnerligen anmärkningsvärda prisstegringar förekommit. Statens priskontrollnämnd, som uppmärksammat detta förhållande, får i anledning därav meddela, att nämnden vid prissättning inom landet av färdigprodukter med trä som råvara icke anser sig kunna taga hänsyn till ovannämnda prisstegringar.» Avsikten med denna varning var att dämpa spekulationen. Då den utsändes, återstodo ännu en del av kronoskogsauktionerna, och varningen var avsedd att påverka dessa liksom även de försäljningar från andra än statens skogar, som bruka följa efter kronoskogsauktionerna.

Resultatet av kronoskogsauktionerna 1941 har sammanställts i nedanstående tablå. Därav framgå dels de försålda kvantiteterna rotstående skog i 1 000-tals kbm inklusive bark, dels de uppnådda genomsnittliga priserna i kronor per kbm. I tablåen ha till norra Sverige hänförs Övre Norrbottens, Nedre Norrbottens, Skellefteå, Umeå och Mellersta Norrlands distrikt samt till södra Sverige åter Gävle-Dala, Bergslags-, Östra, Västra och Södra distrikten.

	Å r				
	1937	1938	1939	1940	1941
Norra Sverige, kvantitet	1 107·2	1 354·9	1 188·1	1 230·4	1 174·6
pris.....	6: 50	4: 25	5: 24	5: 47	7: 11
index	123	80	100	104	135
Södra Sverige, kvantitet	511·8	598·1	596·2	464·7	444·6
pris.....	10: 11	8: 05	9: 47	9: 55	14: 40
index	106	85	100	100	151
Hela riket, kvantitet	1 619·0	1 953·0	1 784·3	1 695·1	1 619·2
pris.....	7: 64	5: 41	6: 66	6: 58	9: 11
index	115	82	100	99	137

Under hösten 1941 ha även priserna på sågade trävaror stigit. Uppgången har varit något varierande i olika delar av landet och för olika sortiment.

Allmänt kan sägas, att trävarupriserna i slutet av 1941 ligga 30 à 50 % högre än i början av 1939.

Resultatet av kronoskogsauktionerna 1941 har föranlett priskontrollnämnden att upptaga vissa utredningar. En fråga, som härvid reste sig, var den, huruvida prisstegringarna berodde på knapphet på trävaror. Det var därför en angelägenhet av vikt för priskontrollnämnden, att först och främst erhålla en överblick över försörjningsläget med trävaror och utvecklingen av de faktorer, som påverka detta. Den undersökning, som genomförts härom, refereras i annat sammanhang i denna utredning (jfr sid. 38 nedan).

Dessutom har priskontrollnämnden påbörjat en undersökning rörande de kostnadsstegringar, som påverkat trävarumarknaden. Denna undersökning är då detta skrives ännu icke slutförd. Då resultatet av densamma föreligger, ämnar priskontrollnämnden upptaga förhandlingar med representanter för olika intressegrupper på området om prisfrågorna. På nuvarande stadium synes något besked i dessa frågor icke kunna erhållas. Utvecklingen hittills synes göra en prisreglering ofrånkomlig; ännu är dock intet avgjort beträffande formerna för en sådan. Man synes dock kunna förvänta, att de ytterligare prishöjningar på sågade trävaror, som eventuellt visa sig nödvändiga, skola kunna hållas inom tämligen snäva gränser.

Jämte sågade trävaror ingår i första posten i indexberäkningen även träfiberplattor, för vilka prissättningen varit underkastad priskontrollnämndens prövning. Den andra posten, snickerier, får givetvis ses i samband med prisutvecklingen på trävarumarknaden över huvud. Det synes svårt att avgöra, huruvida den här noterade prisstegringen är representativ för marknadsutvecklingen. I densamma ingå mindre kvantiteter mahogny, som numera torde vara svåra att erhålla och stigit starkt i pris.

De båda följande posterna — 3 och 4 — i indexberäkningen böra lämpligen sammanräknas. Genom att A-cement i betydande utsträckning fått ersättas med E-cement ha nämligen proportionerna mellan cementen och tillsatsmaterialen för betong förskjutits. Byggnadskostnadssakkunniga redogjorde i sitt betänkande för prisutvecklingen på cement under det första krigsåret. Priset hade därunder stigit med mellan hälften och två tredjedelar, främst på grund av de starkt stegrade bränslekostnaderna. Varje vidtagen prishöjning på cement hade varit underställd priskontrollens prövning. Byggnadskostnadssakkunniga rekommenderade emellertid för sin del förnyade förhandlingar mellan priskontrollnämnden och cementindustrien med hänsyn framför allt till förhållandena på byggnadsmarknaden. I februari 1941 företogs en mindre prissänkning i vissa delar av landet i samband med att driften upptogs vid den nya cementfabriken i Köping. Sålunda sänktes priset för 50-kg-säck A-cement fritt kaj i Stockholm till större förbrukare från 3: 55 kr. till 3: 40 kr. Utvecklingen av landets bränsleförsörjning föranledde emellertid i början av april 1941 beslag på A-cement. Cementindustrien började med anledning härav försälja E-cement, vari inblandats vissa tillsatsmedel. Priset härpå sattes därvid från början till 3: 25 kr. per 50-kg-säck fritt kaj Stockholm för

större förbrukare. Cementindustriens kostnadsberäkningar ha varit föremål för ingående granskning från priskontrollnämndens sida och sedan viss erfarenhet om tillverkningen av E-cement vunnits, upptogs under hösten nya förhandlingar rörande prissättningen. Därvid träffades överenskommelse om en sänkning av priset på E-cement med 10 öre per säck. Priset på A-cement kvarstår oförändrat sedan februari 1941. — Priserna på tillsatsmaterial — grus, singel, sand — ha under 1941 stigit något, sannolikt främst beroende på höjda transportkostnader. Sammanlagt ha kostnaderna för betongen — cement och tillsatsmaterial — visserligen stigit starkt sedan före kriget eller enligt dessa beräkningar med drygt 60 %; uppgången under det senaste året är emellertid måttlig, 6,7 %.

För tegel har den totala prisstegringen sedan 1939 uppgått till mellan 20 och 30 %. Priserna höjdes första gången under andra halvåret 1940 med upp till omkring 12 % och en andra gång under hösten 1941 med ytterligare ungefär lika mycket. Vid det senare tillfället var frågan underställd priskontrollnämndens prövning, som därvid utförde vissa kostnadsberäkningar vid ett tiotal tegelbruk. De inträffade kostnadsstegringarna varierade starkt de olika bruken emellan. Den helt dominerande kostnadsstegringen hade uppkommit genom övergången från kolbränsle till inhemskt bränsle. Därjämte ha stegrade transportkostnader inverkat. Som exempel på prisutvecklingen kan anföras att vanligaste sort av murtegel i Stockholm kostade 80 kr. per 1 000 st. före kriget; detta pris höjdes till 90 kr. hösten 1940 och till 100 kr. hösten 1941.

Om de följande posterna i socialstyrelsens beräkningar gäller i stort sett detsamma som senast anförts här ovan. För gasbetong har prisutvecklingen varit likartad den för tegel. Den något starkare prisstegringen för mellanväggsplattor sammanhänger med att man här tidigare räknat med slaggplattor, vilka nu icke längre tillverkas och därför ersatts med tegelplattor. För murbruk och putsbruk ha givetvis stegringarna av bränsle- och transportkostnaderna varit avgörande.

Posterna 9—13 utgöras av järn och järnvaror av olika slag. Avgörande är här i första hand handelsjärnpriserna. Beträffande dessa förelåg under 1940 en överenskommelse mellan järnbruken och de priskontrollerande myndigheterna om en viss kostnadsökningskalkyl. Byggnadskostnadsakkunniga redogjorde i sitt betänkande för de överläggningar de sakkunniga haft med representanter för järnbruken och priskontrollnämnden och rekommenderade nya förhandlingar mellan de sistnämnda, varvid en viss prisreduktion ansågs möjlig. Priskontrollnämnden har sedermera fullföljt dessa förhandlingar. Den tidigare kostnadsökningskalkylen kompletterades därvid genom en total kalkyl över tillverkningskostnaderna. En ingående undersökning av kostnadsläget inom ett representativt företag inom branschen ledde till slutsatsen att de för 1940 med priskontrollnämnden överenskomma järnpriserna med all sannolikhet varit för höga. Trots de kostnadsökningar, som uppkommit sedan

1940 särskilt på grund av övergången till vedeldning med därmed sammanhängande driftskostnader, ansåg sig nämnden kunna påfordra en mindre prissänkning (1 kr. per 100 kg för stångjärn, valstråd och armeringsjärn, 2 kr. för tunnplåt och 3 kr. för grovplåt). Samtidigt med träffandet av en överenskommelse med järnverken om en sådan prissänkning medverkade priskontrollnämnden till uppgörandet av ett avtal mellan i järnbrukscentralen ingående järnverk om viss kostnadsutjämnning mellan bruken. Eftersom produktionsutrustningen vid de olika handelsjärnverken uppvisar stora olikheter, ha inträffade förändringar och störningar i råvaru- och bränsleförsörjningen icke drabbat alla järnverk lika. Ersättningen av kol med ved å ena sidan och skrot med träkolstackjärn å andra sidan har betytt en mycket väsentlig kostnadsökning för flertalet järnverk, medan andra verk med betydande produktion i mindre grad eller icke alls träffats av dylika omläggningar i råvaru- och bränsleläget. Genom ett utjämningsförfarande via en clearingkassa ha dessa särskilda kostnadsbelastningar fördelats jämnare mellan järnverken och samtidigt möjliggjorts en sänkning av järnprisen med ytterligare 1 kr. per 100 kg utöver det belopp som ovan angivits.

Järnprissänkningen, som trädde i kraft den 17 maj 1941, uppgick till omkring 6 % för stångjärn, armeringsjärn, valstråd och tunnplåt och 10 % för grovplåt. Härigenom minskades klyftan mellan priserna på svenskt och tyskt järn väsentligt.

Sänkningen av priserna på järn från bruken har följts av motsvarande prissänkning från järngrossisternas och järnhandlarnas sida. Genom en viss inknappning av marginalerna ha prissänkningarna inom handeln t. o. m. blivit något större. Vidare har järnprissänkningen följts av vissa prissänkningar inom järnmanufakturindustrin. Priskontrollnämnden har givetvis sökt tillse, att effekten av järnprissänkningen icke fastnat inom senare led av produktion och handel för att där ge upphov till ökade vinster.

I beräkningarna över byggnadskostnaderna har denna prissänkning icke spelat någon roll för posterna 9 och 10. Armeringsjärn och järnbalkar ha här nämligen beräknats vara av utländskt ursprung. Prisutvecklingen sammanhänger sålunda med förändringar i importpriserna. För armeringsjärn har det i det svensk-tyska handelsavtalet bundna priset varit något högre 1941 än 1940, för järnbalkar gäller detsamma, men där påverkas utvecklingen även därav att priserna för vissa typer bundos först i 1941 års avtal, medan importörerna under 1940 fått betala icke obetydligt mera.

När man kommer till de järnvaror, som ingå i posterna 11—13, har det förhållandet spelat in att omsättningsskatt under 1941 utgått för flertalet av dessa. Om man undantar kylskåp, som ingå i post 13 »inredning», är den totala prisstegringen för de i 11—13 ingående materialen under det senaste året endast 3 %. Prisstegringar på vissa material ha uppvägs av prissänkningar på andra, så att slutresultatet blivit en något mindre prisstegring än vad som motsvarar omsättningsskattepålägget. För kylskåp företogs våren

1941 en prisstegring med omkring 30 %; priset hade ända till dess varit oförändrat sedan krigsutbrottet och förutom andra kostnadsstegringar hade kylskåp hänförs till butikshandelsvaror och pålagts omsättnings skatt. Denna prishöjning på kylskåp svarar ensam för omkring två tredjedelar av den i tabellen upptagna prisstegringen för posterna 11—13 under tiden 1 oktober 1940—1 oktober 1941.

I posterna 15—17 ingå vissa importerade isoleringsmaterial, som stigit mycket starkt i pris och numera äro svåra eller omöjliga att anskaffa. Det gäller här asbetcement (eternittrummor), bitumen (asfalt), olika slag av asfalterad papp, kork och drev. Starkast är kanske prisstegringen för asfalt. Lyckligtvis ingå dessa material i byggnadskostnaderna endast med tämligen små kvantiteter och under nuvarande förhållanden måste väl dessa ytterligare i görligaste mån nedbringas. Då priserna ytterst betingas av importkostnaderna, synas de knappast genom vanliga priskontrollerande åtgärder kunna åtkommas.

Prisstegringen för de material, som ingå i posterna 19—21 »bergsprängning, utvändiga och invändiga stenarbeten», är likaledes påfallande stor. De stegrade kostnaderna för sprängämnen och transporter spela här in. Huruvida de i beräkningarna ingående prisuppgifterna för i byggnaden förekommande stenarbeten — fönsterbänkar av granit, kalkstensblocksteg och kalkstensplaner — äro representativa för marknadsläget, förefaller däremot osäkert.

Om den material, som ingår i posterna 22—25 — d. v. s. smidesarbeten, värme- och sanitär installation, elektrisk installation och plåtslageriarbeten — gäller i huvudsak vad som i det föregående införts rörande järn och järnvaror.

Om prisstegringen på de material, som ingå i posten 26 måleriarbeten, förtjänar främst understrykas, att den är beräknad under förutsättning av att samma material kommit till användning som 1939. Denna förutsättning synes knappast hållbar.

Fönsterglaspriset har varit oförändrat sedan senare delen av 1939, men priskontrollnämnden har i januari 1942 beslutat godkänna en höjning av fabrikspriset med 10 % främst på grund av höjda bränslekostnader.

Den stegring, som i tabellen redovisats för material ingående i posterna 28—31, beror vad det senaste året beträffar praktiskt taget helt på linoleumpriset. De partier av importerad linoleum, som funnits att köpa på den svenska marknaden, ha nämligen betingat höga priser. Det torde dock knappast vara riktigt att räkna med dessa, då den knappa tillgången nödvändiggjort användandet av andra golvbeläggningsmedel.

De återstående posterna omfatta diverse allmänna omkostnader: maskiner och redskap för arbetets utförande, provisorisk elektrisk installation och belysning, vissa biltransporter, bränslen, driv- och smörjmedel m. m., försäkringar och vakthållning, telefon och diverse småutgifter, arbetsledning, räntor och tomträttsavgäld under byggnadstiden, arkitekt- och konstruktionsarvode, ritningskopior, byggnadslov, tomtkarta o. d. Stegringen för dessa

poster torde få anses utgöra en i viss mån osäker uppskattning. Några närmare kommentarer torde här icke erfordras.

En allmän anmärkning rörande de här diskuterade beräkningarna av byggnadskostnadernas utveckling måste till slut göras. Socialstyrelsens index är i princip konstruerat med fast bas. I beräkningarna förutsattes att samma kvantiteter av olika byggnadsmaterial komma till användning som vid byggets utförande vintern 1938—39. Hänsyn tages sålunda icke vare sig till de förändringar, t. ex. övergång från ett material till ett annat, som på grund av prisutvecklingen kunna finnas lämpliga, eller till de förändringar, som på grund av råvaruknapphet eller regleringsåtgärder framtvingas. Ett par undantag ha dock i de ovan refererade beräkningarna måst göras. Så ha slaggplattor, som numera icke tillverkas, tänkts ersätta av tegelpattor. Vidare ha vissa maskiner på arbetsplatsen tänkts drivna med elektricitet i stället för med oljemotorer. På åtskilliga andra punkter skulle emellertid vissa förändringar varit påkallade. Linoleum hade sålunda bort ersättas med exempelvis härdade träfiberplattor, förbrukningen av linolja inskränkas, kopparåtgången i vissa installationer nedbringas. Hur stora besparingar, som därigenom skulle kunnat vinnas för det här tänkta bygget, kan knappast anges.

En helt annan sak är dessutom det förhållandet, att ett bostadsbyggande under nuvarande förhållanden för att kunna åstadkommas utan att hyrorna i de nybyggda husen väsentligt behöva överstiga hyrorna i tidigare byggda jämförliga fastigheter krävt ett tillvaratagande av de besparingsmöjligheter, som kunnat föreligga utan att fastigheternas standard blivit allvarligt lidande därpå. Byggnadskostnadssakkunniga förutsatte för sin del icke obetydliga anpassningar i sådan riktning och sedan vissa kostnader icke utvecklats sig så som de sakkunniga räknade med, har tvånget till sådana anpassningar ytterligare ökat.

I vilken utsträckning sådana möjligheter utnyttjats synes icke kunna generellt beräknas. De sammanställningar rörande beräknade byggnadskostnader och olika värderingar av planerade byggen, för vilka tertiärlån sökts hos byggnadslånebyrån, som återfinnas i ett annat avsnitt, visa att dessa möjligheter i viss utsträckning tillvaratagits. Eljest skulle de där framkomna finanskalkylerna icke varit hållbara i den utsträckning som varit fallet. De beräknade byggnadskostnaderna överstiga de med utgångspunkt från gällande hyresnivå beräknade värdena icke med drygt 25 % utan endast med omkring 10 %. (Jfr Kap. V.)

Resultatet blir i huvudsak detsamma om de beräknade byggnadskostnaderna per kbm byggnadsvolym enligt till byggnadslånebyrån inkomna ansökningar jämföras för fastigheter uppförda olika år. Dessa uppgifter förete emellertid så stora variationer för olika fastigheter på en och samma ort och uppförda samma år, att slutsatser endast med starka reservationer kunna dragas av desamma. Antalet byggen, för vilka sådana uppgifter kunnat erhållas, är även för tidigare år mycket litet. Endast ett par resultat skola därför

här anföras. För fastigheter i Stockholm ha uppgifter förelegat för 24 byggen, för vilka ansökningar inkommit under 1940; i genomsnitt uppgick den beräknade byggnadskostnaden per kbm byggnadsvolym för dessa till 74:47 kr. Enligt 43 i början av 1941 inkomna ansökningar var motsvarande genomsnittskostnad 77:81 kr. och för 10 under hösten 1941 inkomna ansökningar erhöles genomsnittet 83:47 kr. — För 3 fastigheter i Göteborg från 1939 erhöles genomsnittskostnaden 52:08 kr., medan genomsnittet för 13 byggen från 1941 gav genomsnittstalet 62:53 kr.

För några fastigheter, för vilka lån söktes hos byggnadslånebyrån, har det varit möjligt att få beräkningar av golvytan per eldstad. Antalet uppgifter härom är emellertid mycket ringa. De tyda — om man över huvud får draga några slutsatser av materialet — icke på någon deciderad förändring för fastigheter uppförda vart och ett av åren 1938—1941.

När det till sist gäller att bedöma utsikterna rörande byggnadskostnadernas utveckling under det närmaste året och eventuella åtgärder avseende att påverka desamma, torde de kostnadsstegrande faktorer, som i början av detta kapitel omtalades, ånyo bringas i erinran. Där hänvisades framför allt till transportkostnaderna, bränslekostnaderna och arbetskostnaderna.

Av dessa synas de stegrade bränslekostnaderna ha spelat den största rollen för den hittillsvarande utvecklingen. Framtidsutsikterna te sig såvitt man för närvarande kan döma som relativt goda, då det gäller att undvika mera betydande ytterligare kostnadsstegringar. Priserna på olika slag av bränslen torde knappast komma att undergå någon större ytterligare höjning. Av större betydelse bli i så fall de omläggningar från vissa bränslen till andra, som kunna bli erforderliga. Vissa byggnadsämnesindustrier såsom tegelbruken och stenindustrien ha emellertid redan helt övergått till inhemskt bränsle och även för andra sådana har en betydande omläggning med avsevärda kostnadsstegringar som följd ägt rum. Skulle importen av stenkolk och koks utveckla sig på ett tillfredsställande sätt, synas vissa möjligheter att förse byggnadsmaterialindustrierna med mera sådant bränsle än man hittills räknat med yppa sig och i så fall torde kostnads- och därmed också prissänkningar möjliggöras. Å andra sidan kunna omläggningar i motsatt riktning i vissa fall komma att framtingas med därav följande prisstegrande verkningar. Den priskontroll, som redan finnes för flertalet byggnadsmaterial, torde utgöra en garanti för att priserna komma att anpassas efter kostnadsutvecklingen.

Läget ifråga om transportkostnaderna — som givetvis också influeras av bränslekostnaderna — är i stort sett likartat. Också här synas förutsättningarna för ett undvikande av ytterligare höjningar av olika transporttaxor vara goda. Knappheten på vissa förnödenheter — särskilt gummibristen måste ju ingiva farhågor — kan dock framtinga omläggningar av transporter och övergång från ett transportmedel till ett annat. I vilken utsträckning sådana omläggningar äro ägnade att medföra kostnadsstegringar och hur stora dessa kunna vara, synes knappast generellt låta sig beräknas. Om man

räknar med att billigaste transportmedel tidigare kommit till användning, torde väl vissa fördyringar i samband med övergången till andra transportmedel knappast kunna undvikas.

I detta sammanhang synes det vara naturligt att erinra om byggnadskostnadssakkunnigas uttalande rörande järnvägstaxorna. »Nödvändigheten av att i görligaste mån begränsa byggnadskostnadernas stegring leder de sakkunniga till att ifrågasätta, huruvida hela den taxehöjning, som statens järnvägar vidtagit för transporter av byggnadsmaterial, varit behövlig. I den mån den överstiger ökningen i omkostnaderna för järnvägsdriften, varpå de stegrade överskott, som statens järnvägar redovisat, tyda, och icke varit påkallad för att begränsa godsmängden, som eljest skulle hota att överstiga järnvägarnas transportförmåga, synes den de sakkunniga sakna berättigande. Enligt vår mening borde därför övervägas huruvida icke den allmänna 10-procentiga taxehöjningen kunde återtagas.» Detta de sakkunnigas förslag föranledde instämmanden från priskontrollnämnden, länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län, Göteborgs stadskollegium och svenska teknologföreningen. Priskontrollnämnden fäste uppmärksamheten icke endast på de direkta transportkostnadsökningarna, som blivit en följd av den av statsbanorna förda pris- och vinstpolitiken, utan även på de indirekta verkningar, som denna otvivelaktigt haft på den privata industrins prishöjningar. Statsrådet och chefen för socialdepartementet gjorde för sin del ett uttalande härom av följande lydelse: »Med hänsyn till det synnerligen starka intresset att nedbringa byggnadskostnaderna finner jag likaledes, att åtgärder för att nedbringa fraktkostnaderna för byggnadsmaterial böra vidtagas. En generell fraktnedsättning för byggnadsmaterial torde dock ur flera synpunkter vara mindre lämplig. I stället bör fraktlindring kunna beredas efter prövning från fall till fall, därvid material till byggnader som erhålla stöd genom statsåtgärder i första hand skall ifrågakomma. Chefen för kommunikationsdepartementet har sin uppmärksamhet riktad på detta spörsmål och åtgärder till realiserande av nämnda önskemål torde kunna förväntas» (prop. 251/1941 sid. 93). — I nuvarande läge synes önskvärdheten av att fraktkostnaderna för byggnadsmaterialen såvitt möjligt nedbringas än angelägnare än tidigare.

Vad slutligen arbetskostnaderna beträffar, skulle det givetvis vara värdefullt ur priskontrollsynpunkt, om en stabilisering inträdde. De ytterligare dyrtidstillägg, som kunna komma att avtalas, torde dock knappast kunna bli av sådan storleksordning att de föranleda någon nämnvärd prisstegring på byggnadsmaterial.

I den mån som trävaror komma att dragas in under priskontroll på sätt som i det föregående antytts, kommer denna kontroll att omfatta praktiskt taget alla byggnadsmaterial. Detta förhållande torde då utgöra en garanti mot prisstegringar andra än sådana som nödvändiggöras av inträdande kostnadsfördyringar. Om den föregående framställningen är riktig, synes man nu kunna räkna med att sådana kostnadsfördyringar för det närmaste året skola kunna hållas inom relativt snäva gränser. På samma sätt som byggnadskostnadsstegringen under det andra krigsåret varit mindre än under det första synes man

därför ha rätt att räkna med att stegringen under det närmaste året skall bli än mindre.

Med hittills tillämpade metoder och principer för priskontroll synes man icke för produkter, som redan varit underkastade sådan kontroll, kunna nå nämnvärt längre än som hittills skett. I detta sammanhang finnes anledning åberopa det yttrande som priskontrollnämnden avgav rörande byggnadskostnadssakkunnigas rekommendation att genom förnyade förhandlingar med tillverkarna av vissa material — cement och järn — söka åvägabringa en nedsättning av priset för dessa. »Även om nämnden genom förhandlingar med respektive industrier kommer att försöka modifiera tidigare överenskomna prissättningar, vilket för övrigt beträffande cement i viss utsträckning redan skett, anser sig nämnden vid dessa förhandlingar med byggnadsindustriens materialleverantörer icke kunna åberopa andra prissättningsprinciper, än de som allmänt tillämpas för den övriga industrien. Detta bör enligt nämndens uppfattning gälla även om nämnden skulle komma att utrustas med större befogenheter att ingripa i företagens prissättning än nämnden för närvarande har. Någon möjlighet för nämnden att träffa frivilliga avtal om prissänkningar i utbyte mot en viss förespeglad ökning av efterfrågan torde icke finnas. Om ett sådant förhandlingsförfarande skulle anses önskvärt, bör detta omhändervaras av någon myndighet, som äger ett mera omedelbart överinseende över byggnadsverksamheten. Därest man emellertid skulle lyckas genomföra några mera väsentliga prissänkningar på vissa råvaror, är det naturligtvis priskontrollnämndens uppgift att se till att dessa sänkningar även sprida sig till artiklar, som tillverkas av dessa råvaror.»

Ytterligare steg i prissänkande eller prisnedhållande riktning torde knappast kunna tagas, såvida de icke möjliggöras av särskilda avtal mellan myndigheter som handhava den statliga bostadspolitiken och respektive industrier. Under nuvarande förhållanden, då annan bostadsbyggnadsverksamhet än den av samhället understödda knappast torde komma att äga rum, förefinnas särskilda möjligheter att genom sådana avtal uppnå betydande fördelar. På vissa områden synes sålunda en standardisering av byggnadsmaterial kunna åstadkommas på sådana vägar, om det som villkor för åtnjutande av samhällets stöd föreskrives att den standardiserade materialen skall användas. De levererande företagen förutsätts visa tillmötesgående ifråga om prissättningen av sådana artiklar som på detta sätt standardiseras. Själva standardiseringen torde kunna medföra besparingar såväl av tillverknings- som av distributionskostnader. Understrykas bör i detta sammanhang, att denna standardisering icke får genomföras i sådana former att den ges karaktären av en standardsänkning. Byggnadskostnadssakkunniga underströko för sin del såväl vid överläggningar med leverantörer av olika byggnadsmaterial som i sitt betänkande, att det borde tillkomma fabrikanterna att å sin sida på egen hand och inom sina sammanlutningar sträva efter ett förbilligande av tillverkningen genom rationalisering och standardisering. I den nuvarande situationen synes det stöd, som statliga myndigheter kunna ge sådana strävanden, böra utnyttjas.

Slutligen skall här erinras om byggnadskostnadssakkunnigas förslag att byggnadsmaterialen befrias från omsättningsskatt. (Vad denna betytt har framgått av redogörelsen här ovan.) Chefen för socialdepartementet framhöll i anslutning härtill, att åtskillig byggnadsmaterial redan från tiden för omsättningsskatteförordningens ikraftträdande varit undantagen från dylik skatt. Vidare förordnade Kungl. Maj:t genom kungörelse den 14 mars 1941 (nr 144) med stöd av 2 § 3 mom. omsättningsskatteförordningen, att allmän omsättningsskatt icke skall utgå vid försäljning eller uttag från rörelse av bland annat följande varor, nämligen takpapp av alla slag, asfalt, bitumenmattor, isoleringsmattor, reveteringsmattor och reveteringsväv. »Åtskillig byggnadsmaterial är sålunda redan nu befriad från omsättningsskatt. Starka skäl tala enligt min mening för att i än större utsträckning söka förverkliga de sakkunnigas förslag på förevarande område. Frågan i vad mån ytterligare byggnadsvaror kunna undantagas från omsättningsskatt är föremål för övervägande inom finansdepartementet.» I den nuvarande situationen finns det anledning att än en gång understryka det här uttalade önskemålet.

IV. Reala förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande.

a) Byggnadsmaterial.

Möjligheterna att vid innevarande tidpunkt och på den korta tid, som stått till förfogande för denna utredning, komma till några definitiva slutsatser rörande tillgången på olika byggnadsvaror, ha av naturliga skäl varit starkt begränsade. Under hand ha vissa uppgifter erhållits från industrikommissionen, vilka dock få betraktas som preliminära.

Cement. Då tillförseln av kol under hösten blivit något rikligare och då cementindustrien successivt lyckats ställa om till användning av inhemskt bränsle, har det ansetts befogat att under slutet av 1941 successivt lätta på cementrestriktionerna. För närvarande vägras E-cement endast till uppenbarligen mindre nödvändiga byggnader, varjämte kravet på cementbesparande konstruktioner upprätthålles. Cement till bostadshus vägras för närvarande endast i sådana fall, då ett äldre bostadshus skall rivas för att bereda plats för ett nytt. Vad gäller konstruktionsättet har man numera för flerfamiljshus övergivit kravet på träbjälklag och tillåter användning av cementbjälklag.

För närvarande övervägas inom industrikommissionen ytterligare lättnader i cementrestriktionerna. Dessa lättnader bli dock beroende av om cementindustrien kan framlägga en tillfredsställande plan för ökad användning av inhemska bränslen under bränsleåret 1942/43.¹

Oavsett vilka förändringar i principerna för cementransoneringen, som komma att företagas under den närmaste tiden, synes tillgången på cement under våren och sommaren bli fullt tillräcklig för den önskvärda ökningen av bostadsproduktionen. Det fordras enligt senaste kalkyler i själva verket relativt obetydliga tillskott av bränsle (utöver nu vid cementfabrikerna innelig-

¹ Sedan detta skrevs har industrikommissionen fattat beslut om att upphäva beslaget på E-cement från den 1 februari 1942.

gande lager) för att under tiden 1 januari—1 oktober 1942 täcka ett på detta sätt ökat behov vid oförändrad byggnadsverksamhet i övrigt.

Tegel. Ransoneringen av cement har medfört en ökad efterfrågan på tegel. Sysselsättningen vid tegelbruken har under hösten 1941 legat högre än föregående år, trots att tegelbruken endast i undantagsfall och i obetydliga kvantiteter tilldelats kol. För flertalet tegelbruk har en omställning till vedbränsle varit möjlig, men ett mindre antal tegelbruk ha måst slå igen. Tegelbruken synas redan nu ha inriktat sig på en ökad avsättning under våren och enligt utsago från ledande håll inom tegelindustrien bör det bli möjligt att under det kommande året tillfredsställa även en starkt ökad efterfrågan på tegel, om kolrestriktionerna i någon mån kunna lättas, vartill vissa utsikter finnas. Det nya teglet kommer dock fram först under juni månad och det kan därför, om byggnadsverksamheten kommer i gång tidigt under året, möjligen övergångsvis uppstå vissa svårigheter att anskaffa tillräckliga mängder tegel. — Närmare uppgifter om tegelförsörjningen under 1942 komma att föreligga inom den allra närmaste framtiden som ett resultat av en enquête bland tegelbruken.

Sammanfattningsvis kan sägas, att försörjningen med de båda varandra kompletterande bygnadsråvarorna, cement och tegel, torde vara tillräckligt god för att möjliggöra den önskvärda ökningen av bostadsbyggandet under 1942 jämfört med 1941, såvida icke en katastrofal försämring i bränsleförsörjningen skulle nödvändiggöra, att de tillgängliga kollagren reserveras för användning inom andra industrier.

Byggnadsjärn. Tillgången på armeringsjärn och balkar är för närvarande mycket knapp. Importen från Tyskland har under det senaste året varit relativt begränsad. Leveranser av större omfattning från de svenska järnbruken kunna under det närmaste halvåret endast påräknas, om prioritet ordnas genom industrikommissionens försorg. Vid beräkningen av den för bostadsbyggnadsverksamheten oundgängligen nödvändiga kvantiteten torde det i varje fall bli nödvändigt att utgå ifrån järnbesparande konstruktioner i bostadshusen. Om detta iakttages, synes emellertid den för det i första hand önskvärda bostadsbyggandet erforderliga kvantiteten av armeringsjärn och balkar så pass begränsad, att oöverstigliga hinder för dess framskaffande icke torde resa sig. De organisatoriska åtgärder, som kunna vara nödvändiga för att i första hand garantera det bäst behövliga bostadsbyggandet erforderliga kvantiteter armeringsjärn och balkar, ha redan varit föremål för förberedande överläggningar.

Tillgången på rör har hittills varit god och utsikterna att tillfredsställa behoven under det närmaste året bedömas som ljusa. För raka gjutna rör kan i sämsta fall en förändring av använda dimensioner bli nödvändig. Någon risk för att tillgången på radiatorer på grund av knappheten på plåt skall bli otillräcklig anses icke föreligga. — För andra järnvaror synes tillgången kunna beräknas bli tillräcklig. Produktionen av badkar kan dock möjligen bli knapp. Särskilt tillgången på emalj, som huvudsakligen importeras, synes för närva-

rande något osäker. Försök pågå dock med en borfri emalj, som — om den visar sig användbar — kan komma att hjälpa upp situationen. I sämsta fall kunna dock lägenheter tills vidare inredas med dusch i badrummen och plats för senare insättning av badkar.

Kopparmaterial. I nuvarande svaga försörjningsläge för koppar kan man under kommande år icke påräkna tilldelning av kopparrör vare sig för kall- eller varmvattenledningar i bostadshus. Givet är att detta måste betraktas som en viss standardförsämring av de fastigheter, som under denna tid komma att uppföras. Det synes dock icke omöjligt att bygga så, att önskvärda rörinstallationer i efterhand kunna inledas.

Kopparbristen föranleder f. n. vissa svårigheter för tillverkningen av armatur för vatten och värme m. m. De mängder koppar, som kunna behövas för framställning av mässing för detta ändamål, äro dock måttliga och försök pågå att framställa fullgoda ersättningsmaterial. Denna detalj torde därför knappast behöva hindra önskvärt bostadsbyggande.

Förbrukningen av kopparledningar för elektrisk installation i bostadshus är redan nu begränsad genom olika föreskrifter. Bland annat gälla dessa föreskrifter högsta tillåtna antal ljuspunkter per rum. För ordinärt bostadsbyggande ha dessa föreskrifter dock ringa betydelse. Enligt uppgift från industrikommissionens elektriska byrå torde det under kommande byggnads-säsongs trots kopparbristen bli möjligt att tillämpa samma principer för tilldelning av kopparledningar som f. n. — Beträffande elektriska ledningar torde dock situationens mest kritiska moment icke vara knappheten på nödiga metaller utan gummibristen. I händelse behovet av elektriska ledningar under de närmast kommande åren blir av samma storleksordning som f. n. — varvid ökning av bostadsbyggandet skulle förutsätta minskning på andra håll — torde man enligt uppgift från kommerskollegium kunna räkna med att elektriska ledningar av i huvudsak nuvarande kvalitet (något sänkt i förhållande till fredstid) kunna, om än med svårighet, tillhandahållas i nödig omfattning under det kommande året.

Linolja. Inneliggande lager av linolja motsvara endast omkring 60 % av 1941 års förbrukning. Emellertid torde det vara möjligt att genom en om-dirigering av förbrukningen möjliggöra den nödvändiga målningen av nya bostadsbyggnader, även om sådana skulle uppföras i större utsträckning än under 1941. Knappheten på linolja torde därför knappast behöva bromsa bostadsbyggandet.

Linoleum kommer knappast att kunna erhållas men kan ersättas av andra golvbeläggningsmedel. I nybyggda hus kan för övrigt påläggningen av korkmattor på trägolv med fördel anstå några år.

Asfalt och asfaltpapp. Försörjningsläget för asfalt och asfaltpapp företer svårigheter; men dessa torde kunna kringgås.

Sanitetsporslin. Möjligheterna att tillfredsställa efterfrågan på sanitetsporslin äro beroende av importen av råvaror (leror). Inneliggande lager synas likväl räcka för det närmaste året även vid ett ökat bostadsbyggande.

Trävaror. Försörjningsläget för trävaror torde här få beröras något utförligare. Det har nyligen varit föremål för en särskilt inom statens priskon-trollnämnd med biträde av professor T. Streyffert företagen utredning. Härvid har en avverkningskalkyl för 1941/42 uppställts. I denna har man räknat med samma export av trävaror, massa och papper under 1942 som under 1941, samma förbrukning inom landet av sågade varor, samma förbrukning inom landet av pappersmassa för papper och papp för 1942 som för 1941, med den nu planerade tillverkningen av fodercellulosa samt med oförändrad storlek av övriga gagnvirkesposter och med av bränslekommissionen uppgjord produktionsplan för ved för innevarande avverkningsår. Trots att exportsågverkens lager av trävaror samt massaindustriens lager av cellulosa ansetts kunna nedbringas har man i dessa kalkyler kommit fram till ett totalt avverkningsbehov, som för 1941/42 ligger 16 % över den faktiska totala avverkningen 1940/41. Till jämförelse kan nämnas att den sålunda beräknade behövlige avverkningen 1941/42 nära nog exakt motsvarar den faktiska avverkningen under rekordåret 1936/37; den större vedavverkningen 1941/42 kräver dock mera arbetskraft. Till arbetskraftsbehovet återkommer framställningen nedan.

För att slutsatser ur denna utredning skola kunna dragas beträffande möjligheterna att tillfredsställa för bostadsbyggandet föreliggande behov av trävaror, måste storleken av detta behov kunna uppskattas. Ehuru betydande svårigheter härvidlag resa sig, kan man dock med säkerhet räkna med att det ökade behov av trävaror, som skulle uppkomma om bostadsbyggandet fördubblades i förhållande till 1941, icke överstiger 2 % av den totala avverkningen. Från en annan synpunkt sett kan man framhålla, att nämnda ökning är mindre än den lagerminskning vid exportsågverken, som enligt utredningen utan olägenhet skulle kunna ske. Vad som än ur andra synpunkter kan sägas om trävaruförsörjningen, torde denna i och för sig dock icke kunna anses lägga hinder i vägen för ökat bostadsbyggande.

Sådana hinder torde heller icke resas av tillgången på torrt virke. Som en reserv finnas ju exportsågverkens relativt betydande lager. En del svårigheter kunna dock härvidlag uppkomma på grund av att exportsågverkens lager endast i begränsad omfattning utgöras av sådana sortiment, som hittills brukat användas för den inhemska byggnadsverksamheten. De konsekvenser i pris- och kostnadshänseende, som skulle uppkomma, därest byggnadsverksamheten bleve nödsakad att övergå till bättre sortiment än tidigare, kunna emellertid nu icke överblickas.

b) Transportväsendet.

Till de reala förutsättningarna för ett ökat bostadsbyggande hör även, att erforderliga byggnadsmaterial skola kunna forslas fram till byggnadsplatsen.

F. n. är särskilt den mycket knappa tillgången på bilgummi ägnad att väcka betänkligheter. Den har föranlett Kungl. Maj:ts beslut den 3 oktober 1941 att uppdraga åt statens trafikkommission att skyndsamt verkställa en undersökning rörande möjligheterna att göra nödvändiga besparingar på motorfordonstrafikens område. Trafikkommissionen har tillsammans med särskilt tillkallade sakkunniga framkommit med vissa förslag i detta hänseende och en del åtgärder härvidlag ha redan hunnit genomföras. För att belysa hur trafikkommissionen ser på den aktuella situationen torde här böra anföras några grundläggande synpunkter, som kommissionen enligt sitt utredningsbetänkande till Konungen av den 17 november 1941 ansett sig böra anlägga på sin utredning:

»Det synes kommissionen som borde därvid antagas såsom en ytterst grundläggande förutsättning att, trots eventuella ytterligare restriktioner mot biltrafiken, likväl allt för samhället nödvändigt transportarbete måtte, så långt som det är på något vis praktiskt möjligt, kunna få bli utfört. Något uteslutande av trafikslag eller förbudande helt — om än möjligen i det löpande arbetet delvis — av vissa transporter med motorfordon, respektive med andra trafikmedel, anser kommissionen följaktligen i nu förhanden varande utvecklingsskede ej böra ifrågasättas.

En ävenså grundläggande förutsättning måste därvid uppenbarligen vara, att förekommande trafikmängder skola få fördelas mellan de befintliga trafikmedlen på annat sätt än f. n., d. v. s. relativt mindre trafikarbete bör bringas att falla på bilar och relativt mer trafikarbete på de trafikmedel, som icke kräva det svårtillgängliga bilgummit för sin drift, nämligen främst järnvägar* samt sjöfarts- och flottleder.

Kommissionen har vid sina överväganden av det föreliggande spörsmålet även sökt bedöma möjligheterna för en sådan överflyttning. Efter överläggningar med representanter för statens och enskilda järnvägar har kommissionen kommit till den uppfattningen, att de godskvantiteter av befordringsslag, som överhuvud taget kunna komma att ytterligare avlastas från biltrafikväsendet och överflyttas på järnvägar och sjöfartsleder, icke kunna vara av en sådan storleksordning, att denna överflyttning i och för sig bör bereda nämnda trafikmedel större svårigheter genom ett ökat transportarbete än de, som redan av kända skäl råda. Det bör nämligen beaktas, att de tidigare förekommande långväga biltransporterna — mest av styckegods — om ej helt, så dock till stor del redan upphört under inverkan av den hittills gällande rayonbegränsningen för bilar. Vad beträffar järnvägarna synas dessa äga möjligheter tillfyllest att upptaga den förestående trafikökningen i de befordringsformer och befordringsslag, som torde ifrågakomma. Statens järnvägar, på vilka den största delen av det ökade trafikarbetet torde komma att falla, äro tack vare den vittutgrenade elektrifieringen i huvudsak oberörda av svårigheterna på bränslemarknaden. Enligt vad kommissionen har sig bekant, kommer tillgången på lokomotiv för den elektriska driften att under de närmaste 6 månaderna efter hand öka med omkring 40 enheter. Tillgången på ånglokomotiv anses av järnvägsmyndigheterna vara tillräcklig även för en ökad trafik å icke elektrifierade linjer. Godsvagnparken — om än nu tidvis onormalt ansträngd, främst dock av för folkförsörjningen extraordinärt påfordrade massgodstransporter, vilka i varje fall i det väsentliga icke kunna upptagas av motortrafikväsendet — ökas fortlöpande genom nyleveranser av rymliga, storbäriga såväl slutna som öppna vagnar, dels av för år 1941 beställda 1042 2-axliga vagnar, dels av för år 1942 beställda 1470 2-axliga vagnar. Tågfrekvensen å de olika linjerna kan också, om

så skulle erfordras, ökas. Därest viss eller vissa linjer genom en alltför kraftigt stegrad trafik skulle bli för hårt belastade, finnes utvägen att genom avledning över andra linjer skapa framkomstmöjligheter för trafiken. Förhållandena vid statsbanorna kunna alltså icke betecknas som hindersamma, om än givetvis det ingalunda alltid kan bli möjligt med prompt befordran. Detsamma kan sägas även om de enskilda järnvägarna.

Vad *sjötrafiken* angår, är denna av naturliga, driftsekonomska skäl huvudsakligen inriktad på långväga massgodstransporter. Stycke- och godstransporter, inklusive transporter av småpartier av stapelvaror, utgöra endast en mycket begränsad del av den sammanlagda sjöbundna inhemska trafiken. I det nu inträdda läget torde sjöfarten få sin största betydelse som avledare för en del av järnvägarnas massgodstransporter, varigenom rullande materiel kan i viss utsträckning frigöras för andra samhällsviktiga trafikuppgifter. För den ökade godsvolym, som sålunda kan beräknas bli överförd till befordran sjöledes, finnes enligt kommissionens bedömande fullt betryggande tillgång på tonnage utan anlitande av något av det i utrikes fart sysselsatta tonnaget. För den ökning av stycke- och godstransporterna på kortare sträckor, som måhända kan i begränsad omfattning falla på sjötrafikens del, finnes även enligt kommissionens uppfattning en tillräcklig reserv av outnyttjat lastutrymme hos de i reguljär inrikes fart sysselsatta fartygen.

Uppenbart är emellertid, att vid en sålunda ändrad fördelning av trafikarbetet på de olika trafikmedlen det icke står att undvika ofta väsentliga ändringar i befordringsförhållandena sådana de hittills i stort sett kommit att te sig. Detta gäller *befordringstider, befordringsbekvämlighet och befordringskostnader.*»

Uppenbart är att byggnadsverksamheten, som tidigare jämte bränsleförsörjningen tagit en synnerligen stor del av den yrkesmässiga lastbilstrafiken och även lastbilar i firmaägo i anspråk, kommer att i så stor utsträckning som över huvud är möjligt få övergå till att utnyttja andra transportmedel. Detta gäller såväl tillförseln av byggnadsmaterial till byggnadsplatserna som den mycket gummislitande bortforslingen vid schaktnings- och bergsprängningsarbeten i samband med grundläggningen. Överföringen i erforderlig mån till andra transportmedel kan resa vissa organisatoriska problem och vara förenad med ökade kostnader. Såväl transportproblemen som de mer eller mindre förlängda leveranstiderna från producenter av vissa byggnadsmaterial måste betinga att byggnadsföretagarna i tid planera för sina byggen. Några absoluta hinder för utförandet av önskvärt bostadsbyggande lär transportapparatusens kapacitet emellertid näppeligen komma att resa.

e) Arbetskraftsförsörjningen.

Trots den i det föregående behandlade uppgången i bostadsbyggandet under år 1941 och trots att byggnadsarbete för andra ändamål än nyproduktion av bostäder (militära, industriella o. s. v. ändamål samt reparationsarbeten) haft en betydande omfattning har sysselsättningen som helhet inom byggnadsverksamheten haft en långt mindre omfattning under senare delen av det gångna året än under år 1939. Att ändock arbetskraftsförsörjningen måste tagas i betraktande som en eventuell »trång sektion» beror helt på de stora anspråk på arbetskraft, som ställts och ställas från andra arbetsområden, främst skogsbruket.

Vid bedömningen av frågan om den inverkan, som en viss ökning av bostadsbyggnadsverksamheten skulle få på byggnadsarbetsmarknaden speciellt samt på arbetsmarknaden i stort, måste hållas i minnet att bostadsbyggandet under det senaste året spelat en långt mindre roll för den totala sysselsättningen av byggnadsarbetare än under föregående högkonjunktur och i själva verket en underordnad roll i förhållande till byggnadsarbeten för andra ändamål. Detta framgår omedelbart av en jämförelse mellan de statistiska uppgifterna rörande sysselsättning och arbetslöshet inom byggnadsfacken å ena sidan och de förut anförda uppgifterna om bostadsbyggandets utveckling från år 1939.

Antalet sysselsatta arbetare inom den i socialstyrelsens sysselsättningsstatistik redovisade byggnadsverksamheten har från krigsutbrottet utvecklats enligt följande indexserie, där september 1939 satts = 100.

Byggnadsverksamhet: sysselsatta arbetare.

Index. September 1939 = 100.

	jan.	febr.	mars	april	maj	juni	juli	aug.	sept.	okt.	nov.	dec.
1939 ..	—	—	—	—	—	—	—	—	100·0	88·1	74·1	59·3
1940 ..	56·6	55·8	51·8	57·8	58·7	53·4	56·6	57·8	58·4	50·4	45·8	37·9
1941 ..	38·8	36·5	34·6	38·8	48·2	49·0	58·4	61·5	61·3	55·5	50·3	42·5

(Det är möjligt — ehuru ingenting kan bestämt påstås därom — att sysselsättningsstatistikens uppgifter icke äro fullt representativa; större företag äro starkare representerade i materialet än mindre, vilket måhända innebär, att indextalen ligga i överkant.)

En närmare granskning av sysselsättningsutvecklingen sedan krisutbrottet skall här icke genomföras. Följande må påpekas: Under år 1940, då bostadsbyggandet höll på att avvecklas, uteblev i stort sett det sedvanliga uppsvinget; den begränsade uppgången under vårmånaderna sammanhängde med skyddsrummbyggnad. Bottennivån i sysselsättningen nåddes under slutet av 1940 och början av 1941, då bostadsbyggandets depression var djupast, samtidigt med säsongminimum. Under vårmånaderna satte ett uppsving in, som sammanhängde med tillväxten i bostadsbyggandet. I juli passerade 1941. års siffror 1940 års motsvarande och ha därefter legat på en under årets senare del ungefär 10 % högre nivå.

En jämförelse mellan ovanstående sysselsättningsindex och de förut anförda uppgifterna om bostadsbyggandets utveckling synes göra sannolikt, att byggnadsverksamhet för andra än bostadsändamål samt reparationer till sammans ungefär bevarat sin tidigare omfattning med vissa fluktuationer, som ej här behöva närmare granskas. Härunder ha givetvis förskjutningar skett mellan olika delar, framför allt från byggande för civila till byggande för militära ändamål.

Statistikens data om byggnadsverksamhet för andra ändamål än bostäder

föreligga endast i begränsad omfattning. Byggnadsstatistikens kvartalsuppgifter om industriella o. s. v. byggen äro föga användbara i detta sammanhang; de gälla endast vissa större städer och huvuddelen av de industriella och militära byggnadsföretagen torde ha varit lokaliserade till andra orter. De av kommerskollegium verkställda inventeringarna av industriens investeringar åren 1939—42¹ tyda på, att den industriella investeringen i byggnader och jämförliga anläggningar till sin volym — med hänsyn tagen till kostnadsförändringar — under det gångna året varit av ungefär samma omfattning som 1939. — För reparationsarbeten finnas inga uppgifter tillgängliga. Olika omständigheter tyda dock på, att dessa arbeten varit av relativt stor omfattning under det senaste året och sålunda icke inskränkts i förhållande till 1939 på samma sätt som nybyggnad av bostäder. Arbeten för förbättrad värmeisolering o. d. ha här tydligen spelat stor roll.

Följande summariska kalkyl tyder på, att den samlade byggnadsverksamheten för olika ändamål, andra än bostäder — industriella, militära o. s. v. byggnadsföretag samt reparationer — under den gångna hösten varit av ungefär samma omfattning som hösten 1939. Med ledning av bl. a. byggnadsindustrisakkunnigas beräkningar kan den normala fördelningen av byggnadsarbeten på olika grenar under åren före krisen uppskattas ha varit följande:

Bostadsbyggande	56 %
Byggande för andra ändamål	24 %
Ändringar och reparationer	20 %
	<hr/>
	100 %

Beträffande bostadsbyggandet ger byggnadsstatistiken vid handen en minskning från hösten 1939 (1 oktober) till hösten 1941 till omkring en fjärdedel eller, räknat i förhållande till *hela* byggnadsvolymen 1939, till 14 %. Antages övrig byggnadsverksamhet oförändrad, skulle denna inskränkning av bostadsbyggandet betyda en minskning av hela byggnadsvolymen till 58 %. Sysselsättningsstatistiken visar för slutet av september 1941 ett indextal på 61. Den tämligen goda överensstämmelsen synes stöda antagandet, som icke motsäges av andra kända omständigheter, att annan byggnadsverksamhet, inklusive reparationer, än bostadsbyggande under den senaste hösten haft ungefär samma volym som före krisen. Givetvis har man, som förut nämnts, härvid att räkna med förskjutningar mellan olika delar av den byggnadsverksamhet, som ägnats andra ändamål än bostadsproduktion, t. ex. minskning av byggen för kommersiella, administrativa, kultur- och nöjesändamål o. d. och ökning av militära byggen. Uppskattningsvis förefaller den samlade byggnadsverksamheten under hösten 1941 före säsongnedgången kunna angivas till omkring 60 % av 1939 års volym vid motsvarande årstid. Hela antalet byggnadsarbetare i sysselsättning i landet under 1939 har beräknats till omkring 150 000. Med reservation för att olika slag av byggen kunna ha olika relativt arbetskraftsbehov, skulle sysselsättningen i byggnadsverksamheten under

¹ Se Konjunkturläget hösten 1941, sid. 10 ff.

hösten 1941 kunna beräknas till drygt 90 000 man och minskningen i sysselsättning sedan 1939 till ej fullt 60 000 man.

Denna sysselsättningsminskning inom byggnadsfacken har dels och till större delen uppvägs av övergång till andra arbetsområden samt av inkallelser, dels resulterat i arbetslöshet. Det möter stora svårigheter att genomföra en fördelning av sysselsättningsminskningen på överflyttade till annat arbete, inkallade och arbetslösa, då säkra och tillräckliga statistiska uppgifter icke föreligga och då gränsdragningen i verkligheten mellan arbetslösa och partiellt sysselsatta i många fall kan vara vansklig.

Det synes särskilt med hänsyn till säsongvariationerna lämpligt att inrikta betraktelsen på den del av året, då byggnadsverksamheten sedvanligen har sin högsäsong, d. v. s. månaderna augusti och september. Beräknas vägda genomsnitt av den av fackföreningarna uppgivna arbetslösheten inom byggnadsträarbetarförbundet, byggnadsindustriarbetargruppen av grov- och fabriksarbetarförbundet, murareförbundet och målareförbundet och tages medeltal av de två nämnda höstmånaderna, erhålles för augusti—september 1939 9.1 %, för augusti—september 1941 17.0 % arbetslösa. Den höga siffran även vid det förra tillfället torde ge uttryck för det förhållandet att den stora platsrörligheten inom byggnadsyrkena avsätter en relativt stor omsättningsarbetslöshet även vid högsäsongen under högkonjunktur. Siffran tål dock sannolikt en avsevärd reduktion med hänsyn till att den, som alla restarbetslöshets-siffror, innefattar en bottensats av arbetsoförmögna eller partiellt arbetsföra, som icke kunna räknas som arbetslösa i egentlig mening. Säkra hållpunkter saknas för att bedöma, hur stor denna reduktion borde vara. Icke som uppskattning med anspråk på verklighetstrohet, icke ens som gissning, utan endast för att resonemanget skall föras på den säkra sidan må »bottensatsen» här sättas till den sannolikt för höga siffran 5 %.

Om för augusti—september 1941 samma relativa antal av de redovisade arbetslösa antages utgöra en rest av icke egentligt arbetslösa, skulle — med utgångspunkt i förut anförda uppskattningar om sysselsättningsvolymen inom byggnadsfacken på hösten föregående år — antalet verkligt arbetslösa vid denna tidpunkt före säsongnedgångens början sättas till omkring 13 000 man. Den godtyckliga och sannolikt i överkant tilltagna procentsatsen för icke arbetsföra betyder, att siffran kan betraktas som en minimisiffra. Den understiger i själva verket med ett par tusen man det absoluta antalet uppgivna arbetslösa i de fyra byggnadsfackförbunden under månaderna augusti och september. Detta antal innefattar visserligen en andel av icke arbetsföra, men å andra sidan är redovisningen icke fullständig, om än högre än under tidigare år.

Äro de här anförda kalkylerna över sysselsättning och arbetslöshet hållbara, skulle summan av sysselsatta och arbetslösa inom byggnadsfacken under augusti—september 1941 ha uppgått till omkring 105 000 man, vilket betyder en minskning med omkring 50 000 man i förhållande till det för 1939 uppskattade antalet (150 000 sysselsatta + 4 % egentligt arbetslösa). Från-

räknas de inkallade, torde antalet till andra arbeten överflyttade kunna uppskattas till omkring 35 000 man.

Störst intresse i detta sammanhang tillkommer frågan, huru många av dessa till andra sysslor överflyttade som tillförts skogsbruket, det viktigaste bristområdet på arbetsmarknaden. Enligt uppgift från arbetsmarknadskommissionen överfördes under år 1941 genom arbetsförmedlingens försorg omkring 22 500 man till skogsbruket från andra yrkesområden. Ett antal stickprov från större arbetsförmedlingskontor synes tyda på att omkring en tredjedel eller 7 500 man rekryterades från förutvarande byggnadsarbetare. Denna siffra ger dock säkert icke tillnärmelsevis hela antalet byggnadsarbetare, som överflyttat till skogsbruket. Stickproven gällde större och medelstora orter och man har anledning antaga, att på mindre orter övergången till skogen varit lättare; häremot är dock att väga, att huvudparten av arbetslösa byggnadsarbetare funnits i de större städerna. Vidare ha av alla de till skogsbruket överflyttade endast en del passerat arbetsförmedlingen. Slutligen gingo redan under år 1940 byggnadsarbetare över till skogsbruk i icke obetydligt antal. Nu föreliggande statistiskt material ger inga möjligheter till en någorlunda säker beräkning av hur stor summan varit av från byggnadsarbete till skogsarbete överflyttade under de gångna två åren. Gissningsvis kan sägas, att 15 000 förefaller antagligt i underkant, 20 000 antagligt i överkant och 25 000 osannolikt högt.

Återstår en rest, som — om föregående uppskattningar kunna godtagas — skulle uppgå till minst 10 000 man och sannolikt avsevärt mera, sysselsatta inom olika arbetsområden utom byggnadsarbete och skogsarbete. En del av dessa ha flyttat över till i nuvarande försörjningsläge högst angelägna områden, såsom mekanisk industri och jordbruk, men en annan och sannolikt icke obetydlig del har sökt sitt förvärv i diverse mer eller mindre tillfälliga arbeten av lägre angelägenhetsgrad. Även här saknas säkra hållpunkter för en uppdelning av förutvarande byggnadsarbetare på mindre och på mera angelägna arbetsområden. I varje fall torde kunna sägas, att till det antal av verkligt arbetslösa, som i det föregående uppskattats till minst 13 000 man vid säsongkulmen hösten 1941, kan läggas ytterligare några tusen man byggnadsarbetare, som sysselsättas på arbeten av ur folkförsörjningssynpunkt nu mindre angeläget slag än bostadsbyggande. Alla här gjorda uppskattningar ha medvetet och genomgående gjorts så, att slutsumman av antalet byggnadsarbetare, som kunna betraktas som disponibla för bostadsbygge utan inkräktande på arbetskraftförsörjningen på mera angelägna arbetsområden, hålles i underkant. Med hänsyn tagen därtill, att de kumulerade säkerhetsmarginalerna i deluppskattningarna ge en stor säkerhetsmarginal för slutuppskattningen, synes det omdömet befogat, att *under i övrigt lika förutsättningar* (med avseende bl. a. på den faktiska mobiliteten hos arbetslös och halv-sysselsatt arbetskraft) skulle en sysselsättning inom byggnadsverksamheten under augusti—september 1941, överstigande den faktiska med bortåt 20 000 man (och måhända mera), ha varit möjlig utan eftersättande av arbetskraftsförsörjningen på mera angelägna arbetsområden.

Mot detta är att ställa de krav på arbetskraft, som en ökning av bostadsbyggandet av i tidigare avsnitt diskuterad omfattning skulle ställa. Som förut framhållits har bostadsbyggandet under det senaste året spelat en relativt långt mindre roll för hela sysselsättningen inom byggnadsindustrin än före krisen. Vad därom anförts i det föregående ger vid handen, att en ökning av bostadsbyggandet till det dubbla av 1941 års omfattning, vilket är det samma som hälften av 1939 års, skulle motsvara endast 14 % av hela byggnadsverksamhetens volym år 1939. Ökningen i förhållande till 1941 års sysselsättningsvolym, mätt vid högsäsongen, skulle uppgå till 23 % eller omkring 20 000 man. Detta under förutsättning, att annan byggnadsverksamhet än bostadsbyggande bleve av samma omfattning som 1941.

Det synes härav sannolikt, att under i övrigt oförändrade omständigheter en fördubbling av bostadsbyggandet vore med hänsyn till arbetskraftsförseringen möjlig genom ianspråktagande av arbetskraft, som nu är arbetslös inom byggnadsfacken eller mer eller mindre tillfälligt sysselsatt på mindre väsentliga arbetsområden. Såsom framgår av det föregående har härvid beträffande den senare arbetskraften såsom sysselsatt på mindre angelägna uppgifter räknats endast en femtedel av det uppskattade antalet av på andra områden sysselsatta byggnadsarbetare; i fråga om arbetslösheten ha avdragits 5 % av hela antalet sysselsatta eller nära en tredjedel av de redovisade arbetslösa som icke arbetsföra. Under dessa förutsättningar skulle genom den här diskuterade ökningen av bostadsbyggandet tämligen jämnt suga upp den här såsom minimum beräknade mängden av »fritt disponibel» arbetskraft. Det är klart, att om den verkliga arbetsmarknadsprocessen kom att motsvara den här kalkylerade det kunde uppkomma en åtstramning på byggnadsarbetsmarknaden med vissa svårigheter till följd därav att den kortfristiga omsättningsarbetslösheten förhindrar ett fullt effektivt utnyttjande av hela arbetskraften inom byggnadsfacken. Att lokala svårigheter kunna uppkomma behöver ej särskilt framhållas; sådana ha förekommit även under de två gångna åren med dess betydande arbetslöshet på byggnadsarbetsmarknaden i stort. Allt detta under förutsättningen att övriga delar av byggnadsverksamheten pågå i oförändrad omfattning.

Det är emellertid också möjligt, att genom förskjutningar mellan byggnadsverksamhetens olika grenar en ökning av bostadsbyggandet kan ske utan någon mera märkbar åtstramning på byggnadsarbetsmarknaden. Beträffande industriens investeringar i byggnader synes man enligt den förut citerade inventeringen och prognosen för 1942 kunna räkna med ungefär samma totala volym för det kommande året som för det gångna; härunder beräknas dock ske en förskjutning, som innebär minskning av vissa slags byggen och ökning av bostadsbyggande för personalen, motsvarande sysselsättning för något tusental byggnadsarbetare, vilket sålunda i samma mån avlastar anspråken på byggnadsarbetsmarknaden. Beträffande byggnadsverksamhet för kommersiella ändamål (kontor, butiker o. d.) föreligger endast uppgifter om byggnadslov under de tre första kvartalen av år 1941 från de 6 största

städerna; jämfört med motsvarande kvartal 1940 visa dessa en endast obetydlig ökning, varför man knappast för det kommande året behöver räkna med någon mera avsevärd förändring i den posten. Byggnadsstatistikens »övriga lokaler» (byggen för administrativa, kultur- och nöjesändamål o. d.) visa en relativt kraftig ökning i byggnadsloven (vilken dock i förhållande till den bostadsbyggnadsvolym, varmed här räknats, spelar en skäligen underordnad roll). Dessa senare byggnadsföretag äro till stor del av den art, att de äro beroende av offentliga medel för finansieringen. Härigenom samt genom reglering av materialtilldelningen kunna de planmässigt påverkas till sin omfattning. I nuvarande bostadsmarknadsläge torde de oftast kunna bedömas som mindre angelägna än bostadsbyggen och kunna därför i viss grad tjänstgöra som regulator på byggnadsmarknaden, om ett ökat bostadsbyggande skulle hota att skapa svårigheter med avseende på arbetskraftsförsörjningen.

Den måhända viktigaste posten i detta sammanhang är emellertid »ändringar och reparationer». Såsom i det föregående uppgivits beräknades denna post svara för icke mindre än 20 % av hela byggnadsverksamheten under åren före krisen; även under det gångna året har den tydligen hållits uppe på en hög nivå i och med anordningar för värmeisolering o. s. v. Det förefaller rimligt att antaga, att denna del av byggnadsverksamheten skall reduceras betydligt i fortsättningen. I tider av bostadsbrist torde offentliga medel till ombyggnadsarbeten, som minskar den aktuella bostadstillgången, icke böra ställas till förfogande (eller ens byggnadslov meddelas) annat än i de relativt fåtaliga fall, där genom uppdelning av mycket stora lägenheter en ökad tillgång på mindre lägenheter snabbt kan åstadkommas. Skyddsrumbyggen, värmeisolerande upprustning och liknande varaktiga anordningar, som spelat stor roll under de två gångna åren, kunna knappast — med reservation för oförutsedda händelser — i fortsättningen komma att bedrivas i tillnärmelsevis samma omfattning. Bostadsbristen kommer slutligen säkerligen att reducera reparationernas omfattning betydligt, dels genom flyttningsfrekvensens minskning, dels genom fastighetsägarens starkare förhandlingsposition, som ytterligare understödes av höjda, hittills mångenstädes ej helt kompenserade övriga driftskostnader för fastigheten. — Den stora relativa betydelsen av denna post, ändringar och reparationer, i här förevarande sammanhang framgår därav, att — exempelvis — en minskning med en tredjedel av den före krisen gällande volymen, som sannolikt icke avsevärt underskridits de senaste åren, skulle friställa arbetskraft till en mängd, som motsvarar omkring hälften av det behov, som den här diskuterade fördubblingen av bostadsbyggandet skulle ge upphov till.

Med hänsyn till 1) den hösten 1941 rådande arbetslösheten, 2) förekomsten av icke arbetslösa, men i mindre väsentliga arbeten sysselsatta byggnadsarbetare, 3) möjligheten att reglera byggnadsverksamhet för mindre angelägna ändamål samt 4) möjligheten och sannolikheten av en betydande nedgång i ändrings- och reparationsarbeten synes det omdömet kunna fällas,

att en fördubbling av bostadsbyggandet kan ske under år 1942, utan att vid den kritiska tiden, sensommaren och hösten, krav på arbetskraft från områden utanför den nuvarande byggnadsarbetsmarknaden (utom punkt 2 härövan) behöva ställas. Utöver det anförda kan tilläggas, att byggnadsarbetsmarknaden har en betydande elasticitet vid åtstramning tack vare möjligheten till säsongförskjutningar, när så är av behovet påkallat, varpå exempel givits under vissa högkonjunkturår.

Det är klart, att frågan kan komma att ställas på ett annat sätt än här skett, om mycket avsevärda förändringar inträffa på arbetsmarknaden utanför byggnadsområdet. Skogsbruket torde under det kommande året kräva ännu mera arbetskraft än det gångna, även om den ytterligare ökningen kan vara betydligt mindre än förut. Andra grenar av bränsleförsörjningen, särskilt torvupptagningen, komma säkerligen även att kräva stora tillskott av arbetskraft. Huruvida och hur mycket dessa poster kunna komma att balanseras av förändringar i sysselsättningen på industriella och andra områden kan svårigen bedömas för närvarande; för att belysa de proportioner det här gäller, kan angivas, att en fördubbling av bostadsbyggandet vid oförändrad övrig byggnadsverksamhet i fråga om arbetskraftsanvändning motsvarar en förändring av ett par procent i sysselsättningen inom industri och samfärdsel. Hänsyn måste här vidare tagas dels till den fortfarande betydande tillväxten i den arbetsföra befolkningen, dels till den tänjbarhet, som utmärker arbetskraftstillgången särskilt på de utomindustriella arbetsområdena i och med möjligheterna att utnyttja mellansäsonger i jordbruk och skogsbruk o. s. v. Beträffande byggnadsarbetsmarknadens ställning i hela arbetsmarknads-sammanhanget för närvarande må erinras följande: För det första har under de två senast gångna åren byggnadsarbetsmarknaden i högre grad än någon annan mera betydande del av arbetsmarknaden lämnat bidrag till bristområdena; de på byggnadsområdet kvarvarande bestå därför sannolikt till förhållandevis stor del av sådana, som av olika skäl icke lämpa sig för överflyttning till ovana arbeten. För det andra har till följd av bostadsmarknads-utvecklingen bostadsbyggandet ryckt upp i en långt högre angelägenhetsklass än tidigare. Föreställningen, att bostadsbyggandet skulle lämpligen kunna tjänstgöra som en slags allmän reservoar, varifrån andra arbetsområden kunde förse sig i mån av behov — en föreställning, som kunde ha fog till en viss gräns under krisens tidiga skede — har genom den senare utvecklingen kommit att bli betänkligt bortkommen på den samhällseliga angelägenhetsskalan.

Det bör kraftigt understrykas, att en fördubbling av bostadsbyggandet från den lågt nedpressade nivå, som gällt det senaste året, icke betyder någon stor förändring på arbetsmarknaden, betraktad i dess helhet. Det kan mycket väl tänkas, att en dylik ökning, genomförd under samtidiga förskjutningar i andra faktorer av relativt ringa omfattning och av sådan art, som ständigt förekomma på arbetsmarknaden, kunde ske utan praktiskt kännbara återverkningar på arbetsmarknaden i stort. Under det gångna året har skett en

icke obetydlig tillväxt i bostadsbyggandet; ändock har arbetskraftrekryteringen till de viktigaste bristområden, skogsbruk och jordbruk, mött mindre svårigheter detta år än föregående (vartill visserligen i väsentlig mån bidragit växlingarna i inkallelsernas omfattning samt, ifråga om jordbruket, den dåliga skörden). Ovisslet måste råda om många av de faktorer, som komma att bestämma det följande årets totala arbetsmarknadssituation. Den enligt vad som här utvecklats ringa risken, att en ökning av bostadsbyggandet skulle medföra allvarliga arbetsmarknadskomplikationer, kan icke inför denna ovisslet om möjligheter av måhända långt större betydelse för arbetsmarknaden i dess helhet tilldelas någon avgörande vikt eller tillåtas hindra åtgärder, som ur social synpunkt äro starkt påkallade.

Understrykandet av att bostadsbyggandets ökning i här diskuterad omfattning icke betyder någon stor förändring ur arbetsmarknadssynpunkt är även angeläget av ett annat skäl, nämligen med hänsyn till de ingalunda negligeebara farhågorna, att en sådan ökning skulle kunna framkalla en tillströmning och återströmning till byggnadsmarknaden av arbetskraft, som där icke kunde sysselsättas, varigenom andra arbetsområden kunde berövas nödvändig arbetskraft men arbetslösheten inom byggnadsfacken bli bestående. Med hänsyn till förhållandena inom byggnadsarbetsmarknaden torde ett arbetsförmedlingstvång på området icke lämpligen kunna ifrågasättas. Däremot är det av vikt att upplysning sprides för att motverka illusoriska föreställningar om betydelsen ur arbetsmarknadssynpunkt av åtgärder att i nuvarande läge öka bostadsbyggandet. Det är även givet att i dessa frågor ständig kontakt bör upprättas mellan arbetsmarknadscommissionen och byggnadslånebyrån.

V. Bostadsbyggandets räntabilitet.

De stödåtgärder för bostadsbyggandet, varom 1941 års riksdag fattade beslut, syftade till att möjliggöra ett utbud av nya bostäder till hyror, icke överstigande dem i jämförliga lägenheter, byggda under åren närmast före krisen; höjda värmekostnader och sådana övriga omkostnader, som i lika mån drabbade nybyggda och förut existerande bostadsfastigheter, skulle därvid läggas till den år 1939 gällande hyresnivån. Förutsättning härför var å ena sidan, att de samlade kapitalkostnaderna för en nybyggd fastighet skulle bringas tillbaka till den före krisen sedvanligen gällande nivån och sålunda verkan av räntenivåns stegring elimineras, för vilket ändamål räntegaranti för en bottenlåneränta av högst 3.5 % och en därtill svarande ränta på sekundärkredit ställdes, vilket innebar, att staten i form av eftergift på tertiärlånets annuitet övertog överskjutande räntekostnad, om primär- och sekundärlån icke kunde erhållas på marknaden till de garanterade räntesatserna. Å andra sidan var förutsättning, att fastighetskostnaderna skulle återföras till den före krisutbrottet gällande nivån genom sänkning av vissa för fastighetskostnaderna bestämmande faktorer, tomtpriser och arbetslöner, bortskärande av överskottsvinster genom kostnads- och hyreskontroll, samt rationalisering och förenkling av byggnadssätt och lägenhetsutrustning utan

eftersättande av reellt betydelsefulla standardkrav. För denna konstruktion av stödet var av väsentlig betydelse detta, att räntor och fastighetskostnader var för sig bragtes tillbaka till utgångsläget vid krisutbrottet och att sålunda pariteten mellan de nybyggda och de före krisen byggda bostadsfastigheterna nåddes genom bidrag från de definitiva fastighetskostnaderna (tomt och byggnadskostnad) respektive de i framtiden föränderliga räntekostnaderna i samma proportion som de bidragit till den inträdda höjningen i de hyresbestämmande årliga kostnaderna för fastigheten.

Av detta program har den ena sidan, den finansiella, helt realiserats. Det är att märka, att programmet till denna sida icke i första hand var ett räntesubventionsprogram; det innebar mera ett säkerhetsskapande föregripande för bostadsbyggnadsfinansieringens del av en ränteutveckling i linje med bankoutskottets deklARATIONER och riksbankens politik. Till följd av den faktiska kapitalmarknadsutvecklingen under år 1941 har ju även subventionskaraktären hos programmet i stort sett eliminerats och räntegarantiens uppgift fyllts utan nämnvärd subventionskostnad för staten.

Den andra sidan av programmet, reduktionen av fastighetskostnaderna, har däremot endast partiellt och i växlande grad realiserats. Tomtprisernas sänkning till 1935 års depressionsbetonade nivå har säkerligen genomförts i och med byggnadslånebyråns kontroll och kommunernas eget välståndade intresse. Åtskilliga kommuner ha medverkat till tomtupplåtelse på billigare villkor än som förutsatts för statliga krediter. Denna faktor, tomtprissänkningen, har därigenom och på grund av olikheterna i tomtprisernas relativa betydelse spelat en mycket varierande roll på olika orter. Den under föregående år genomförda sänkningen av ackordspriserna för byggnadsarbete var i och för sig obetydlig, men i verkligheten torde lönekostnaderna ha reducerats mera än i proportion till lönesatserna, såsom enligt lönestatistiska erfarenheter brukar vara fallet under depressioner inom byggnadsverksamheten; en beräkning av vad denna faktor kan ha betytt är med nu tillgängligt material icke möjlig. I fråga om företagarvinsterna torde man kunna taga för givet, att depressionens eget tryck samt den tillämpade hyreskontrollen betytt en stark reduktion av de marginaler, som förhållandet mellan byggnadskostnad och hyresnivå före krisen medgav. Av väsentlig betydelse för byggherrens faktiska kostnader har det förhållandet varit, att entreprenörer och leverantörer under krisens tryck pressat sina priser och marginaler, varför den faktiska byggnadskostnadsstegringen från 1939 från byggherrens synpunkt hållit sig avsevärt lägre än som visas av ett byggnadskostnadsindex, som beräknas med i huvudsak fasta vikter och utan hänsyn till de i olika produktionsled förekommande vinstelementens konjunkturvariationer.

Den post i kostnadsreduktionsprogrammet, som tydligen realiserats sämst, är den som avsåg rationalisering genom bortskärande av mindre väsentliga standarddetaljer och framför allt genom förändrade konstruktioner eller överhuvud ett mera rationellt byggnadssätt. De av 1940 års byggnadskostnads-sakkunniga rekommenderade åtgärderna i denna riktning beräknades kunna

ge en besparing av c:a 8 % av byggnadskostnaden; att en sådan besparing, utom möjligen i enstaka undantagsfall, icke vunnits är utan vidare uppenbart. Orsakerna äro flera. För det första ha materialförsörjningssvårigheterna i vissa hänseenden lagt hinder i vägen för rationalisering av konstruktionerna och i viss grad tvingat till fördyrande byggnadssätt. För det andra — och måhända viktigast — förutsatte de rekommenderade kostnadsförbilligande förändringarna i byggnadssätten till stor del modifikationer i byggnadsnämndernas praxis rörande säkerhetskrav, tillåtna material o. s. v. och i vissa fall i stadsplaneföreskrifter; dylika modifikationer ha veterligen icke företagits i nämnvärd omfattning. (Den nyligen tillsatta stadsplanekommittén har enligt direktiven att ägna dessa frågor uppmärksamhet.) Slutligen torde kunna påstås, att den från centralt håll givna vägledning för i synnerhet mindre byggnadsföretagare i fråga om rationellt materialval, konstruktioner o. s. v., som under nuvarande omständigheter mera än någonsin kunde ha varit av värde, varit otillräcklig eller obefintlig. Det ligger i sakens natur, att de anpassningar, som krävas för att givna, i vissa hänseenden försämrade tekniska betingelser skola på effektivaste sätt utnyttjas, taga tid att genomföra. Men processen bör kunna förkortas och praktiska resultat snabbare vinnas, om målmedveten central vägledning på basis av bästa tillgängliga tekniska sakkunskap gives. Det synes därför angeläget, att byggnadslånebyrån, såsom centralt kreditbeviljande organ, utrustas med tillräckliga resurser för att i samråd med andra i hithörande frågor kompetenta institutioner, särskilt industrikommissionen, kunna utöva dylik vägledning.

Den påräknade kostnadsreduktionen har sålunda genomförts endast partiellt. (Det må här i förbigående anmärkas, att den möjlighet att sänka tertiärlånets nedre gräns, som 1941 års riksdags beslut innefattade, väl har kunnat underlätta finansieringen av ett bygge i de fall, då denna möjlighet tagits i bruk, men icke kunnat kompensera högre byggnadskostnaders verkan på fastighetens årliga kostnader, eftersom tertiärlånets annuitet överstiger underliggande låns.) På vissa orter har det som felat i kostnadsreduktion ersatts av kommunala ekonomiska insatser i olika former, men för huvudmassan av bostadsbyggnadsföretag har denna compensation icke givits. Till den vid 1941 års början föreliggande och endast delvis kompenserade kostnadsstegringen har därefter kommit den fortsatta stegringen av materialpriserna under loppet av året, som behandlats i ett föregående avsnitt.

En summering av de kostnadsreducerande eller riktigare uttryckt, på byggnadskostnadsstegringen återhållande verkningarna av de här diskuterade faktorerna skulle tarva omfattande undersökningar, som icke kunnat verkställas i här förevarande sammanhang. Från H. S. B. ha erhållits vissa uppgifter om stegringen i kubikmeterpriset under senare år i ett antal orter, som icke inkludera de fyra största städerna. Av dessa framgår att — om justeringar göras för olikheter i bostadsyta — den genomsnittliga byggnadskostnaden enligt bindande entreprenadanbud för under byggnad varande och för färdigställande den 1 april 1942 avsedda byggnadsföretag ligger ej fullt 15 % högre

än den faktiska genomsnittliga kostnaden för under 1938 och 1939 färdigställda bostadsfastigheter. Då socialstyrelsens byggnadskostnadsindex, vars bas är årsskiftet 1938/39, visar en stegring av mellan 25 och 30 % är det tydligt, att anpassningar av här förut diskuterade slag haft en påtaglig betydelse. Härvid är att märka, att H. S. B. i vissa hänseenden haft mindre anpassningsmöjligheter än andra byggnadsföretagare, eftersom denna byggnadsorganisation torde ha tillvaratagit rationaliserings- och förenklingsmöjligheter i högre grad än de flesta övriga byggnadsföretag redan tidigare och dessutom, såsom räknande på självkostnadsbasis, icke haft någon egen vinstmarginal att krympa. — I ovanstående jämförelse ingår ej tomtkostnaden. Då denna under åren före krisen normalt utgjorde 6 à 8 % av fastighetskostnaden, skulle medräknandet av tomtprisreduktion betyda, att stegringen i fastighetskostnad skulle variera mellan c:a 7 och ej fullt 15 %, varvid ytterligheterna motsvara gratis tomt genom kommunal subvention respektive ingen tomtprisreduktion alls i förhållande till 1939 års pris.

Det säger sig självt att de här senast anförda uppgifterna icke kunna anses ge en betryggande representativ bild av förhållandena inom hela bostadsbyggnadsverksamheten. Som exempel på en i och för sig betydlig men i förhållande till programmets kostnadsreduktionskrav otillräcklig relativ kostnadsbesparing genom anpassning till krislägets villkor kunna dessa uppgifter dock tjäna.

Man måste överhuvud räkna med att kostnadsreduktionsmöjligheterna ha varit och äro starkt varierande från ort till ort, ja, från fall till fall till följd av olikheter i en rad faktorer: kommunernas tomtprispolitik i det föregående och nu, kommunernas villighet att i andra hänseenden stödja bostadsbyggandet, förutvarande sedvanligt byggnadsskick på orten och därmed sammanhängande hyresnivå i det existerande bostadsbeståndet, mer eller mindre lyckosam åtkomst av välbelägen och lättarbetad tomt (eller motsatsen), innehavet av lager av material, som köpts till billigare pris, eller icke, graden av skicklighet att rationellt övervinna materialsvårigheter o. s. v. Dessa olikheter äro delvis av den art, att de icke kunna undvikas, och överhuvud är slumpmässigheten i utsikten att få ett byggnadsföretag att gå ihop inom ramen av en given avkastning stor.

En viss uppfattning om storleken av den kostnadsstegring, som belastat bostadsbyggnadsföretag under senare delen av år 1941, kan erhållas ur byggnadslånebyråns material, om jämförelse göres mellan den av lånesökanden uppgivna anskaffningskostnaden för en fastighet och det belåningsvärde, beräknat som uthålligt avkastningsvärde, som byggnadslånebyrån preliminärt fastställt för fastigheten enligt normala värderingsgrunder. Detta senare värde skall, när det gäller flerfamiljshus, i princip bestämmas utifrån en beräknad hyresavkastning, som icke överstiger hyresnivån i under 1939 byggda hus av jämförlig beskaffenhet. Det är klart, att man måste räkna med vissa fel- och osäkerhetsmarginaler såväl beträffande den av lånesökanden förhandsberäknade och av byggnadslånebyrån granskade anskaffningskostna-

den som beträffande den av byrån preliminärt fastställda brutto- och nettoavkastningen i dennas relation till den normerande nivån. Med reservation tillsvidare härför, kan förhållandet mellan anskaffningskostnad och avkastningsvärde sägas ge uttryck för i vilken grad de höjda priserna på bostadsbyggenas kostnadselement ha kompenserats av kostnadsreducerande och kostnadsåterhållande anpassningar vid byggnadsföretagets planläggning och genomförande och sålunda även för hur stor del av den nuvarande anskaffningskostnaden, som *icke* kan förräntas och amorteras inom ramen för en avkastning, bestämd enligt hyresnivån i fastigheter, byggda omedelbart före krisen. Denna del av anskaffningskostnaden betecknas i fortsättningen som »överkostnad».

Följande tablå framställer beträffande samtliga flerfamiljshus, för vilka ansökningar om tertiärlån inkommit under senare delen av år 1941 (månaderna augusti t. o. m. december) och vilka preliminärt behandlats av byggnadslånebyrån, dels den uppgivna anskaffningskostnaden, dels byggnadslånebyråns värde, bestämt efter normala värderingsgrunder. (Detta värde överensstämmer mycket nära, med en skillnad av genomsnittligen endast någon procent, med det som erhålles, när den beräknade nettoavkastningen kapitaliseras efter 5 %; där avvikelser från den senare beräkningsgrunden gjorts, har detta motiverats med särskilda omständigheter, såsom förhållandevis hög bruttoavkastning.) En uppdelning av fastigheterna har gjorts i tre storleksgrupper efter anskaffningskostnaden: högst 100 000 kr. (enfamiljshus innefattas ej i uppställningen), mellan 100 000 och 500 000 kr. samt över 500 000 kr.

Fastigheter med en beräknad anskaffningskostnad av	1. Av sökanden beräknad anskaffningskostnad	2. Byggnadslånebyråns värde efter normal värderingsgrund	3. 2) i % av 1)	4. »Överkostnad» i % av 2)
Högst 100 000	6 956 734	6 564 188	94,3	6,0
100 000—500 000	22 048 423	20 186 200	91,6	9,2
Över 500 000	19 241 165	17 115 000	88,9	12,4
Samtliga	48 246 322	43 865 388	90,1	10,0

Det bör till detta anmärkas, att den höga siffran för gruppen av de största fastigheterna influeras av några fall av stora objekt, där tvekan har rått beträffande värderingen och det först satta värdet ger uttryck för en mycket försiktig värdering och där byggnadslånebyrån vid omprövning kunnat utan väsentlig avvikelse från normala värderingsgrunder höja värdet, i vissa fall avsevärt. I någon mån gäller liknande beträffande den mellersta gruppen av fastigheter. I tablå ha de först satta värdena medtagits. Med hänsyn härtill kan sägas, att den under senare delen av 1941 uppträdande »överkostnaden» för olika storleksgrupper av fastigheter utom enfamiljshus, för vilka tertiärlån sökts, varierat mellan genomsnittligen 6 och genomsnittligen 10 %.

Spridningen omkring dessa genomsnittliga värden för »överkostnaden» är emellertid betydlig. I följande uppställning har med samma uppdelning av fastigheterna på storleksgrupper som i den föregående gjorts en fördelning av samtliga låneansökningar alltefter förhållandet mellan uppgiven anskaffningskostnad och byggnadslånebyråns först satta belåningsvärde.

Fastigheter med en beräknad anskaffningskostnad av	Belåningsvärde i % av anskaffningskostnad				Summa
	över 95	90·1—95	85·1—90	högst 85	
Högst 100 000	101	30	24	5	160
100 000—500 000	36	28	11	10	85
Över 500 000	3	7	7	4	21
Samtliga	140	65	42	19	266

Av samtliga fall ha drygt hälften åsatts ett belåningsvärde, som ligger över 95 % av den uppgivna anskaffningskostnaden, och mer än tre fjärdedelar ett värde över 90 % av samma kostnad. En tendens föreligger emellertid till förskjutning nedåt på procentskalan vid växande fastighetsstorlek. De största objekten fördela sig ungefär lika å ömse sidor om 90-procentstreck. Såsom nyss antydtes är en av anledningarna härtill otvivelaktigt, att vid värdering av större fastigheter försiktigheten drivits längre och att i vissa fall omprövning föranlett höjning av värdet, vartill hänsyn ej tagits här. Huruvida någon reell skillnad föreligger mellan större och mindre företag i förmågan att möta kostnadsstegringar kan knappast konstateras; det förefaller onekligen tvivelaktigt att mindre företag skulle i detta hänseende ha någon fördel framför större utom i fråga om möjligheten att tillgodogöra sig billiga arbetsprestationer genom byggnadsföretagarens egen arbetsinsats och genom uppgörelser av mera idyllisk art.

Det synes vidare i hög grad sannolikt, att den starka spridningen till en icke obetydlig del är att tillskriva den till en viss gräns ofrånkomliga ofullkomligheten i beräkningen på förhand av samtliga de faktorer, vilka bestämma såväl anskaffningskostnad som nettoavkastning och därur härlett belåningsvärde. I den mån så är förhållandet, skulle vid den slutliga prövningen skillnaderna i förhållandet mellan anskaffningskostnad och belåningsvärde komma att reduceras i en grad, varom nu ingenting med säkerhet kan sägas. Även om en sådan reduktion av spridningen skulle visa sig ske, står det dock fast, att betydande skillnader i nämnda förhållande föreligga till följd av sådana i det föregående diskuterade omständigheter, som delvis äro oundvikliga men delvis torde kunna undanröjas genom större enhetlighet i de kommunala insatserna för bostadsbyggandets främjande, en mera utvecklad teknisk granskning av objekten samt rådgivning o. s. v.

Efter en granskning av för frågans bedömande tillgängligt material står det likaledes fast, att nu gällande anskaffningskostnader för bostadsfastigheter, trots en mycket betydlig på kostnadsstegringen återhållande verkan av

tomtprisreduktioner, kommunala insatser, anpassning av byggnadssättet och krympning av vinstmarginaler, icke kunna helt förräntas och amorteras med den avkastning, som erhålles vid den som norm uppställda hyresnivån, och ej heller helt täckas med de finansieringsvillkor, som den statliga tertiärlånegivningen nu erbjuder. Den »överkostnad», varom det här rör sig, varierar, men synes i typiska fall uppgå till 6 à 10 % av det belåningsvärde, som erhålles vid värdering efter normala grunder.

Beträffande enfamiljshus, vilka icke innefattas i det föregående, ligger frågan om förhållandet mellan anskaffningskostnad och belåningsvärde delvis annorlunda till än när det gäller flerfamiljshus. Överhuvud kan knappast för egnahem ett belåningsvärde fastställas genom kapitalisering av en beräknad nettoavkastning på samma sätt som för hyresfastigheter eller av bostadsrättsförening förvaltd fastighet. Byggnadslånebyrån har därför som belåningsvärde lagt till grund anskaffningskostnaden, granskad och ofta beskuren i förhållande till den av lånesökanden uppgivna. Byggnadskostnaden för enfamiljshus synes, särskilt efter trävaruprisernas höjning under det senaste året, ha stigit på i stort sett samma sätt som större hus; möjligheterna att hålla tillbaka kostnadsstegringen genom teknisk rationalisering torde åtminstone för en enskild småstugubyggare vara relativt begränsade, men å andra sidan ge sannolikt möjligheterna att påverka anskaffningskostnaderna genom förenklingar och genom småstugubyggarens egna arbetsinsatser en icke obetydlig marginal.

Då i princip anskaffningskostnaden ligger till grund för belåningen av egnahem (och därjämte tertiärlånet kan utsträckas till att täcka en förhållandevis större del av värdet) medför byggnadskostnadsstegringen icke samma finansieringssvårigheter beträffande enfamiljshus som beträffande flerfamiljshus. Det är dock tydligt, att denna relativa fördel i finansieringshänseende icke innebär motsvarande fördel i fråga om årliga bostadskostnader. I de låneansökningar rörande enfamiljshus, som under senare delen av 1941 inkommit till och preliminärt behandlats av byggnadslånebyrån, har vid granskningen skett en reduktion av de uppgivna ansökningskostnaderna med genomsnittligt 5 %. Av skäl som framgår av det här anförda kan denna marginal dock icke helt jämföras med sådan »överkostnad», som i det föregående beräknats för flerfamiljshus.

VI. Möjligheter att återställa bostadsbyggandets räntabilitet.

Förslag till modifikationer i villkoren för tertiärlån.

a) Allmänna synpunkter.

Av det i föregående avsnitt anförda framgår, att med nu gällande grunder för beräkning av fastighetsvärdet, baserat på den avkastning, som kan erhållas enligt givna regler för hyressättningen, överensstämmelse mellan detta värde och nuvarande anskaffningskostnad icke kan nås i normala fall; endast i gynnsamma undantagsfall eller där kommunala ekonomiska åtgärder i tillräcklig

grad komplettera det statliga kreditstödet kan sådan överensstämmelse åstadkommas. Det är därför nödvändigt att taga upp till diskussion olika möjligheter till modifikationer i reglerna för tertiärlåneverksamheten.

Det må framhållas, att dessa problem måste övervägas, oberoende av vilken ståndpunkt man intager till frågan huruvida och i vilken grad bostadsbyggandet under kommande år bör eller kommer att ökas. Bostadsbyggande överhuvud, som skall uppfylla syftet att frambringa nya lägenheter till hyror inom ramen av den nuvarande hyresnivån, kräver nu vissa modifikationer i de ekonomiska villkor, som tertiärlåneverksamheten erbjuder.

En lösning av problemet erhålles icke därigenom, att byggnadslånebyrån bemyndigas att tillämpa andra och mera generösa grunder vid fastställande av belåningsvärdet under i övrigt lika villkor för tertiärlånens förräntning och amortering, vilket skulle innebära ökat risktagande och under vissa förutsättningar en förtäckt kapitalsubvention från statens sida. Om en subvention under föreliggande omständigheter och med hänsyn till en given målsättning med avseende på bostadsförsörjningen befinnes lämplig, bör den vara öppen. Om till grund för belåningsvärdet lägges den faktiska anskaffningskostnaden och icke avkastningsvärdet underlättas visserligen finansieringen, men fastigheten belastas av annuitet på ett större tertiärlån och hyrorna kunna hållas endast genom motsvarande inskränkning i övriga årliga omkostnader. Detta innebär antingen att toppkapitalet ej erhåller avkastning, varför enskilt kapital ej kan påräknas (i de fall, där toppkapitalet täckes av medlemsinsatser i bostadsrättsförening, kan en förtäckt hyresstegring sägas ske), eller också att vissa omkostnader för fastighetens drift bli eftersatta, vilket torde gå ut över hyresgästerna och ävenledes kan betraktas som en förtäckt hyresstegring. Det finns anledning att antaga, att mera omdömesgilla byggnadsföretagare icke skulle visa sig benägna att utföra byggnadsföretag under dylika omständigheter.

Genomföras icke förändringar i tertiärlånevillkoren med verkan att sänka fastighetens kapitalkostnader måste under nu gällande förutsättningar antingen bostadsbyggandet avstanna eller bli beroende av tillräckliga kommunala subventioner eller också måste hyresnivån höjas.

Det första alternativet, bostadsbyggandets avstannande, torde icke behöva diskuteras i sammanhang med ett uppdrag, som gäller utredning av villkoren för att bostadsbyggande skall kunna bedrivas. De sannolika följderna av detta alternativ ha belysts i det föregående avsnitt, som handlar om bostadsmarknadsläget. Här må endast tilläggas, att omfattande regleringsåtgärder på bostadsmarknaden skulle bli en nödvändig konsekvens.

Att hänvisa bostadsbyggandet till kommunala subventioner, som komplettera den statliga kreditgivningen, kunde ur vissa synpunkter te sig naturligt. Bostadsförsörjningen måste i väsentlig mån vara ett kommunalt intresse och medverkan av kommunala organ av organisatorisk art och för kontrolländamål är alltid påkallad. Den starka lokala splittring i bostadsmarknadssituationen, som belysts i det föregående, är även en anledning till lokalt

differentierade åtgärder, vid vilkas utformning kommunala insatser ha sitt naturliga rum. Från en annan sida sett kan emellertid den lokala splittringen sägas utgöra ett skäl i motsatt riktning. Splittringen är i hög grad ett resultat av statliga åtgärder för krigsmaterialproduktion, militärförläggningar o. s. v. Behovet av åtgärder att befordra bostadsförsörjningen varierar icke i proportion med kommunernas ekonomiska bärkraft och icke heller alltid med deras intresse på längre sikt; i varje fall måste i senare hänseendet ofta råda stor osäkerhet, som gör tveksamhet inför större riskåtaganden från kommunernas sida förklarlig. Det kan vidare sägas, att åtgärder som syfta att hindra hyresnivån att stiga — betraktade som led i en allmän pris- och penningpolitik — tillgodose ett ändamål, vars beaktande i främsta rummet tillkommer staten. Slutligen kan man ej bortse från risken av stor och icke önskvärd ojämnhet i de kommunala initiativen, om det *ekonomiska* ansvaret för bostadsförsörjningen lägges på kommunerna.

Kommunala insatser på bostadsmarknaden av olika slag äro i nuvarande läge av stor vikt och i vissa hänseenden nödvändiga för att åtgärder att befordra bostadsbyggandet skola få effekt. Däremot synes det icke möjligt eller ens lämpligt att räkna med, att kommunalt ekonomiskt stöd skall kunna överallt ge en tillräcklig komplettering till det statliga kreditstödet i dess nuvarande utformning. Till frågan om formen för kommunala insatser återkommer framställningen i fortsättningen.

b) Hyressättningen.

Som förutsättning för tertiärlån gäller, att de genom byggnadsföretaget tillkomna lägenheterna kunna tillföras bostadsmarknaden mot hyror, icke överstigande den år 1939 på orten gällande hyresnivån för lägenheter av jämförlig beskaffenhet och belägenhet med det tillägg, som föranledes av efter 1939 inträffad ökning av värmekostnader och onera.

Detta villkor ger uttryck för en strävan att upprätta en paritet i hyreshänseende mellan de nyproducerade lägenheterna och de förut existerande, vilken är önskvärd å ena sidan ur allmän hyresmarknadssynpunkt, å andra sidan ur synpunkten av de nybyggda fastigheternas egen ekonomi och därmed också ur bostadsproduktionens. Vid rådande bostadsbrist kunde visserligen högre hyror i de nybyggda husen tänkas möjliga att erhålla. Detta skulle dock skapa en stark drivkraft för stegring av den allmänna hyresnivån i hela bostadsbeståndet. Om en sådan förhindrades genom en hyresreglering, som förbjöd hyreshöjningar utöver dem, som motiverades av ökade driftskostnader för fastigheterna (i enlighet med priskontrollens allmänna princip, att knapphet i och för sig icke godtages som skäl för prisstegring), skulle resultatet bli en splittring av hyresnivån, som dels på ett icke försvarbart sätt belastade vissa bostadsbehövande, framför allt nybildade hushåll, dels hämmade nyproduktionen av bostäder. Att bygga bostadsfastigheter, vilkas räntabilitet är beroende av hyror, högre än i jämförliga fastigheter på marknaden och möjliga endast på grund av en övergående, akut bostadsbrist, kan icke te sig

lockande för en förtänksam företagare; det förutsätter i själva verket övertygelsen antingen om möjligheten att i god tid finna en köpare av mindre förtänksam läggning eller om den allmänna hyresnivåns stegring i framtiden.

I en situation av stark diskrepans mellan hyrespriset för den stora massan av förut befintliga bostäder och kostnadspriset för nyproducerade — sådan splittring föreligger nästan alltid till någon grad, då byggnadskostnaderna som regel äro mera rörliga än hyresnivån — kunde man ställa frågan, om det icke vore möjligt att tillämpa ett slags prisutjämningsförfarande, liknande det som kommit till användning på vissa andra marknader. Applicerat på bostadsmarknaden skulle detta innebära, att en avgift lades på de förut befintliga lägenheterna och de sålunda uppburna medlen användes att förbilliga de lägenheter, som producerades till de nya och högre kostnaderna. En sådan anordning bär en viss likhet med metoder, som tidigare kommit till användning i bostadspolitikerna (viktigaste exempel är den s. k. Hauszinssteuer, som i Tyskland infördes efter förra världskriget för att finansiera nybyggnad av bostäder), varvid dock som regel en viktig förutsättning har varit att avgiften lagts på fastigheter, vars skuldbörda till sitt realvärde starkt reducerats genom en föregående inflation.

Mot ett dylikt utjämningsförfarande synas dock under nuvarande omständigheter viktiga skäl tala. Från finansieringssidan sett skulle det innebära detsamma som en allmän hyresskatt, från vilken nybyggda bostäder undantoges. Hyresskatt diskuterades i samband med behandlingen av den allmänna omsättningsskatten, men avvisades. Då förutsättningarna sedan dess icke väsentligt ändrats, torde skälen för avvisandet fortfarande kunna tillmätas giltighet. En bindning till speciellt ändamål av användningen av de genom en hyresskatt influtna medlen ändrar i princip ingenting i dessa skäl. — Ur hyresmarknadssynpunkt måste en avgift för prisutjämning väcka betänkligheter i nuvarande läge. Den skulle framstå såsom direkt förorsakande en stegring av den allmänna hyresnivån och måhända utlösa en rörelse i denna utöver det av enbart avgiften betingade måttet. Frågan skulle ligga annorlunda till, om en knapphetsprisstegring på hyresmarknaden redan hade förevarit, då en på riktigt sätt applicerad skatt icke behöfde överflyttas på hyrorna, eller om den allmänna pris- och inkomstutvecklingen vid bundna eller starkt eftersläpande hyror hade gått därhän, att hyresutgiften kommit att framstå som i sådan grad reducerad till sitt realvärde, att en hyresskatt icke behöfde ingiva betänkligheter på sociala grunder. Skulle i framtiden dessa förutsättningar inträffa, torde de här antydda metoderna att finansiera en subvention för nybyggen böra övervägas, men i nuvarande läge synas de icke öppna lämpliga utvägar ur problemet att nå överensstämmelse mellan anskaffningskostnad och avkastningsvärde för nybyggda bostadsfastigheter.

För att nå sådan överensstämmelse enbart genom modifikationer i hyresättningen utan att de nya fastigheterna ställas i en vansklig särklass på en splittrad hyresmarknad fordras, att hela hyresnivån förskjutes uppåt. En »överkostnad» på 10 % förutsätter vid normalt förhållande mellan kapital-

kostnader och övriga årliga kostnader för fastigheten en hyreshöjning på 6 à 7 % utöver den av stegrade driftskostnader betingade. Huruvida en dylik höjning vore tillräcklig för att framkalla ett tillfyllestgörande bostadsutbud må vara osagt. Siffrorna ha i exemplifieringssyfte valts i viss anknytning till de i föregående avsnitt lämnade uppgifterna om »överkostnadens» genomsnittliga storlek i av byggnadslånebyrån behandlade fall. En sådan genomsnittssiffra kan emellertid icke i detta sammanhang ge besked om vilken stegring som vid helt obunden hyresbildning skulle framkalla tillräcklig produktion; att på förhand kalkylera detta är ogörligt. I vilket fall som helst är det klart, att en hyresnivå, som underbyggdes av de nu gällande produktionskostnaderna vid nyproduktion, skulle komma att ligga betydligt över den nuvarande.

Det kan måhända synas som om en hyresstegring, som i varje fall håller sig ett gott stycke innanför siffrorna för de allmänna levnadskostnadernas och även penninginkomsternas stegring, icke vore alltför betänklig (sinnet för »rättvisa» tillgodoses ofta lätt av dylik siffermagi). Skälighetsomdömen, grundade på jämförelser av denna art, äro emellertid icke tillåtliga i nuvarande läge. Det tryck, som en viss hyreshöjning åstadkommer och som även avgör hur mycket efterfrågan tål, kan inte avläsas genom några beräkningar av relationen mellan hyreshöjning och allmän levnadskostnads- eller inkomsthöjning. Jämförelsen bör göras mellan hyran och den del av inkomsten, som står kvar, när mera elementärt nödvändiga utgifter, framför allt för livsmedel och bränsle, ha gjorts. De senaste två årens inkomst- respektive prisutveckling har som bekant inneburit, att priserna på de mest elementära levnadsförnödenheterna stigit betydligt starkare än inkomsterna. Även om prisstegringen i sin verkan på utgifterna motvägts av konsumtionsbegränsning till följd av ransonering och frivillig anpassning i besparingssyfte har dock utgiftsstegringen säkerligen varit sådan, att den för hyresbetalningsförmågan bestämmande återstående inkomsten icke är rikligare än tidigare för den stora massan av hushåll. — Man bör vidare icke bortse från det förhållandet, att förändringar i hyresposten, som utbetalas med större belopp åt gången för de flesta antagligen äro subjektivt mera kännbara än förändringar i de dagliga småutgifterna.

Oavsett vilken betydelse man vill tillägga en allmän hyreshöjning i och för sig ur social och penningpolitisk synpunkt, kan mot metoden att åstadkomma överensstämmelse mellan anskaffningskostnad och avkastningsvärde för nybyggda bostadsfastigheter genom allmän hyresstegring sägas, att den är samhällsekonomiskt ovanligt illa motiverad och innebär en omfördelning av inkomster av icke önskvärt slag. Produktionskostnadsstegringen gäller ju endast den marginella del av bostadsbeståndet, som är nyproducerad till de högre kostnaderna och som vid en produktion av tidigare diskuterad omfattning skulle uppgå (årligen) till ett par procent av hela beståndet. Skulle produktionskostnaderna för denna del bli normerande för hela hyresnivån, innebure detta en av kostnadsstegringar icke motiverad höjning för alla de

fastigheter, som tidigare byggts till lägre byggnadskostnader (hyreshöjning på grund av ökade driftskostnader för dessa fastigheter falla givetvis utanför det här förda resonemanget), och en ur produktionsstimulansens synpunkt i och för sig likgiltig och socialpolitiskt icke önskvärd inkomstöverflyttning från hyresgäster till fastighetsägare.

En lösning av räntabilitetsproblemet för nybyggda fastigheter genom en allmän hyreshöjning (utöver den som betingas av ökning i de årliga driftskostnader, som i lika mån falla på nybyggda och på förut existerande fastigheter) synes även illa överensstämma med de principer, som fastslagits för den allmänna priskontrollen. Då ett prisutjämningsförfarande mellan nya och förut existerande bostäder på tidigare anförda grunder icke kan anses lämpligt i nuvarande läge, skulle en tillämpning av dessa principer, d. v. s. godtagande endast av prisstegringar, som grunda sig på påvisbara kostnadshöjningar, leda till den splittring i hyresnivån och den särställning för nya hus på hyresmarknaden, vars olägenheter såväl ur allmän bostadsmarknadssynpunkt som ur synpunkten av de nybyggda fastigheternas egen ekonomi i det föregående berörts. Såsom utförligt diskuterades av 1941 års byggnadskostnadsakkunniga är den enda lösningen i en dylik situation — om allmän hyreshöjning icke accepteras — att de nybyggda fastigheterna beredas sådana ekonomiska villkor, att hyrorna i dem kunna sättas i paritet med dem i förut byggda fastigheter av jämförlig beskaffenhet.

Frågan om hyressättningen f. n. kan dock icke anses slutdiskuterad utan en granskning av den faktiska allmänna hyresutvecklingen under de två år, som gått sedan det år, 1939, vars förhållanden ställts såsom normerande för fastigheter som åtnjuta tertiärlån enligt den nu gällande författningen. Ställningstagandet i frågan om hyressättningen kan givetvis icke vara oberoende av denna faktiska utveckling. Om hyrorna på den allmänna marknaden skulle ha stigit avsevärt utöver det mått, som bestämmes av höjda värmekostnader, onera och andra årliga kostnader utom kapitalkostnaderna, kan det förefalla meningslöst att beträffande de nybyggda fastigheterna upprätthålla kravet på bevarande av 1939 års hyresnivå. Paritetskravet kan synas uppfyllt, om hyrorna i de nybyggda bostäderna tillåtas stiga i samma mån som hyrorna i förut byggda jämförliga lägenheter faktiskt stigit på den öppna marknaden. Detta kräver dock en reservation. Strängt taget gäller den senast anförda synpunkten endast om det förutsättes, att en inträdd hyresstegring blir bestående i framtiden. Om knapphetsprisstegring har kommit till stånd i en akut bristsituation på bostadsmarknaden och nya fastigheters räntabilitet betingas av en måhända tillfälligt uppdriven avkastning, kommer deras läge att bli vanskligt, om i fortsättningen bostadsbristen häves och hyresnivån drives tillbaka. Dessa frågor — liksom de i det föregående berörda frågorna om ett prisutjämningsförfarande på hyresmarknaden — skulle påkalla en närmare diskussion, om hyresnivån i före krisen byggda fastigheter stigit avsevärt utöver vad som betingats av höjda värmekostnader och sådana övriga årliga

driftskostnader, vilkas stegring belastar nya och förut befintliga bostadsfastigheter i huvudsak lika. Så synes dock hittills knappast ha varit fallet.

Socialstyrelsen har genomfört en partiell, representativ hyresräkning, vars preliminära resultat äro ägnade att belysa frågan om hyresnivåns utveckling i stadssamhällena under de sistförflutna två åren. Senaste allmänna hyresräkning gjordes hösten 1939 och avsåg hyror under hyresåret 1939—40. Den extra, representativa hyresundersökningen gäller förhållandena under hyresåret 1941—42 (härvid har i fråga om det rörliga bränsletillägget förhållandena under hyresårets första kvartal lagts till grund). Räkningen har omfattat representativa delar av samtliga större orter med över 20 000 invånare (utom Stockholm, som har egen årlig hyresräkning) samt ett urval av mindre städer och stadsliknande samhällen med tillsammans omkring 100 000 hyreslägenheter. Tack vare möjligheten att anknyta denna extra hyresräkning till 1939 års allmänna ha hyresförändringarna kunnat mätas genom direkta jämförelser mellan hyror 1939 och 1941 för identiska lägenheter. — Här skall ur de preliminära resultaten endast återges vissa, för bedömning av hithörande frågor betydelsefulla data rörande hyresutvecklingen hösten 1939 till hösten 1941 i de viktigaste lägenhetskategorierna, 1, 2 och 3 rum och kök. Med hänsyn till de väsentliga olikheter i hyresbildningsavseende, som under dessa år förelegat mellan lägenheter med och utan centralvärme, respektive med och utan badrum har materialet uppdelats på 3 kategorier: utan centralvärme, med centralvärme men utan badrum samt med centralvärme och badrum. Lägenheter med vissa konstaterbara brister ha utsorterats.

De procentuella hyresförändringarna i olika lägenhetskategorier och i olika orter och ortsgrupper under de två senast förflutna åren visas av följande tabell:

O r t e r	Hyresstegring (i %) för lägenheter »utan brist» sedan 1939								
	utan c. v.			med c. v. utan badrum			med c. v. och badrum		
	1 r. o. k.	2 r. o. k.	3 r. o. k.	1 r. o. k.	2 r. o. k.	3 r. o. k.	1 r. o. k.	2 r. o. k.	3 r. o. k.
Göteborg	0·7	0·3	—1·0	12·2	10·5	7·2	8·1	7·3	6·6
Malmö	0·8	0·2	—2·0	10·3	10·5	7·1	8·1	8·4	6·9
Orter med 20 000—100 000 inv.	1·9	1·7	0·9	9·4	8·8	8·3	9·4	9·0	8·2
Orter med 10 000—20 000 inv.	3·2	2·2	2·2	11·0	11·0	10·3	9·6	9·5	8·7
Orter med mindre än 10 000 inv.	2·9	2·3	1·8	10·4	10·1	9·7	8·3	10·9	9·4
Samtliga orter	2·0	1·7	1·2	10·6	10·0	9·2	8·8	9·0	8·3

Denna sammandragstabell kan kompletteras med följande upplysningar. Ser man till siffrorna för de enskilda orterna, är spridningen i det stora hela icke särskilt utpräglad. Några orter visa dock markerad avvikelser, som kan speciellt gälla en viss lägenhetskategori, från genomsnittet. Bland de 18 orterna med 20 000—100 000 invånare noteras exempelvis en stegring på 10·0 %

i Karlskoga för 1 rum och kök utan centralvärme; i fråga om centralvärmelägenheter avviker stegringen i denna stad emellertid icke nämnvärt från genomsnittet. Förhållandet har väl sin förklaring i den extraordinärt starka tillströmningen till Karlskoga av yngre, till stor del ogifta personer, som starkt och ensidigt drivit upp efterfrågan på billiga smålägenheter. Av övriga städer inom denna ortsgrupp visas högre stegringstal för 1 rum och kök utan centralvärme av Linköping (5·0), Landskrona (4·7), Karlskrona (2·9) och Lund (2·7); 11 av de 18 städerna i denna grupp ha höjning mellan 1·0 och 2·0 %, medan en, Uppsala, visar sänkning med 0·2 %. I fråga om moderna smålägenheter visas markerad avvikelse uppåt från den genomsnittliga av Linköping (ungefär 15 % stegring för samtliga moderna lägenhetskategorier) och Karlskrona (speciellt stark stegring för 1 rum och kök med badrum). — Gruppen av orter med 10 000—20 000 invånare har, såsom framgår av tabellen, högre genomsnittligt stegringstal än de större städerna beträffande omoderna lägenheter (i fråga om moderna lägenheter är tendensen oenhetlig). Förhållandet beror på att denna grupp innefattar relativt många orter, som berörts starkt av krigsindustri och militära förläggningar. Även beträffande denna grupp bör emellertid framhållas, att spridningen icke är särskilt utpräglad och att antalet fall, som väsentligt överstiger genomsnittet, är relativt ringa. Av de 16 orter, som i räkningen tillhöra gruppen, ha beträffande kategorien 1 rum och kök utan centralvärme endast 3 städer stegringstal som överstiga 5 %, nämligen Skövde (7·3), Visby (6·8) och Luleå (5·6). — Det måhända mest påfallande i tabellen är de låga siffrorna för hyresökningen på icke-centralvärmelägenheter i de två största städerna, Göteborg och Malmö.

Uppgifterna rörande lägenheter med centralvärme i ovanstående tabell inkludera bränslekostnaden, oavsett om ökningen i denna kontraktsmässigt täckes genom särskilt bränsletillägg eller icke. I här ifrågakommande sammanhang, som avser jämförelser med nybyggda fastigheter, skall givetvis den hyresökning, som är att hänföra till ökade värmekostnader, frånräknas. Nedanstående tabell redovisar förändringarna i *grundhyran* i centralvärmelägenheter om 1 till 3 rum och kök med respektive utan badrum med uppgivet bränsletillägg.

Orter	Förändring (i %) av grundhyran 1939—41 i lägenheter med bränsletillägg					
	c. v. med bad			c. v. utan bad		
	1 r. o. k.	2 r. o. k.	3 r. o. k.	1 r. o. k.	2 r. o. k.	3 r. o. k.
Göteborg	± 0	— 0·3	— 0·2	0·6	0·8	— 0·4
Malmö	0·6	0·2	— 0·4	1·2	— 0·6	0·6
Orter med 20 000—100 000 inv.	1·7	1·3	0·8	1·6	1·4	1·1
Orter med 10 000—20 000 inv.	0·8	1·7	1·4	2·3	2·8	2·7
Orter med mindre än 10 000 inv.	1·7	2·9	2·1	3·3	2·6	2·2
Samtliga orter	0·9	1·1	0·8	1·3	1·8	1·5

I fråga om lägenhetskategorierna med respektive utan badrum framträder en något svagare stegring för badrumslägenheterna, vilket torde sammanhänga med att varmvattenförbudet gjort dessa relativt sett mindre begärliga. Även i denna tabell är den svaga stegringen (som för vissa kategorier utbytts av minskning) i de största städerna påfallande. I fråga om spridningen ortsgrupperna emellan är i övrigt föga av väsentligt intresse att notera; tabellens stegringstal tendera i stort sett att bli högre i mindre orter, men då utbredningen av kontraktsmässiga bränsletillägg är mindre där än i större orter, kunna knappast några säkra slutsatser dragas av detta förhållande.

Vid bestämningen av hyrorna i nybyggda hus är den närmast till hands liggande jämförelsen den med hyror i bostadsfastigheter, byggda under åren närmast före krigsutbrottet. I följande tabell har beträffande lägenheter med uppgivet värmestillägg om 1 och 2 rum och kök med respektive utan badrum sammanställts stegringstalen för grundhyran i bostäder i fastigheter, färdigställda åren 1938 och 1939.

Orter	Förändring (i %) av grundhyran 1939—41 i lägenheter med bränsletillägg i fastigheter färdigställda åren 1938 och 1939			
	c. v. med bad		c. v. utan bad	
	1 r. o. k.	2 r. o. k.	1 r. o. k.	2 r. o. k.
Göteborg.....	± 0	— 0·3	— 0·4	± 0
Malmö.....	0·6	— 0·3	0·7	—
Orter med 20 000—100 000 inv.	1·8	1·3	0·9	± 0
Orter med 10 000—20 000 inv.	— 1·1	1·7	2·5	—
Orter med mindre än 10 000 inv. ..	1·3	2·9	1·1	—
Samtliga orter	0·8	1·1	0·8	1·7

Med vissa undantag för enskilda ortsgrupper och lägenhetskategorier, där slumpen kunnat spela in till följd av att det bestånd av två årsklasser, som innefattas i denna tabell, givetvis är relativt ringa, överensstämna stegringstalen för grundhyran i de senast byggda förkrishusen i det stora hela med dem för hela beståndet av bostadshus med centralvärme.

För samtliga här medräknade lägenhetskategorier och orter kunna de tre föregående tabellerna sammanfattas i nedanstående uppställning, som visar stegringstalen för hyran, i förekommande fall exclusive bränsletillägg. (Liksom i föregående tabeller ha ej medräknats hyror för centralvärmelägenheter utan kontraktsmässigt fastställt bränsletillägg; då bland dessa ingå många fall, där hyran ej alls eller obetydligt stigit trots ökningen i värmekostnader, torde uteslutandet av dessa lägenheter snarast innebära, att de i tablån redovisade stegringstalen för grundhyran i centralvärmelägenheter ligga i överkant.)

Förändring (i %) av grundhyran 1939—41 i samtliga orter.

	1 r. o. k.	2 r. o. k.	3 r. o. k.
Lägenheter utan c. v.	2·0	1·7	1·2
Lägenheter med c. v. utan badrum	1·3	1·8	1·5
Därav i hus, byggda 1938 och 1939 ..	0·8	1·7	—
Lägenheter med c. v. och badrum	0·9	1·1	0·8
Därav i hus, byggda 1938 och 1939 ..	0·8	1·1	—

Den starkaste stegringen noteras för omodernerna 1 rum och kök-lägenheter. Inom gruppen icke-centralvärmelägenheter faller stegringstalet med växande lägenhetsstorlek. I fråga om lägenheter med centralvärme föreligger ingen sådan tendens, men däremot en märkbar relativ sänkning av badrumslägenheternas hyra. Någon enhetlig tendens till förskjutning utöver denna mellan centralvärmelägenheter och icke-centralvärmelägenheter kan icke konstateras. Härvid är dock att lägga märke till att den senaste jämförelsen vidlades av den osäkerhet, som betingas av att det frändragna bränsletillägget i centralvärmelägenheter måhända ej exakt motsvarar den faktiska ökningen i bränslekostnad.

Den stegring i grundhyran, som enligt de preliminära resultaten av 1941 års representativa hyresräkning inträtt sedan krigsutbrottet, är sålunda genomsnittligt skäligen obetydlig. För här redovisade lägenhetskategorier, som innefatta alla de för den stora massan av befolkningen betydelsefulla, håller den sig i stort sett mellan 1 och 2 %. Vid bedömande av dessa siffror måste hänsyn tagas till att utom värmekostnaden, vars ökning här frånräknats, även andra omkostnader för fastighetens drift stigit sedan hösten 1939. Enligt uppgift från Sveriges fastighetsägareförbund skulle en inom förbundet verkställd undersökning härom ha gett till resultat, att dessa omkostnader (onera, normalt underhåll, den outnyttjade delen av garanti-skatteavdraget) sedan 1939 stigit på sätt som motsvarar en höjning av hyran på 3 à 4 %. (Siffran gäller närmast fastigheter i landsortsstäder, byggda under 1920-talet och början av 1930-talet; för äldre fastigheter äro att räkna högre normala underhållskostnader.) Uppgifter från H. S. B. ha i stort sett bestyrkt detta resultat. Om bränsletilläggen icke överstiga den faktiska höjningen av värmekostnaden och om underhåll skett i normal omfattning — härom kunna exakta uppgifter ej erhållas — skulle detta betyda, att den genomsnittliga hyresökningen icke fullt motsvarat höjningen i fastigheternas driftskostnader.

Detta resultat beträffande den genomsnittliga hyresförändringen utesluter ju icke — såsom exemplifierats i det föregående — att på vissa orter en betydande hyreshöjning, särskilt på de mest efterfrågade lägenhetskategorierna, försiggått. De orter, som visa stark avvikelse uppåt från genomsnittet, äro dock relativt få till antalet. De kunna tjäna som varnande exempel på konsekvenserna av en skärpt och mera utbredd bostadsbrist. En granskning av hyresförändringarna på de enskilda lägenheterna skulle säkerligen visa, att även på orter med en genomsnittligt normal utveckling den inträdde

hyreshöjningen fördelar sig ojämnt över lägenhetsbeståndet med betydande höjning på en del lägenheter och ingen förändring alls på andra och sannolikt de flesta. När hyresnivån är i rörelse, försiggår alltid förskjutningen ojämnt. Förändringarna sätts igenom i samband med omflyttningar, då bytet av hyresgäster ofta även medför extra kostnader för fastighetsägaren; hyrorna i lägenheter med kvarboende hyresgäster ligga stilla eller följa endast så småningom efter. En påbörjad hyresstegringstendens blir därför så att säga självväxande. Det förhållandet att hyresnivån i genomsnitt hittills icke stigit utöver det mått, som betingats av höjda årsomkostnader, utan snarare hållit sig under detta, ger sålunda icke någon garanti för den kommande hyresutvecklingen under kvarstående eller ytterligare skärpt bostadsbrist.

Resultatet av socialstyrelsens undersökning av hyresutvecklingen under de senaste två åren ger icke skäl att nu upptaga till diskussion frågan, om den faktiska utvecklingen av den allmänna hyresnivån bör föranleda en revision av den norm som satts för hyresbestämningen i med tertiärlån uppförda nya bostadsfastigheter: 1939 års hyresnivå för jämförliga fastigheter med tillägg av därefter inträdd höjning av fastigheternas driftsomkostnader. Riktmärket har icke förflyttat sig. Skälen för iakttagande av denna norm äro desamma som tidigare; de kunna sägas innebära, att den i jämförelse med hela bostadsbeståndet lilla delen av nya bostäder, som byggts till höjda kostnader, icke böra vara normerande för hela hyresmarknaden. Dessa skäl ha ej rubbats av någon redan realiserad förändring i den allmänna hyresnivån.

Det finnes knappast någon anledning att frångå eller revidera hyresbestämmningsnormen för det begränsade antal orter, där en påtaglig stegring av den allmänna hyresnivån inträtt. Denna stegring måste betraktas som övervägande krisbetonad och ett resultat av akuta missförhållanden på bostadsförsörjningens område, med vars fortbestånd i framtiden man icke bör eller kan räkna. Endast i händelse inträdda förskjutningar kunna anses innebära en varaktig förändring av ortens allmänna bebyggelseskick och dess ställning i dyrortshänseende bör en uppmjukning av hyresbestämmningsnormen komma i fråga. Detta gäller icke endast de orter, som i och med krigsindustri o. s. v. snabbt utvecklats och förändrat karaktär under de senaste åren utan överhuvudtaget sådana, i regel mindre orter, som från en tidigare stagnation utan större nybyggnadsverksamhet börjat växa och kräva nybyggnad. På sådana orter är i allmänhet hyresnivån i det förut befintliga bostadsbeståndet så låg, att hyrorna i nybyggda hus omöjligt kunna anpassas därefter och antalet bostadsfastigheter, jämförliga med nybyggda, så ringa, att de ej lämpa sig som jämförelseobjekt. En fortsatt växande utveckling av bostadsmarknaden i sådana orter måste komma att sätta nya standards såväl i fråga om lägenhetstyper som i fråga om hyresnivå. I dylika fall synes det rimligt, att byggnadslånebyrån vid hyressättningen tager hänsyn till omständigheterna och till grund lägger icke endast jämförelser med tidigare rådande förhållanden på orten utan även jämförelser med förhållanden på andra, i övriga hänseenden jämförliga orter.

Med undantag för denna modifikation i normen för hyresbestämningen i orter, som befinna sig i ett övergångsskede i fråga om bebyggelsekaraktären, synes, såsom framgår av det föregående, ingen anledning finnas att revidera den nu för tertiärlåneverksamheten gällande regeln angående hyressättningen. Om denna regels socialpolitiskt och penningpolitiskt motiverade syfte, nämligen att hindra att produktionskostnaderna för nybyggda bostadsfastigheter spränga den nuvarande hyresnivån, icke skall uppgivas, kan bostadsbyggandets räntabilitetsproblem f. n. icke lösas på den vägen.

c) Formen för subvention av bostadsbyggande.

Förslag.

Det statliga kreditstödet för bostadsbyggandet i form av tertiärlån och räntegaranti enligt nu gällande författning var vid införandet avsett att under vissa förutsättningar i fråga om den allmänna ränteutvecklingen övergå i ren subvention. Tack vare utvecklingen på den öppna kapitalmarknaden, som under loppet av det gångna året lett till en stabilisering av ränteläget vid 3½ % har subventionskaraktären i stort sett undvikits. Tertiärlånet i och för sig kan icke sägas ha sådan karaktär i annan mån det sträcker sig till en övre belåningsgräns, som överstiger den av enskilda kreditinstitutioner sedvanligen tillämpade. Infriandet av kreditgarantien å sin sida medför med nuvarande ränteläge endast ytterst obetydliga subventionsbelopp, i de allra flesta fall inget alls.

Det torde ha framgått av det föregående, att de nuvarande tertiärlånevillkoren icke annat än i undantagsfall eller under förutsättning av tillräckliga, kompletterande kommunala åtgärder — så som omständigheterna i övrigt utvecklats under år 1941 — möjliggöra byggande av bostäder, vilkas avkastning kan begränsas på sätt som förutsattes för erhållande av tertiärlån. I denna situation framstår subvention i en eller annan form som enda praktiskt möjliga alternativ till bostadsbyggandets avstannande eller hyresnivåns stegring.

Ett återbringande av byggnadskostnaderna till en nivå, som skulle möjliggöra räntabel bostadsbyggnadsverksamhet till nuvarande hyresnivå utan subventionsåtgärder, synes i varje fall för det närmaste året — och det är detta frågan nu i första hand gäller — uteslutet. Det skulle förutsätta ingripanden särskilt i prisbildningen på byggnadsmaterial, som ginge utöver de metoder för priskontroll och övrig ekonomisk reglering, som blivit vedertagna på andra områden. De viktigaste byggnadsmaterialen ligga ju redan under priskontroll. Det är givetvis ett önskemål från byggnadsverksamhetens synpunkt sett, att denna energiskt fortsattes och fullständigas, men en diskriminering av byggnadsmaterialen ur priskontrollsynpunkt genom tillämpning av mera drastiska metoder än de allmänt tillämpade förefalla knappast befogade, i synnerhet med tanke på att de viktigaste prisuppdrivande impulserna härstammat icke från den deprimerade byggnadsmarknaden utan från andra håll. Med hänsyn till de stora praktiska svårigheter, som försök i sådan riktning utan tvivel skulle möta, synes det även mycket tveksamt, om resultat skulle kunna vinnas av någon som helst betydelse för det närmaste byggnadsåret. Det torde över-

huvud förhålla sig så, att strävanden att reducera byggnadskostnaderna genom förbilligande av materialpriser, genom standardisering av byggnadselement, genom mera rationellt byggnadsförfarande och lönesystem o. s. v. kräver ett systematiskt forsknings- och organisationsarbete på längre sikt. Det är självklart, att anledningarna till sådana strävanden icke minskas utan tvärtom i hög grad ökas, om en subventionslinje beträdes; bostadsförsörjningens intresse av lägre byggnadskostnader förstärkes av det statsfinansiella intresset.

Ett statligt stöd av subventionskaraktär åt bostadsbyggandet kan betraktas som det pris som betalas för att hyresnivån skall hållas tillbaka i det läge, som betingas av kostnaderna i det redan befintliga bostadsbeståndet, och icke bestämmas av de höjda kostnaderna i den lilla del av bostadsbeståndet, som utgöres av de nyproducerade lägenheterna. Ställningstagandet till frågan om subvention av offentliga medel eller någon alternativ linje, t. ex. det i det föregående antydda prisutjämningsförfarandet, måste påverkas av uppfattningen om huru länge och i vilken grad de höjda kostnaderna för nybyggnad komma att bestå. Det förefaller finnas starka skäl att antaga, att efter krigets slut och handelsavspärrningens hävande en återgång av kostnaderna kommer att ske, ehuru givetvis ingenting med säkerhet kan vetas om hur det då uppnådda läget förhåller sig till läget före kriget eller för närvarande eller om kostnadsreduktionens grad. En dylik kostnadsreduktion förutsätter icke, att en egentlig deflationsprocess utvecklar sig efter krigets slut — man får antaga, att penning- och finanspolitiken inriktas på att hindra en sådan — utan endast, att de huvudsakligen med avspärrningsläget sammanhängande orsakerna till den nuvarande kostnadsupptrivningen bortfalla. Kan det med rimlig grad av sannolikhet antagas, att denna kostnadsupptrivning är övergående, säg för resonemangets skull inom 3, 4, 5 år, är problemet nu att hindra dess överförande på hyresnivån och så att säga skära av en topp i kostnadskurvan. Detta är av betydelse icke endast för hyresnivån under den närmaste period, som antages övergående, utan även i fortsättningen, dels därför att en hyresnivå, som en gång drivits upp, bringas tillbaka endast med svårighet, dels därför att en sådan återgång kan framkalla en fastighetskris, som går ut först och främst över de tillfälligt upptrivna kostnaderna byggda fastigheterna men även över de tidigare byggda, som med av den höjda hyresnivån betingat ökat fastighetsvärde bytt ägare under tiden. Om den framtida utvecklingen skulle komma att innebära, att de nu upptrivna kostnaderna bli bestående, får i sinom tid frågan om fortsättandet av en subvention eller dess avbrytande och ersättande av hyreshöjning tagas i övervägande med hänsyn till då föreliggande socialpolitiska och finanspolitiska premisser.

Formen för ett ekonomiskt stöd åt bostadsbyggandet med det allmänna syfte, som här skisserats, bör vara sådan, att stödet smidigt kan anpassas efter varierande förutsättningar och behov. Den fasta punkten bör vara den avkastning, som den normerande hyresnivån tillåter. Ur denna härledes ett visst fastighetsvärde, som skall anpassas till anskaffningskostnaden för fastigheten. Denna varierar med föränderliga byggnadskostnader, med omfattningen av

kompletterande kommunala stödåtgärder o. s. v. från tid till annan och, såsom belysts i det föregående, från fall till fall. Om anskaffningskostnaderna drivas upp, bör stödet kunna ökas — givetvis under förutsättning att orsakerna till stegringen kunna godtagas och inom vissa gränser. Sjunka anskaffningskostnaderna, bör stödet automatiskt reduceras. Stödet från statens sida bör också kunna anpassas till från fall till fall växlande omständigheter; de villkor, exempelvis, som lämpligen kunna ställas på kommunal medverkan, böra kunna varieras på sådant sätt, att hänsyn kan inrymmas till kommunens ekonomiska resurser, till huruvida det ifrågakommande bostadsbyggnadsbehvet föranletts av statliga åtgärder o. s. v.

Anpassningen av fastighetsvärdet till anskaffningskostnaden vid en fixerad hyresavkastning och vid givna driftskostnader för fastigheten kan åstadkommas antingen genom att de räntesatser, efter vilka fastighetskapitalet skall förräntas, sänkas, eller genom att en del av anskaffningskapitalet icke kräver avkastning utan omedelbart avskrivs eller täckes av ett lån utan ränta och amortering.

En bostadssubvention i form av underränta kan synas enklast och som ett fullföljande av den linje, som valdes vid utformandet av de förra året vidtagna stödåtgärderna för bostadsbyggandet. Denna form är otvivelaktigt den administrativt bekvämaste, men den innebär icke ett konsekvent fullföljande av de principer, som legat till grund för den nuvarande tertiärlåneverksamheten, och synes ur flera synpunkter mindre lämplig än möjliga alternativ.

Som förut erinrats, byggde de vid förra årets riksdag vidtagna åtgärderna på förutsättningen, att de samlade kapitalkostnaderna å ena sidan och fastighetens anskaffningskostnader (tomt och byggnadskostnader) var för sig skulle återföras till den före krisutbrottet gällande nivån och därigenom paritetet erhållas med förut byggda fastigheter; innebörden var icke att en sänkning på den ena sidan skulle kompensera en uppkommen höjning på den andra. Detta är av vikt därför, att fastighetens ursprungliga anskaffningskostnader äro definitiva, de belasta fastigheten hela dess livstid, under det att den ränta, efter vilken fastighetskapitalet skall förräntas, är en mer eller mindre rörlig faktor. Om höjda anskaffningskostnader kompenseras genom sänkta räntor, kan detta visserligen för tillfället åvägabringa paritet mellan nybyggda fastigheter och förut existerande, men ingen garanti gives för att pariteten blir av bestående art. De nybyggda fastigheternas relativa fördel i ögonblicket av en låg ränta försvinner, om underräntan upphör att vara underränta genom att den allmänna räntenivån, efter vilken fastighetskapitalet förräntas, faller, medan deras belastning med högre anskaffningskostnader består. Det är möjligt, att detta riskmoment icke skulle spela någon större roll ur synpunkten av bostadsbyggandets stimulerande, om nämligen företagandet på området behärskas av föreställningen att räntenivån i framtiden icke kan komma att falla, men det synes icke möjligt att bygga statliga åtgärder på existensen av en sådan föreställning.

Som ävenledes i det föregående påpekats, innebar den anordning med

kreditgaranti, som nu gäller för tertierlåneverksamheten, vid införandet ett föregripande för bostadsbyggandets del av en väntad och av räntepolitiken eftersträvad sänkning av räntenivån, vilken även inträffat. En motsvarande anordning nu, när ränteläget faktiskt och i överensstämmelse med bankofullmäktiges deklARATIONER är stabiliserat vid 3.5 %, skulle gå längre än till en säkerhetsskapande garantiåtgärd och utgöra en på förhand medveten subventionsåtgärd i räntesubventionens form. Under i övrigt nu givna förutsättningar beträffande anskaffningskostnader och hyresavkastning skulle ett eliminerande av »överkostnaden» för nybyggda fastigheter genom räntesänkning kräva en räntegaranterad bottenlånesats lägre än 3 % och motsvarande räntesats på sekundärkredit eller en tertierlåneränta av ungefär samma höjd. Dyliga räntesatser skulle sakna kontakt med det nuvarande och sannolikt under de närmast följande årens fortbestående kapitalmarknadsläge. En kreditgaranti för bostadsbyggandet, avseende sådana räntesatser, skulle icke såsom den nu gällande vid införandet kunna motiveras med utsikten till snar överensstämmelse med det allmänna ränteläget.

En väsentlig olägenhet med underränta som form för bostadsbyggnads-subvention är att den icke gärna kan anpassas efter omständigheterna, vilket såsom förut anförts är ett önskemål. Den blir därför även statsfinansiellt sett en dyrare subventionsform än ett alternativ, där sådan anpassning kan göras.

Ur de här anförda synpunkterna är en kapitalsubvention, motsvarande »överkostnaden» en mera rationell anordning. Nybyggda fastigheter, vilkas avkastning tack vare kapitalsubventionen ej behöver täcka förräntning och amortering av »överkostnaden», komma i ett mera bestående paritetsförhållande till förut existerande fastigheter; om i framtiden ett fall i den allmänna räntenivån skulle inträffa, ha de samma chans som dessa att komma i åtnjutande av sänkta räntor på primär- och sekundärlån, i den mån dessas räntesatser äro rörliga. Det statliga stödet kan vidare utmätas efter det i varje särskilt fall föreliggande behovet.

En kapitalsubvention kunde ha formen av ett omedelbart avskrivet kapitalbidrag, d. v. s. vara från början definitiv. Så var fallet med de subventioner, som utgavos under den bostadskris, som följde efter föregående världskrig. Mycket talar emellertid för en anordning, som i varje fall uppskjuter avskrivningen till framtiden och bevarar möjligheten att kräva återbetalning av statssubventionen, om i framtiden förutsättningar därtill skulle givas (och naturligtvis i händelse av missbruk). Om den höga byggnadskostnadsnivån skulle bli fortbestående eller ytterligare höjas och om den framtida allmänna pris- och inkomststrukturen blir sådan, att en höjning av hyresnivån anses möjlig utan sociala olägenheter och kommer att ske, och därigenom fastigheter, som åtnjuter kapitalsubvention, erhålla en avkastning, som möjliggör återbetalning av subventionen, bör enligt på förhand fastlagda allmänna villkor sådan återbetalning kunna krävas. Jämförelser med förhållandena vid bostadssubventionspolitiken efter förra världskriget kunna här vara belysande. Under deflationsperioden i början av 1920-talet och därefter under hela detta decennium

steg hyresnivån betydligt. De subventioner, som utgavos, voro nödvändiga för att framkalla byggnadsverksamhet under de år, då ännu byggnadskostnaderna lågo på en så hög nivå i förhållande till gällande hyresnivå, att räntabel produktion utan subvention var omöjlig. Efter några år hade förhållandet mellan fallande byggnadskostnader och stigande hyresnivå (och fastighetsvärden) förskjutits på sådant sätt, att de kapitalbidrag, som omedelbart hade avskrivits, otvivelaktigt skulle kunnat återbetalas, åtminstone till stor del. Frågan huruvida en kapitalsubvention skall bli definitiv eller icke bör därför avgöras med hänsyn till förutsättningarna i framtiden för återbetalning. Det synes lämpligt sammanbinda detta avgörande med hyreskontrollen på så sätt, att kapitalsubventionen består utan återbetalningsskyldighet, så länge de av det kredit- och subventionsbeviljande organet godkända hyrorna icke höjas, men att återbetalningsskyldighet inträder, om fastigheten undandrages hyreskontroll samt om och i den mån dess avkastning stiger, för den händelse vid fortbestående hyreskontroll hyrorna höjas i anpassning till den allmänna hyresnivån och höjningen icke betingas av stegrade driftskostnader för fastigheten. Framtida förändringar i fastighetens ekonomi till följd av sänkta räntor på underliggande kredit eller sänkta driftskostnader synas icke böra föranleda att återbetalningsskyldighet inträder; att på förhand uppställa bestämda regler därför och än mer att i praktiken realisera dem torde dels vara synnerligen komplicerat, dels borttaga fastighetsägarens intresse att på rationellaste sätt sköta fastighetens ekonomi.

En kapitalsubvention enligt här skisserade principer skulle ha formen av ett tilläggs lån utöver tertiärlånet, in-tecknat i fastigheten men löpande utan ränta och amortering så länge enligt det nyss anförda förutsättningarna för återbetalningsskyldighet icke inträtt. Tilläggs lånets belopp kunde lämpligen beräknas till skillnaden mellan tertierlånets övre belåningsgräns, bestämd i förhållande till det varaktiga avkastningsvärdet, och motsvarande övre gräns för tilläggs lån, bestämd i förhållande till den av byggnadslånebyrån efter prövning godkända anskaffningskostnaden. Ett schematiskt exempel må förtydliga tankegången. Antag, att en fastighet enligt den normerande hyresnivån kan ge en nettoavkastning på 5 000 kr. Dess avkastningsvärde är då enligt av byggnadslånebyrån normalt tillämpade värderingsregler 100 000 kr. Tertiärlån beviljas nu intill 90 % av avkastningsvärdet. (I nedanstående exempel har räknats en annuitet på tertiärlånet, som motsvarar den genomsnittliga under hela amorteringstiden.) Toppkapitalet antages kräva en annuitet av 10 %, vilket vid samma ränta som tertiärlånets ger en amorteringstid på omkring 15 år. Om anskaffningskostnaden är 100 000 kr., blir den normala finansplanen följande:

Anskaffningskostnad: kr. 100 000.
Fastighetsvärde: » 100 000.

Bottenlån: 50 000 à 3·5 %	kr. 1 750
Sekundärlån: 20 000 à 5·6 %	» 1 120
Tertiärlån: 20 000 à 5·65 %	» 1 130
Egen insats: 10 000 à 10 %	» 1 000

Summa kapitalkostnader kr. 5 000

Om anskaffningskostnaderna stiga med 10 %, skulle med den här skisserade subventionsanordningen finansplanen bli följande, under förutsättning att hyresavkastningen och det därur härledda fastighetsvärdet äro fixerade och att tillägglånet bestämmes till skillnaden mellan 90 % av anskaffningskostnaden och 90 % av fastighetsvärdet:

	Anskaffningskostnad: kr. 110 000.
	Fastighetsvärde: » 100 000.
	»Överkostnad» kr. 10 000.
Bottenlån: 50 000 à 3·5 %	kr. 1 750
Sekundärlån: 20 000 à 5·6 %	» 1 120
Tertiärlån: 20 000 à 5·65 %	» 1 130
Tillägglån: 9 000 —	—
Egen insats: 11 000 à 9·1 %	» 1 000
	Summa kapitalkostnader kr. 5 000

Genom den här föreslagna beräkningen och placeringen av tillägglånet, skulle detta täcka $\frac{9}{10}$ av »överkostnaden» liksom tertiärlånet jämte underliggande kredit täcker $\frac{9}{10}$ av det enligt normala värderingsgrunder beräknade fastighetsvärdet. Annuiteten på toppkapitalet sänkes med omkring 1 %, vilket innebär någon förlängning av dettas amorteringstid och sålunda ett något ökat risktagande.

Det är klart, att en ren subvention av bostadsbyggandet i och för sig måste ingiva starka betänkligheter. Dessa måste gälla vare sig subventionen har formen av underränta eller kapitalsubvention; ur samhällsekonomisk synpunkt är skillnaden mellan dessa i huvudsak en bokföringsfråga. Kapitalsubventionen har den fördelen, att den tydligare markerar subventionskaraktären och därmed måhända starkare uppfordrar till ansvarsfullt handhavande från såväl allmänna som enskilda organs sida. I sista hand måste ställningstagandet till frågan om subvention göras under överbäggande av konsekvenserna ur samhällsekonomisk synpunkt av möjliga alternativ, vilka med nuvarande förutsättningar äro bostadsbyggandets avstannande och allmän, skärpt bostadsbrist eller en allmän hyreshöjning, vilka ha utförligt behandlats i det föregående.

Om man önskar undvika dessa konsekvenser och väljer subventionslinjen såsom den ur samhällsekonomisk synpunkt mest rationella, må emellertid besinnas, att förutsättningarna för företagaverksamheten på bostadsbyggnadsområdet därmed radikalt förändrats i förhållande till de före krisen föreliggande och även i förhållande till de förutsättningar, som bildats av de hittillsvarande tertiärlånen, som praktiskt taget saknat subventionskaraktär. Det enskilda företagandet kan icke längre vara enskilt, när förutsättningarna för räntabel enskild bostadsproduktion försvunnit. I varje fall måste chanserna till privata vinster hårt beskäras och det enskilda kapitalets avkastning begränsas till rimlig proportion med dess risker. Den fria, enskilda byggnadsföretagarverksamheten har ju i hög grad byggt på den spekulativa balansen mellan stora vinstchanser och stora risker. Detta är icke förenligt med en

subvention av offentliga medel. Den naturliga ordningen vore, att en subventionerad bostadsbyggnadsverksamhet och bostadsförvaltning omhänderhades av allmänna organ eller sådana organisationer, som arbeta utan enskilt vinstsyfte och i övrigt ha sådan karaktär, att de kunna anförtros förvaltningen av allmänna uppgifter, d. v. s. erkända allmännyttiga bostadsföretag, såsom av kommuner eller industriföretag bildade bostadsbolag, stiftelser, kooperativa organisationer o. s. v. Det har även från enskilt byggnadsföretagarhåll sagts, att bostadsbyggandet nu måste tagas om hand av dem, som ha det yttersta ansvaret för bostadsförsörjningen.

Såsom framgår av redogörelsen i ett föregående avsnitt för bostadsbyggandets inriktning med avseende på företagens art under det senaste året har en dylik utveckling i själva verket redan försiggått och hunnit ganska långt under trycket av krisförhållandena. Nära en tredjedel av de lägenheter, för vilka byggnadslov meddelades under 1941 års tre första kvartal, planerades i regi av kommuner eller byggnadsorganisationer utan enskilt vinstsyfte. Då de beviljade byggnadsföretagen under år 1941 endast delvis kommit till utförande och då de icke realiserade byggnadsplanerna sannolikt nästan helt komma på enskilda företagare, kan man antaga, att omkring hälften av de byggnadsföretag, som kommit till utförande under det gångna året, utförts i kommunal eller allmännyttigt bostadsföretags regi. En fortsatt utveckling i denna riktning synes självklart önskvärd, om bostadsbyggandet skall subventioneras av allmänna medel.

Å andra sidan måste i nuvarande läge beaktas nödvändigheten av att bostadsbyggandet snabbt kan ökas för att tillgodose det närmaste årets behov. Även fortsättningsvis bör enskild företagareverksamhet, under förutsättning av betryggande garantier för att subventionen tjänar det åsyftade ändamålet, kunna inrymmas inom ramen för ett subventionerat bostadsbyggande. Det är emellertid klart, att dessa garantier måste innebära en väsentlig förändring av det enskilda företagandets egen karaktär. Den enskilde företagaren finge mera den i ett subventionssystem naturliga ställningen som entreprenör för byggnadsarbetets utförande. Om därutöver förvaltningen av subventionerade bostadsfastigheter ligger i händerna på enskilda, bör avkastningen på det egna kapitalet genom hyreskontrollen och genom utmätandet av beloppet för tillägglånet begränsas på sådant sätt, att i förhållande till riskerna rimlig förräntning och amortering erhålles.

För kommuner och allmännyttiga byggnadsföretag bereder enligt erfarenheten finansieringen av toppkapitalet ofta mycket stora svårigheter. För mindre och finansiellt svagare utrustade kommuner kan riskerandet av så mycket som 10 % av fastighetskapitalet i det mest riskbelastade läget vara en skäligen äventyrlig sak; en mycket kort amorteringstid för toppkapitalet, som är ägnad att reducera förlustriskerna, belastar å andra sidan fastigheten med stora årsutgifter under de första åren och motverkar möjligheterna att hålla ned hyrorna. För kooperativa bostadsorganisationer betyder kravet på 10 % medlemsinsats en mycket stark begränsning av den grupp bostadsbehövande, för vilka lägenheter kunna göras tillgängliga. Om en höjning av

belåningsgränsen till 95 % för tertiärlånet för byggnadsföretag i kommunal eller erkänt allmännyttigt bostadsföretags regi göres och tilläggs lån för »överkostnaden» enligt härovan skisserade regler skulle utgå därutöver, skulle om »överkostnaden» är högre än 5 % av anskaffningskostnaden, tilläggs lånet delvis komma att ligga över fastighetsvärdet. Då företagens art är sådan, att denna i sig själv innebär garantier för att subventionen kommer till avsett ändamål, torde detta dock icke behöva väcka betänkligheter. — För enskilda byggnadsföretag måste däremot kraven på säkerhet hållas snävare. En belåning utöver ett efter normala värderingsregler beräknat fastighetsvärde synes icke böra komma i fråga, om man fasthåller vid den i det föregående föreslagna principen, att återbetalning av ett tilläggs lån av subventionskaraktär under vissa förutsättningar skall kunna krävas. För att verkan på de årliga kostnaderna av tilläggs lånets ränte- och amorteringsfrihet icke skall begränsas alltför snävt, för den händelse ytterligare höjning av byggnads kostnaderna inträffa i fortsättningen, synes det ändamålsenligt, att tertiärlånets övre gräns sänkes för att bereda större utrymme åt tilläggs lån. Vid en tertiärlånegräns av 85 % av fastighetsvärdet möjliggöres full effekt av tilläggs lånet på de årliga kostnaderna och därmed hyrorna utan inskränkning till följd av regeln, att även tilläggs lånet skall ligga inom fastighetsvärdet, upp till en »överkostnad» av 16 %. En sänkning av tertiärlånets övre gräns innebär å andra sidan, att den enskilde byggnadsföretagarens egen insats blir större, vilket synes harmoniera med det större säkerhetskrav, som från statens sida måste ställas vid långivning av subventionskaraktär till enskilda företagare. Det är dock att märka, att även enskilda företagare med här föreslagna anordning komma i en gynnsammare ställning även i finansieringshänseende än den, som nuvarande tertiärlånevillkor erbjuda, så snart »överkostnaden» överstiger 5 à 6 %.

På här anförda grunder föreslås, att övre belåningsgränsen för tertiärlån fastställas till 95 % av fastighetens avkastningsvärde, när kommun eller bostadsföretag utan enskilt vinstintresse är låntagare, och till 85 % av samma värde, när enskild företagare är låntagare, samt att tilläggs lån utan ränta och amortering, som må beviljas utöver tertiärlånet, i senare fallet skall vara placerat inom fastighetens avkastningsvärde.

De här uppdragna linjerna för belåning och subvention genom tilläggs lån för företag av olika art kunna illustreras av följande schematiska exempel, som anknyter till föregående:

A: Byggnadsföretag i kommunal eller allmännyttigt bostadsföretags regi.

Anskaffningsvärde:	110 000 kronor.
Fastighetsvärde:	100 000 »
Bottenlån 50 000 à 3·5 %	kr. 1 750:—
Sekundärlån 20 000 à 5·6 %	» 1 120:—
Tertiärlån 25 000 à 5·65 %	» 1 412:50
Tilläggs lån 9 500 —	—:—
Egen insats 5 500 à 13 %	» 717:50

Summa kapitalkostnader kr. 5 000:—

B: Byggnadsföretag i enskild regi.

Anskaffningskostnad:	110 000 kronor.
Fastighetsvärde:	100 000 »
Bottenlån 50 000 à 3·5 %	kr. 1 750:—
Sekundärlån 20 000 à 5·6 %	» 1 120:—
Tertiärlån 15 000 à 5·65 %	» 847:50
Tilläggs lån 8 500 —	—:—
Egen insats 16 500 à 7·8 %	» 1 282:50

Summa kapitalkostnader kr. 5 000:—

Den avkastning, som under de i exemplet gällande förutsättningarna erhålles på insatsen utöver de statliga lånen för byggnadsföretag i kommunal eller övrig allmännyttig regi, motsvarar 5 % ränta och amortering på 10 år, vilket kan synas onödigt gynnsamt. En reglering nedåt till lämplig nivå kan göras genom en ringa förskjutning mellan tillägglånet och den egna insatsen.

Avkastningen på det egna kapitalet under exemplets förutsättningar beträffande lån och subvention till enskilda företag kan å andra sidan synas låg. Vid en ränta, motsvarande tertiärlånets, ger den en amorteringstid på omkring 20 år, vilket för en placering med ifrågavarande riskbelastning icke torde vara särskilt lockande. Om de statliga lånens villkor för enskilda företag icke ensamma skulle bedömas som tillräckligt gynnsamma för att framkalla produktion i tillfredsställande omfattning och om icke byggnadsföretagande av annan art täcker bristen, ges emellertid för kommunerna ett naturligt rum för stödåtgärder, som komplettera de statliga. Här må följande synpunkt starkt understrykas: Det risktagande, som från statens sida kan göras vid lånegivning av subventionskaraktär till enskilda företagare, måste med hänsyn till begränsningen i möjligheterna till central kontroll av runt hela landet spridda företag hållas i underkant av det för det uppställda sociala syftet nödvändiga. Det är under alla omständigheter lämpligt för kontrollens skull att kommunerna träda in med ett visst ekonomiskt ansvar och intresse vid sidan av statens. Ekonomisk medverkan från kommunernas sida i fixerade former och i viss bestämd proportion till statens insats synes dock, med hänsyn till kommunernas mycket växlande förmåga att utgöra sådan medverkan, icke lämplig att kräva som villkor för statslån av subventionskaraktär. Med de här föreslagna villkoren kan valet för en kommun, inom vars område bostadsbrist råder, vara, att *antingen* i egen regi eller genom ett halvkommunalt bolag eller annat erkänt allmännyttigt bostadsföretag taga initiativet till åtgärder för bostadsförsörjningens befrämjande och därvid utnyttja den kreditgivning och subvention, som staten tillhandahåller, *eller* också genom stödåtgärder i varierande, efter omständigheterna på orten anpassade former komplettera det statliga stödet åt enskilda företagare, om och i den mån detta skulle visa sig vara för snävt utmätt för att frammana en tillräcklig bostadsproduktion. På denna väg synes en naturlig avvägning av statens, kommunernas och de enskilda företagarnas intressen kunna åvägbringas och den behövliga kontrollen från de mera näraliggande kommunala organens sida säkras.

Åtskilliga kommuner ha redan under det gångna året vidtagit åtgärder i växlande former för att stödja bostadsbyggandet på orten.¹ En systematisering av dessa synes i och för sig önskvärd, i synnerhet med tanke på att de kommunala stödåtgärderna böra komplettera och samordnas med de statliga och framför allt icke möjliggöra ett kringgående av det villkor beträffande hyresättningen, som är det socialpolitiska och penningpolitiska huvudändamålet. En fixering av vissa former för kompletterande kommunala stödåtgärder som

¹ Se därom redogörelser i Svenska stadsförbundets tidskrift, häftena 8, 9 och 10 år 1941.

villkor för att statlig subvention skall kunna utgå synes dock icke, som nyss anförts, lämplig. Å andra sidan bör givetvis icke en statlig subvention kunna medföra, att redan vidtagna eller planerade kommunala åtgärder dragas tillbaka. Det bör i första hand ankomma på byggnadslånebyrån att tillse att så ej sker och att överhuvud kommunernas aktiva organisatoriska och ekonomiska medverkan gives i en omfattning, som svarar till kommunens ekonomiska förmåga och varaktiga intresse i bostadsförsörjningens ordnande. Då dessa sistnämnda förutsättningar äro starkt växlande på olika orter och då redan vidtagna åtgärder från kommunernas sida givits skiftande utformning, torde till en början dessa av kommunerna redan ordnade stödåtgärder få godtagas, dock med möjlighet för byggnadslånebyrån å ena sidan att i fortsättningen reducera anspråken på kommunal insats i sådana fall, där en akut tvingande bostadsmarknadssituation föranlett kommunala åtgärder av en på längre sikt och i jämförelse med andra kommuners insatser oproportionerlig storlek, och å andra sidan att som villkor för subvention åt byggnadsföretag inom en ort ställa viss kommunal medverkan, där sådan tidigare ej alls eller i för ringa omfattning givits. Så småningom torde genom underhandlingar mellan byggnadslånebyrån och kommunerna dessa senares ekonomiska medverkan kunna normaliseras, varvid kommunal insats i form av billig eller gratis tomtuppåtelse förefaller vara den i allmänhet lämpligaste. — I särskilda fall bör givetvis kommunens ekonomiska insats kunna utbytas mot motsvarande bidrag från annat håll, varvid särskilt ekonomiskt stöd åt bostadsbyggande från större industriföretags sida kommer i fråga.

Med hänsyn därtill, att frågor rörande kommunernas ekonomiska medverkan åtminstone till en början måste bedömas i viss grad diskretionärt, synes det lämpligt, att alla tveksamma fall underställas Kungl. Maj:ts prövning.

Såsom förut utvecklats bero de olikheter i beräkning »överkostnad» och subventionsbehov, för vilka byggnadslånebyråns material ger utslag, till en del på olikheter i kommunala insatser; härtill kommer att relationen mellan nu inträdda byggnadskostnader och före krisen bestående hyresnivå icke är och icke heller kan göras fullt ensartad på olika orter, om gällande hyresbestämmningsregel, även med den tidigare föreslagna uppmjukningen, skall kunna följas. Till en annan del torde de, såsom ävenledes framhållits i det föregående, sammanhånga med mer eller mindre ofrånkomliga ojämnheter i den preliminära beräkningen av anskaffningskostnader, driftkostnader och avkastning och såtillvida reduceras vid en definitiv enhetlig prövning av dessa faktorer. Även om verkan av nämnda omständigheter elimineras torde dock kvarstå olikheter i subventionsbehov, som äro att hänföra till skillnader i byggnadskostnader. I den mån en högre byggnadskostnad kan tillskrivas bristande skicklighet hos byggnadsföretagaren att planera bygget, inköpa material och överhuvud tekniskt och ekonomiskt rationellt genomföra företaget, bör givetvis — om lån och subvention alls kan beviljas — sådan »överkostnad» ej få läggas till grund för beräkning av tilläggs-lån, då eljest före-

tagarnas intresse att förbilliga byggnadskostnaderna kunde slappas. I praktiken betyder detta, att byggnadslånebyrån vid utmätande av tilläggslånets belopp icke kan taga hänsyn till överkostnad utöver den enligt byråns erfarenhet och prövning normala, där icke påvisbara och godtagbara skäl därför finnas. Detta förutsätter, att byrån utrustas med tillräckliga resurser att genomföra härför erforderlig prövning. När subvention av statsmedel skall utgå för bostadsbyggande, är det vidare en självklar sak, att de subventionerade företagen skola vara skyldiga att underkasta sig revision, anordnad av byggnadslånebyrån.

Med hänsyn till de erfarenheter om »överkostnadens» storlek under senare delen av 1941, för vilka tidigare en redogörelse lämnats, samt med hänsyn till önskvärdheten att under det kommande året kunna förfoga över en viss marginal för eventuellt oundvikliga byggnadskostnadsstegringar under årets lopp, synes det lämpligt, att som maximum för tilläggslånets belopp sätta 20 % av fastighetsvärdet, vilket, såvitt nu kan bedömas med ledning av vad förut anförts om byggnadskostnadernas utvecklingstendenser och hittillsvarande erfarenheter inom tertiärlåneverksamheten, bör vara tillfyllest för det kommande året. Det synes ändamålsenligt, att Kungl. Maj:t i direktiv för byggnadslånebyrån för delar av året fastställer maxima för tilläggslånets belopp innanför den generellt medgivna gränsen.

Liksom vid införandet av nu gällande tertiärlånevillkor möjligheten till viss retroaktiv tillämpning hölls öppen synes det lämpligt, att vid genomförandet av här föreslagna utbyggnad av tertiärlåneverksamheten med tilläggs lån av subventionskaraktär medgiva retroaktiv tillämpning, då så är av behovet påkallat, beträffande under byggnad varande fastigheter, för vilka tertiärlån beviljats enligt 1941 års författning och för vilka slutligt beslut om belåningen ej fattats.

Vad angår kostnaderna för en bostadssubvention efter här föreslagna riktlinjer må anföras, att tillämpning av dessa riktlinjer på de fastigheter, som preliminärt behandlats av byggnadslånebyrån under senare delen av år 1941, skulle ha inneburit att omkring 30 % av hela beloppet av statliga lån åt flerfamiljshus skulle ha utgjort tilläggs lån och sålunda 70 % tertiärlån. Då tertiärlåneräntan är 4.5 %, skulle genom räntefriheten på tilläggs lånet räntan på summan av statslånen utgöra ungefär 3 %.

Det väsentliga subventionsmomentet är ju dock avståendet under vissa förutsättningar från kravet på återbetalning av tilläggs lånet. Hur stor den slutliga kostnaden för statsverket skulle bli, avgöres därför av den framtida utvecklingen av hyresnivån och den därav bestämda avkastningen i fastigheter, för vilka tilläggs lån beviljats. Antages att tilläggs lånet avskrivs till hela beloppet, skulle vid de under senare delen av 1941 bestående förhållandena kapitalsubventionen enligt här föreslagna regler utgöra omkring 8 % av fastighetsvärdet. Det förut uppskattade bostadsbyggnadsbehovet för det kommande året torde till den del, som i detta sammanhang ifrågakommer — sålunda

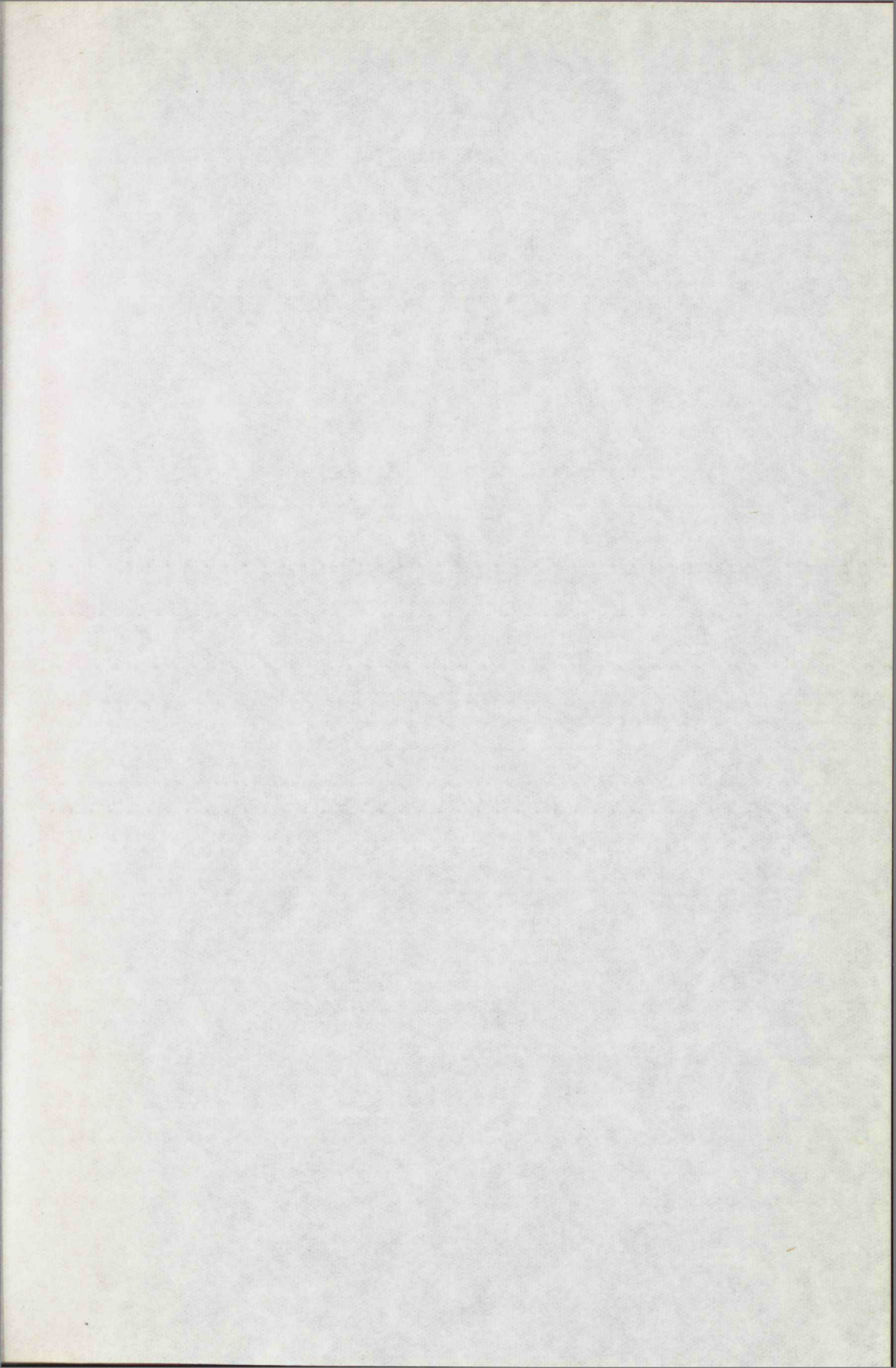
räknat exclusive bostadsbyggnad på den egentliga landsbygden, egnahem samt i annan ordning finansierade sociala bostadsbyggnadsföretag —, kunna i kostnadsbelopp angivas till bortåt 250 milj. kr. Om de senaste månadernas betingelser fortbestå utan förändring skulle sålunda hela kapitalsubventionsbehovet kunna beräknas till 20 milj. kr., varifrån dock vore att draga en icke exakt beräknelig del, som motsvarar kommunernas ekonomiska insatser.

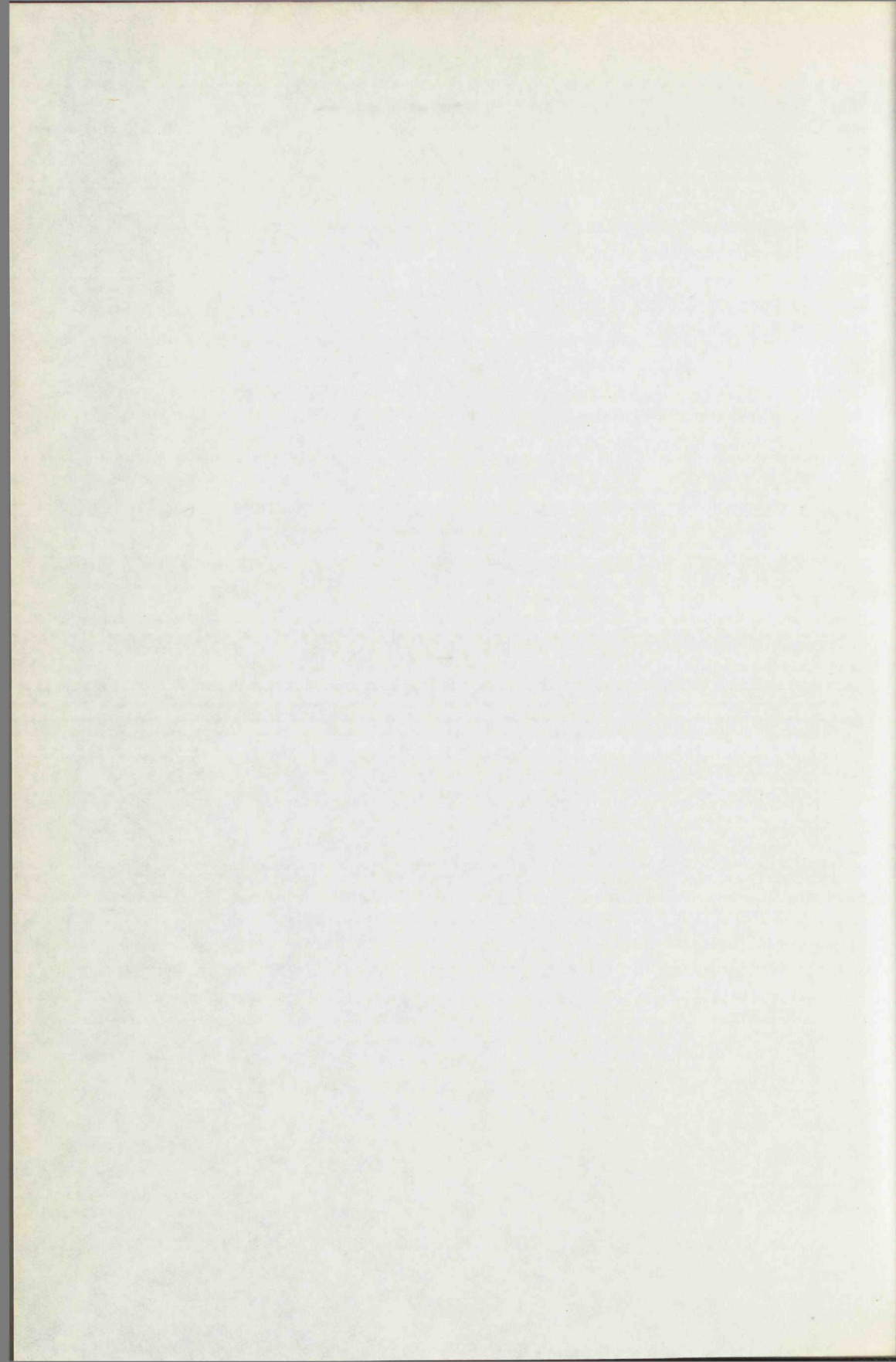
Det här föreslagna subventionssystemet kan icke lämpligen tillämpas på enfamiljshus i bostadsinnehavarens egen ägo. Såsom i tidigare sammanhang påpekats kan för sådana överhuvud knappast avkastningsvärden och »överkostnad» beräknas på samma sätt som för flerfamiljshus. Införande av kapitalsubvention i enfamiljshus i de områden, där tertiärlåneverksamheten bedrivs eller författningsenligt kan bedrivas skulle dessutom ytterligare komplicera den redan alltför oenhetliga ordning, som råder i fråga om stödet åt egnahemsbyggandet i landet. Å andra sidan vore det olyckligt, om denna bostadsform bragtes i en relativt missgynnad ställning genom åtgärder, som avse bostäder i flerfamiljshus, och detta med hänsyn till såväl enfamiljshusets lämplighet som familjebostad som till den nuvarande knappheten på vissa byggnadsmaterial med relativt ringa åtgång i småhus. — Det viktigaste av de i det föregående anförda argumenten mot att kompensera byggnadskostnadsstegring med räntesänkning, som avsåg fortbeståndet i framtiden av pariteten mellan nybyggda och förut byggda fastigheter, gäller icke i tillnärmelsevis samma grad för enfamiljshus i innehavarens egen ägo som för flerfamiljshus. För egnahemsägaren torde jämförelsen mellan den årskostnad, som han genom egnahemsförvärvet åtager sig, och en eventuell kostnad för en annan bostad i framtiden spela mindre roll än jämförelsen mellan den förstnämnda kostnaden och den för framtiden påräknade inkomsten. Som ett provisorium till dess ett förenhetligande av de statliga åtgärderna till befordrande av egnahemsbyggandet i städer och på landsbygd blivit genomförd, synes på anförda skäl en sänkning av tertiärlåneräntan från nuvarande 4½ % till förslagsvis 3½ %, vilken procentsats av egnahemsstyrelsen föreslagits att tillämpas för bostadsegnahem på landsbygden, kunna förordas. En sådan sänkning skulle icke öka utan minska den bestående oenhetligheten i egnahemsbelåningens olika former.

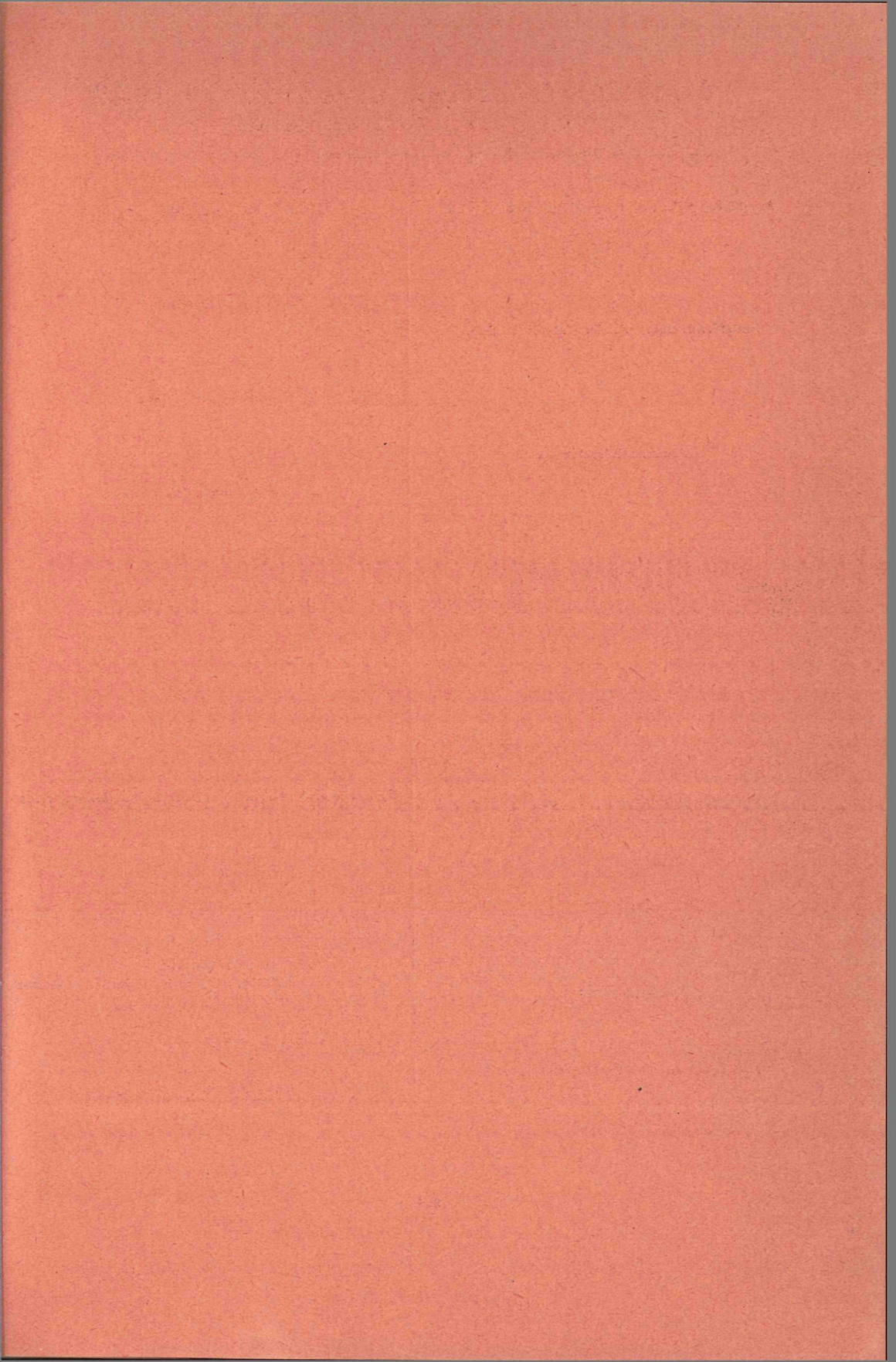
I ett föregående avsnitt har belysts, hurusom bostadsbyggandet under krisens tryck förändrat inriktning med avseende på lägenhetskategorier på sätt, som särskilt gått ut över produktionen av som familjebostäder lämpliga lägenheter. Detta är betänkligt såväl med hänsyn till den aktuella bostadsmarknadssituationen, där såsom brukar vara fallet vid bostadsbrist familjer med barn få starkt ökade svårigheter att finna en ny bostad, när de mist sin föregående, som även — och framför allt — med hänsyn till bostadsbeståndets sammansättning och möjligheterna att höja utrymmesstandarden i framtiden.

En förändring av bostadsproduktionens inriktning i starkare grad mot familjebostadstyper förutsätter dock att efterfrågan på dessa kan underbyggas av tillräckliga ekonomiska resurser hos de bostadsbehövande familjerna med barn. Det synes med hänsyn härtill lämpligt, att familjebidrag till flerbarnsfamiljer och eventuellt andra familjer med minderåriga barn kunde utgå till lägenheter, som med statliga lån och subventioner uppföras av kommuner och allmännyttiga bostadsföretag, i större utsträckning än som nu är möjligt inom ramen av gällande författning rörande bostadsanskaffning för barnrika familjer. Denna fråga torde övervägas av 1941 års befolkningsutredning och bostadssociala utredningen.

En förtäring af förtäringarna för 1885
än lämnas till förklarande af de förhållanden
som äro följande. I den mån de äro
af betydelse för den allmänna
statistiken äro de härmed meddelade.
I öfrigt äro de tillgängliga i de
förhållanden som äro följande.
I den mån de äro af betydelse
för den allmänna statistiken äro
de härmed meddelade. I öfrigt
äro de tillgängliga i de förhållanden
som äro följande.







Statens offentliga utredningar 1942

Systematisk förteckning

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

Allmän lagstiftning. Rättsskipning. Fångvård.

Statsförfattning. Allmän statsförvaltning.

Kommunalförvaltning.

Statens och kommunernas finansväsen.

Betänkande med förslag till lag med särskilda bestämmelser om begränsning av vinstutlämning från aktiebolag. [2]

Politi.

Nationalekonomi och socialpolitik.

Promemoria rörande bostadsförsörjningen. [3]

Hälso- och sjukvård.

Allmänt näringsväsen.

Fast egendom. Jordbruk med binäringar.

Vattenväsen. Skogsbruk. Bergsbruk.

Industri.

Handel och sjöfart.

Kommunikationsväsen.

Bank-, kredit- och penningväsen.

Försäkringsväsen.

Kyrkoväsen. Undervisningsväsen. Andlig odling i övrigt

Försvarsväsen.

Betänkande med förslag till plan för organisationsarbetet inom försvarsväsendet. [1]

Utrikes ärenden. Internationell rätt.