

## G. KOMMUNALA BOSTADSPOLITISKA ÅTGÄRDER.

DEn ALLMÄNNA INSTÄLLNING från kommunens sida till olika bostadspolitiska spørsmål, som under äldre tid kommit till uttryck, behandlas närmare i bostadsutredningens beskrivande del, dels i det inledande kapitlet, dels ock i de särskilda redogörelserna för olika grenar av kommunens bostadsfrämjande verksamhet.

I stort sett torde beträffande den tidigare kommunala bostadspolitiken kunna sägas, att densamma — sedan väl den principiella uppfattningen om behovet och lämpligheten av kommunalt ingripande slagit igenom — successivt kom att omfatta en rad av åtgärder av olika slag, vilka var för sig visserligen motiverats av ett förefintligt behov, men som vidtogos utan tillbörlig hänsyn till övriga bostadsfrämjande åtgärder, eller överhuvud till önskvärldheten av en enhetlig bostadspolitik.

Sedan genom fastighetsnämndens tillkomst bostadsspörsmålen handhavande koncentrerats till *ett* kommunalt organ, har väl behovet av enhetlighet och överblick i fråga om bostadspolitiken blivit betydligt bättre tillgodosett, men ändock har otvivelaktigt ända intill nuvarande tid i viss mån saknats ett tillfredsställande och fullständigt, samlat underlag för ett bedömande av konsekvenserna av och sambandet mellan olika bostadspolitiska åtgärder. Framskaffandet av dylikt underlag har varit en av denna utrednings viktigare uppgifter.

Att vidare ingå på principerna för den tidigare kommunala bostadspolitiken torde i förevarande sammanhang icke vara erforderligt, utan synes det motiverat, att här — under hänvisning till de ovan omnämnda särskilda redogörelserna samt vad nedan i vissa speciella hänseenden anföres — omedelbart övergå till en prövning av de kommunala bostadspolitiska åtgärder, som av för närvarande föreliggande och framdeles förväntade förhållanden kunna påkallas.

De åtgärder från kommunens sida, som i de i kapitel E ovan angivna bostadspolitiska syften kunna ifrågakomma, äro väsentligen att hänföra till följande huvudgrupper: a) mark- och stadsplanepolitik m. m., b) kommunal bostadsproduktion, c) ändamålsenlig disposition av i kommunens ägo befintliga bostäder, d) stöd i olika former åt enskilt bostadsbyggande m. m., e) allmänna åtgärder av teknisk eller organisatorisk art för bostädernas förbättrande och för bostadskostnadernas nedbringande. De olika åtgärder, som sammanhänga med främjandet av egnahemsbebyggelsen (trädgårdsstads- och småstugeverksamheten) och som äro att hänföra till flera av ovan angivna grupper, torde därjämte böra sammanföras i en särskild grupp.

Möjligheten och lämpligheten av åtgärder i samtliga här ovan angivna hänseenden komma i det följande att närmare diskuteras, med utgångspunkt från det förhandenvarande läget samt på grundval av den förflutna tidens erfarenheter.

De resultat, som framgå av dessa kontorets överväganden, kunna sägas tillsammans utgöra grunden för ett kommunalt bostadspolitiskt program, avseende dels den aktuella situationen, dels förhållandena på längre sikt. Med hänsyn till de utomordentligt skiftande, av kommunens åtgärder till stor del helt oberoende förhållandena å bostadsmarknaden är det emellertid tydligt, att ett närmare fixerat program för det bostadspolitiska handlandet, som under alla förhållanden är tillämpligt, överhuvudtaget icke kan åstadkommas. Detta handlande måste nämligen i varje fall smidigt anpassas efter förhandenvarande omständigheter. Det underlag för ett bostadsprogram, som i det följande framlägges, avser ej heller att vara en dylik norm för den framtida kommunala bostadspolitiken utan dess egentliga syfte är att giva en inventering, karakterisering och värdering av de olika ifrågakommande åtgärderna. Härigenom bör i någon mån för framtiden kunna underlättas det självständiga bedömande av den föreliggande situationens krav, som i varje fall dock alltid kommer att erfordras från vederbörande myndighets sida.

Vid behandlingen av de olika spörsmålen kommer den ovan angivna ordningsföljden att tillämpas, med den ändringen dock, att åtgärder tillhörande gruppen a) (markpolitik m. m.) behandlas närmast efter gruppen e). Denna ordning har befunnits lämplig med hänsyn dels till det nära sambandet mellan nyssnämnda åtgärder och åtgärderna för egnahemsbyggelsens främjande (f), dels ock därtill att — medan åtgärderna under grupperna b)—e) till sin natur väsentligen äro att hänföra till de mera aktuella bostadsproblemen — de till mark- och stadsplanepolitiken m. m. hörande spörsmålen företrädesvis äro av betydelse för bostadspolitiken på längre sikt.

Innan fastighetskontoret ingår på de särskilda bostadspolitiska åtgärderna, vill kontoret redan i detta sammanhang framhålla, att kontoret vid sin prövning av de olika spörsmålen givetvis icke kunnat undgå att taga hänsyn, förutom till de bostadspolitiska önskemålen, till det förhandenvarande kommunalfinansiella läget. Kontoret har därvid — med hänsyn till de allmänna olägenheterna för kommunen och dess näringsliv av en hög skattesats — utgått ifrån den principiella ståndpunkten, att av bostadspolitiska åtgärder icke under nuvarande förhållanden bör få föranledas någon mera avsevärd ytterligare belastning av skattebetalarna. I anslutning härtill har kontoret icke ansett sig kunna i det aktuella bostadsprogrammet upptaga sådana åtgärder, vilka innebära direkt subvention åt bostadsföretagare eller bostadsbehövande och vilka med säkerhet kunna antagas komma att förorsaka kommunen direkta, skattestaten belastande utgifter av större betydelse. Sådana åtgärder hava därför, i den mån de



befunnits i princip lämpliga och behövliga, hänförts till uppgifterna på längre sikt, i syfte att frågan om deras realiserande må upptagas till prövning framdeles, så snart som förutsättningar härför i form av ett förbättrat kommunalfinansiellt läge kunna anses vara för handen.

### 1) KOMMUNAL BOSTADSPRODUKTION.

För den av Stockholms stad bedrivna bostadsproduktiva verksamheten, densammans motiv, förlopp och resultat m. m. lämnas en utförlig redogörelse i utredningens del II: 4, vartill i detta sammanhang må hänvisas.

Av omförmälda redogörelse framgår, att kommunen inalles sedan år 1898<sup>1</sup> uppfört bostadshus med 3,564 lägenheter och 7,312 eldstäder<sup>2</sup> för en sammanlagd kostnad av i runt tal 29,7 miljoner kronor (häri ingå även kostnader för planering av tomtmark)<sup>3</sup>. Till kostnadernas täckande har erhållits statsbidrag med 685,000 kronor. Av nämnda bostäder tillkommo närmare  $\frac{1}{3}$  (1,016 lägenheter med 2,327 eldstäder; kostnad 4,7 miljoner kronor) under tiden från år 1898 och fram till och med år 1916 samt den återstående, större delen av produktionen under åren 1917—1924. Efter 1924 har av kommunen icke uppförts några bostadshus. Av de under krisåren 1917—1924 färdigställda bostadshusen var ett ej ringa antal av provisorisk art; 2,314 av de 4,985 under nämnda tid producerade eldstäderna voro inrymda i dylika provisoriska bostadshus (vilka i uppförande kostade 9,4 miljoner kronor). Några av de provisoriska husen (med sammanlagt 296 eldstäder) hava sedermera borttrivits.

Kommunens bostadsproduktion har till huvudsaklig del varit inriktad på smålägenheter av de minsta kategorierna; av de 3,564 lägenheterna utgjordes sålunda 2,488 av lägenheter om 1 rum och kök samt 544 av enkelrum. Detaljerade upplysningar om de uppförda bostadshusens belägenhet, karaktär, kvalitet samt inredning och utrustning m. m. erhållas, förutom i ovan nämnda redogörelse, i den i utredningen ingående särskilda redogörelsen för dispositionen av det kommunen tillhöriga bostadsbeståndet (del II: 5).

Beträffande den kommunala bostadsproduktionens betydelse i kvantitativt hänseende för bostadsförsörjningen i Stockholm må hänvisas till det belysande diagram, som är intaget nedan sid. 189. Sett i förhållande till den totala bostadsproduktionen i Stockholm, vilken sedan sekelskiftet omfattat cirka 300,000 eldstäder, har givetvis denna kommunala produktion av något över 7,000 eldstäder ej varit av större betydelse. Detta har däremot varit fallet under de tider, då den enskilda produktionen mer

<sup>1</sup> Jämväl under årtiondena närmast dessförinnan uppfördes av staden ett mindre antal bostäder, avsedda för vissa speciella kategorier av kommunens arbetare.

<sup>2</sup> I ovan angivna siffror ingå ej 47 lägenheter och 119 eldstäder i villabyggnader i Enskede, vilka ursprungligen uppfördes av A.-B. Stockholms trädgårdsstäder, men som sedermera förvärvades av staden.

<sup>3</sup> Kostnaden för den ianspråktaga tomtmarken har approximativt uppskattats till 3,45 miljoner kronor (uppskattningen avser de olika tomtområdenas värden vid tidpunkten för ianspråktagandet).

eller mindre stagnerade. Särskilt gäller detta perioden 1917—1924, då den kommunala produktionen representerade en relativt stor andel av bostadstillskottet. Av de under nämnda tid tillkomna smålägenheterna till och med 2 rum och kök utgjorde de av kommunen producerade över en tredjedel (37 %). Av de *billiga* smålägenheterna utgjorde kommunens produktion givetvis en än större andel.

Den ursprungliga anledningen till att en kommunal bostadsproduktion kom i gång var den tidigare allmänt rådande uppfattningen, att det ålåg vederbörande arbetsgivare att sörja för bostäder åt sina arbetare. De bostadshus, som av kommunen uppfördes i slutet av föregående och början av detta århundrade, tillkommo i enlighet med denna uppfattning samt voro följaktligen förträdesvis avsedda för uthyrning åt i kommunens tjänst anställda arbetare.

Efter hand justerades väl denna principiella inställning i någon mån, men först under kristiden kom en definitiv ändring i densamma till uttryck. Den kommunala bostadsproduktion, som under 1917 och därefter följande år kom till stånd för motverkande av då rådande bostadsbrist, avsåg att tillgodose behovet av bostäder för mindre bemedlade överhuvudtaget, oberoende av om dessa voro i stadens tjänst eller ej.

Beträffande resultaten av den av kommunen sålunda bedrivna bostadsproduktiva verksamheten må här, under hänvisning till ovannämnda särskilda redogörelse, sammanfattningsvis anföras följande.

I tekniskt och organisatoriskt hänseende måste resultaten av ifrågavarande verksamhet anses i stort sett tillfredsställande. Husen hava genomgående varit väl planerade samt fullt jämförbara med i enskilda marknaden under samma tid uppförda bostadshus av enklare typ. Vad nu sagts gäller dock naturligen ej till alla delar de provisoriska husen, vilka hade till syfte att skyndsammast möjligt tillgodose ett trängande behov av mera tillfällig art. Lägenheterna i dessa hus fylla icke nutida krav på en familjebostad.

Byggnadsarbetenas utförande utlämnades i regel på entreprenad. De enda större svårigheter, som gjorde sig gällande vid verksamhetens bedrivande, föranleddes av de byggnadskonflikter, som under åren 1918—1919 och 1923—1924 avsevärt fördröjde färdigställandet av då pågående kommunala byggen.

Ett bedömande av de ekonomiska resultaten av ifrågavarande byggnadsverksamhet är förenat med vissa svårigheter. Bästa belysningen härav skulle väl kunna erhållas genom en direkt kostnadsjämförelse mellan denna produktion och kostnaderna för vid samma tid av enskilda företagare uppförda hus av motsvarande typ. Att få fram dylikt fullt användbart och rättvisande jämförelsematerial har emellertid tyvärr ej visat sig möjligt. Inga omständigheter föreligga dock, som tyda på att framställningskostnaderna för de kommunala bostadshusen varit högre än motsvarande kostnader för ungefär samtidigt uppförda hus av likartad enkel typ och samma utförandekvalitet.



Till svar å frågan om kostnaderna för den kommunala bostadsproduktionen kunnat täckas genom bostadshusens drift må hänvisas till den specialutredning härom beträffande vissa av stadens permanenta bostadshus i inre staden, som ingår i meromnämnda särskilda redogörelse för produktionsverksamheten (del. II: 4), och av vilken framgår, att ifrågavarande fastigheter (tomtkostnaden inberäknad) uppvisa tillfredsställande räntabilitet. Fram till och med år 1921 uppvisa fastigheterna ett rätt betydande underskott, vilket underskott emellertid uppvägs av det överskott, som å verksamheten uppstått å tiden därefter.

Att det ekonomiska resultatet av bostadsproduktionsverksamheten, vad de permanenta bostadshusen beträffar<sup>1</sup>, blivit gott, har givetvis främst haft sin grund i det förändrade penningvärdet, vartill staden i sin hyres-sättningspolitik icke kunnat underlåta att taga hänsyn. Härav har följt en betydande förbättring av räntabiliteten för de under äldre tider med låga framställningskostnader uppförda husen, vilken förbättring tydligen uppvägt den nackdel, som uppförandet av vissa hus under den dyraste tiden representerat. Därest penningvärdet varit oförändrat, hade efter allt att döma bostadshusen kommit att uppvisa sämre räntabilitet än nu är fallet; huru mycket sämre är dock ej möjligt att med någon grad av säkerhet bedöma. Givet är även, att det ekonomiska resultatet av uthyrningsverksamheten blivit än gynnsammare, därest densamma bedrivits utslutande efter affärsmässiga principer och ej, såsom fallet varit, hänsyn vid uthyrningen tagits till sociala synpunkter.

Räntabiliteten av de av staden uppförda permanenta bostadshusen är sålunda för närvarande god och några svårigheter med hänsyn till allmänna hyresmarknaden att erhålla täckning för de nedlagda kostnaderna föreligga ej. Bestämmande för den avkastning, som av husen lämnas, blir i detta läge i första hand den kommunala hyressättningspolitiken. Principerna för denna behandlas i nästföljande kapitel.

De ekonomiska erfarenheterna av den av kommunen under gångna tider bedrivna bostadsbyggnadsverksamheten tala sålunda icke emot dylik verksamhet. Verksamheten har även uppvisat i stort sett tillfredsställande resultat såväl i tekniskt som i organisatoriskt hänseende. Därmed är givetvis icke sagt, att icke frågan om kommunal bostadsproduktion bör övervägas även ur andra synpunkter. I detta avseende må följande anföras.

Tid efter annan framföras krav på att kommunen skall ånyo upptaga bostadsproduktionsverksamhet. Dylika krav göras även gällande i vissa av de motioner, vilka upptagits till prövning i samband med förevarande bostadsutredning, nämligen i herr John Anderssons m. fl. motion nr 28/1931, herr Lindhagens motioner nr 26/1929 och 9/1933 samt fru

<sup>1</sup> I fråga om de provisoriska bostadshusen, vilka uppfördes under en tid av abnormt högt uppdrivna byggnadskostnader, kan däremot, såsom naturligt är, icke genom hyresinkomsterna erhållas full förräntning av de nedlagda kostnaderna.

Lundins och herr Lindhagens motion nr 24/1932. I de tre första av nämnda motioner göres gällande, att behovet av billiga, för mindre bemedlade avsedda bostäder skulle bli bättre tillgodosett genom kommunal än genom enskild bostadsproduktion. Kommunen borde nämligen, enligt motionärernas uppfattning, hava större möjligheter att bygga billigt än de enskilda, vartill komme den fördelen, att någon företagarvinst då ej skulle behöva komma ifråga.

Vad beträffar möjligheterna för kommunen att producera bostäder billigare än enskilda företagare, vill fastighetskontoret framhålla följande. I vissa avseenden, särskilt vad angår tekniska utredningar samt materialinköp, torde kommunens större resurser innebära möjligheter till kostnadsbesparingar jämfört med enskild produktion. I än högre grad gäller detta beträffande det för byggnadsverksamheten erforderliga kapitalet, vilket otvivelaktigt kan av kommunen anskaffas på förmånligare villkor än dem, som i regel stå enskilda företagare till buds. Härtill kommer, att kommunen i allmänhet torde hava större förutsättningar än enskilda att anpassa produktionen efter förefintliga behov samt att överhuvud åvägbringa större planmässighet i produktionens bedrivande.

Å andra sidan erbjuder den enskilda företagsamheten en viss fördel så till vida, att byggnadsverksamheten därvid kan bedrivas i smidigare former än vad som för kommunen är möjligt. Av än större vikt är att det enskilda ekonomiska intresset, vilket givetvis strävar att tillvarata alla möjligheter till kostnadsbesparingar, visat sig vara en kraftigt bidragande faktor till utvecklingen i riktning mot förbättrade tekniska anordningar och överhuvudtaget till rationalisering av byggnadsproduktionen i kostnadsnedbringande syfte.

Av betydelse för bedömande av skillnaden i ekonomiskt hänseende mellan kommunal och enskild bostadsproduktion är vidare frågan om den kommunala produktionen skall bedrivas i egen regi eller till huvudsaklig del utlämnas på entreprenad. Med hänsyn till att här antagligen icke kan bli fråga om en jämn kontinuerlig verksamhet under en längre följd av år, synes det senare alternativet vara det enda man bör räkna med.

Det motstånd mot kommunal bostadsproduktion, som förefinnes, bygger emellertid i regel i mindre mån på jämförelser mellan kostnaderna för kommunal och enskild produktion än på betänkligheter av allmänt principiell eller finansiell art. I förra hänseendet åberopas därvid vanligen den principiella ståndpunkten, att den kommunala verksamheten bör i möjligaste mån begränsas. De finansiella betänkligheterna mot kommunal bostadsproduktion hänföra sig i regel till den ökning i kommunens låneskuld samt den större förlustrisk, som härav skulle uppkomma. På det förra skälet, som är av rent politisk natur, finner fastighetskontoret ingen anledning att ingå. Vad det senare skälet beträffar måste detsamma otvivelaktigt tillmätas betydelse.

Bostadsproduktionen är en i eminent grad kapitalkrävande verksamhet



(en produktion av t. ex. 10,000 eldstäder kräver en kapitalinvestering av 60—70 miljoner kronor). I och för sig synes väl en dylik av kommunal bostadsproduktion förorsakad kapitalinvestering, även av större mått, icke behöva väcka några allvarligare betänkligheter, förutsatt nämligen att å placeringen erhålles tillfredsställande och någorlunda riskfri förräntning. Annorlunda blir dock förhållandet, därest genom dylik upplåning av större omfattning kommunens allmänna kreditmöjligheter och kreditvillkor skulle bli försämrade. Huruvida så i nuvarande situation skulle behöva bliva fallet, saknar kontoret tillräckliga förutsättningar att med säkerhet bedöma. Den rådande goda kapitaltillgången synes dock tala häremot.

Vad som emellertid för fastighetskontoret i nuvarande läge främst varit av betydelse vid ställningstagandet till frågan om behovet och lämpligheten av kommunal bostadsproduktion har varit det förhållandet, att goda möjligheter i själva verket synas föreligga att i erforderlig omfattning genom organisatoriska åtgärder *före*na fördelarna av kommunal och enskild produktion.

Ett belägg för förefintligheten av dylika möjligheter utgör redan den av staden bedrivna småstugeverksamheten, vilken bygger på principen att den enskildes intresse och strävan att erhålla en bostad till möjligast billiga kostnad bör tillvaratagas och utnyttjas, men som avser att effektivt stödja honom i denna strävan genom biträde vid byggnadsföretagets planläggning, utförande och finansiering. De tillfredsställande resultaten av denna verksamhet, vilka erhållits utan ekonomisk uppoffring från kommunens sida, redovisas närmare nedan i kap. 6) b) (sid. 169).

Även den hittills bedrivna subventionsverksamheten beträffande s. k. billiga bostadshus synes fastighetskontoret utgöra ett belägg för lämpligheten av intim och effektiv samverkan mellan kommunen och enskild företagsamhet. Enskilda företagare hava därvid kommit i åtnjutande av förmåner från kommunens sida i form av billig kredit och tomtmark m. m., varvid staden i vederlag betingat sig kontroll över företagans planläggning och utförande samt över hyror och ural av hyresgäster. På så sätt har staden fått möjlighet att utöva inflytande över att bebyggelsen erhållit den karaktär och inriktning, som av bostadsbehovet påkallats, varjämte det blivit möjligt att till de boendes fördel i viss utsträckning eliminera företagarens vinst (beträffande denna verksamhet se vidare nedan sid. 78). Det stora intresset från företagarnas sida för denna sistnämnda subventionsform samt verksamhetens i stort sett gynnsamma resultat har föranlett fastighetskontoret att gå vidare på denna väg samt framlägga förslag om ifrågavarande subventionerade billiga bostadsproduktions ytterligare främjande, på sådant sätt att densamma i än högre grad än hittills kan komma i åtnjutande av de speciella resurser, särskilt i tekniskt och organisatoriskt hänseende, varöver staden förfogar (se härom vidare nedan sid. 126).

Då, enligt fastighetskontorets uppfattning, vid ett genomförande av vad

sålunda föreslås, möjlighet beredes att på ett rationellt sätt förena den enskilda produktionens större smidighet och anpassningsförmåga med den kommunala organisationens i vissa avseenden större resurser, saknar kon-  
toret anledning att i förevarande sammanhang förorda tillgripandet av kommunal bostadsproduktion såsom ett medel att tillgodose det bostads-  
behov, som härleder sig från personer, vilka kunna betala de hyror, som  
krävas för förräntning av med nya bostäders framställande förenade kost-  
nader.

Med större skäl synes däremot kommunal bostadsproduktion kunna  
ifrågasättas, när det gäller att åstadkomma bostäder för sådana mindre  
bemedlade, som icke kunna antagas vara i stånd att själva bestrida annat  
än en del av bostadsproduktionskostnadernas förräntning.

Vad beträffar det för närvarande föreliggande behovet av bostäder för  
dylika mindre bemedlade må erinras om vad i det föregående (sid. 7—8)  
anförts rörande förekomsten av olika former av olämpligt boende (i min-  
dervärdiga eller överbefolkade bostäder). För ersättande av de minder-  
värdiga bostäderna kräves enligt de (sid. 37) anförda approximativa kal-  
kylerna framskaffande av billiga ersättningsbostäder med cirka 2,000 eld-  
städer (cirka 850 lägenheter). För ett undanröjande av den mera ut-  
präglade trångboddheten torde ett ytterligare tillskott av cirka 7,500 eld-  
städer vara erforderligt.

Därtill kommer då det till kvantiteten icke närmare uppskattbara bo-  
stadsbehov, som härleder sig från andra kategorier av bostadsbehövande  
med svag ekonomi. Däribland märkas särskilt sådana familjer, som till  
följd av rivningar måste söka annan bostad och härvid i regel bliva ställda  
inför nödvändigheten att väsentligt öka sin hyresutgift. Åtgärder från  
kommunens sida till lindrande av de vid ny bostads anskaffande upp-  
stående svårigheter kunna givetvis i sådana fall vara motiverade. Alldeles  
särskilt gäller detta då behovet av ny bostad föranledes av utav kommunen  
företagna rivningar.

Man har anledning att utgå ifrån, att det övervägande flertalet av de  
i dessa dåliga och överbefolkade bostäder, rivningsfastigheter etc. boende  
mindre bemedlade, som för närvarande genomgående betala mycket låga  
hyror<sup>1</sup>, i regel icke hava ekonomiska möjligheter att komma ut med den  
hyresökning, som skulle erfordras för att förränta framställningskostnaderna  
för nya bostäder av enkel typ, under förutsättning givetvis att varje familj  
skall beredas tillräckligt utrymme för att trångboddhet icke skall anses  
vara förhanden.

Det synes sålunda sannolikt, att de i nyss omförmälda mindervärdiga och

<sup>1</sup> Enligt uppgifter från bostadsinspektören understiga hyrorna för de lägenheter, vilka  
av bostadsinspektionen betecknats som utdömbara, i regel 400 kronor; endast cirka  $\frac{1}{5}$  av  
de lägenheter av detta slag, för vilka hyresuppgifter föreligga, hava hyror av 600 kronor  
eller mera. I stadens provisoriska bostadshus understiga hyrorna för nära  $\frac{3}{4}$  av lägen-  
heterna 600 kronor (medelhyran är cirka 500 kronor).



andra bostäder boende familjerna icke i genomsnitt kunna utgiva mera än 500 kronor i årlig hyra. I händelse av anskaffande av ersättningsbostäder åt dessa familjer, torde man för dem böra räkna med ett bostadsutrymme, i regel ej understigande 40 kvm. Då vid nuvarande produktionskostnader dylika lägenheter, även av enkel typ, icke torde kunna framställas till lägre pris än som motsvarar en hyra av 700 kronor, framgår härav, att man vid eventuell nyproduktion av ersättningsbostäder måste räkna med ett betydande tillskott av allmänna medel (i genomsnitt antagligen uppgående till cirka 30 % av årskostnaderna). För en ersättningsproduktion, omfattande exempelvis 1,000 lägenheter, skulle i enlighet härmed det allmännas kostnad kunna uppskattas till 200,000 kronor årligen.

Härvid har då förutsatts, att ersättningsbostäderna skola vara i inredning och utrustning enkla, utan varmvatten, badrum eller duschrumb i lägenheterna etc., men dock försedda med de övriga bekvämligheter och anordningar, som numera äro regel även i enklare nybyggda hus. Genom uteslutande av jämväl dessa senare bekvämligheter samt överhuvudtaget ytterligare kraftig sänkning av standarden skulle väl ovan angivna årskostnadsbelopp kunna något nedbringas. Fastighetskontoret är emellertid av den bestämda uppfattningen, att en eventuell kommunal nyproduktion bör avse fullgoda bostäder och icke bostäder av så primitiv beskaffenhet, att de i större eller mindre grad få en särkaraktär av nödbostäder eller provisoriska bostäder. Såväl ekonomiska som sociala skäl tala enligt kontoret mot en dylik inriktning av nyproduktionen.

De ekonomiska konsekvenserna av en kommunal ersättningsproduktion, avseende enkla men fullgoda bostäder, måste emellertid, såsom framgår av vad ovan angivits, uppväcka betänkligheter, särskilt i nuvarande kommunalfinansiella läge. Mot kommunal nyproduktion av bostäder för ovan angivna kategorier av de minst bemedlade av samhällets invånare tala även andra skäl.

Så länge det finnes ett stort bestånd av lägenheter av omodernt men dock fullt acceptabelt slag, måste det rent principiellt anses föga rationellt att åt dessa minst bemedlade tillhandahålla nya bostäder, som, även om de äro av enkel typ, alltid måste bliva betydligt kostsammare än de gamla lägenheterna. Ett utnyttjande av dessa äldre lägenheter för de minst bemedlade stöter dock på praktiska svårigheter. De mindre av de äldre omoderna lägenheterna äro nämligen så efterfrågade, att de endast i mycket ringa omfattning äro tillgängliga i den allmänna hyresmarknaden (jfr uppgifterna om hyreslediga lägenheter, sid. 5), och vad de större omoderna lägenheterna beträffar, betinga de på grund av sin storlek hyresbelopp, som i regel icke äro överkomliga för mindre bemedlade.

Emellertid försiggår numera, såsom i det föregående (sid. 45) omförmälts, inom åtskilliga äldre fastigheter en uppdelning av större lägenheter i mindre lägenheter, vanligen i förening med modernisering. Dylika omändringar hava dock hittills endast förekommit i relativt begränsad omfatt-

ning, till stor del utan tvivel beroende på svårigheter att finansiera de ofta ganska betydande kostnader, som omdaningarna kräva. På grund härav hava jämväl i regel de på detta sätt framskaffade nya lägenheterna icke ställt sig så billiga i hyreshänseende, att de blivit åtkomliga för här ovan berörda kategorier av mindre inkomsttagare. Genom subvention från det allmännas sida åt fastighetsägare, som vilja företaga dylika lägenhetsuppdelningar och i samband därmed underkasta sig hyreskontroll beträffande de genom delning erhållna mindre lägenheterna, torde dock förefinnas vissa möjligheter att nedbringa hyreskostnaderna för dessa senare lägenheter till en nivå, som motsvarar de mindre bemedlades betalningsförmåga. Det synes icke uteslutet, att de kostnader, det allmänna skulle behöva taga på sig för framskaffande av nya smålägenheter på sådant sätt, genom stödåtgärder för uppdelning av omoderna större lägenheter, skulle bliva mindre betydande än dem, som enligt vad ovan angivits äro att påräkna vid kommunal nyproduktion. Klarhet härom torde emellertid icke kunna vinnas på annat sätt än genom direkta erfarenheter av dylik subventionering av lägenhetsuppdelning.

Det nu berörda spørsmålet om stödåtgärder från det allmännas sida till främjande av uppdelning och modernisering av äldre bostadslägenheter behandlas närmare nedan sid. 107.

En annan utväg, som kan tänkas komma ifråga för beredande av ersättningsbostäder åt ovan angivna kategorier av mindre bemedlade bostadsbehövande, är att vidtaga omflyttningar av klientelet inom det staden tillhöriga bostadsbeståndet. Genom uppsägning av därstädes boende mera bemedlade familjer (vilka eventuellt i stället kunna beredas bostäder i av staden subventionerade billiga hus) synes det vara möjligt att frigöra ett visst antal bostäder med låg hyra, lämpliga som ersättningsbostäder av ovan angivet slag. Resultatet av de utredningar, som i detta hänseende vidtagits beträffande boendeklientelet i stadens hus, redovisas närmare i nästföljande kapitel (sid. 70), varest även beröras de ytterligare undersökningar, som i angivet syfte synas påkallade.

Innan klarhet vunnits rörande möjligheterna av att frambringa billiga ersättningsbostäder genom subventionering av lägenhetsuppdelningar samt genom frigörande av lägenheter inom det staden tillhöriga bostadsbeståndet, vilka utvägar för ersättningsbostäders åstadkommande måste anses i princip lämpligare än direkt kommunal bostadsproduktion, har fastighetskontoret icke velat framlägga förslag om igångsättande av kommunal produktionsverksamhet i angivet syfte.

Därest emellertid nyssnämnda utvägar icke skulle visa sig framkomliga eller tillräckliga, vilket snart nog bör kunna klarläggas, kommer dock kontoret — som är av den allmänna uppfattningen att vissa kommunala åtgärder till underlättande av bostadsanskaffningen för nyssnämnda kategorier av bostadsbehövande äro motiverade — icke att underlåta att framlägga förslag om tillgodoseende av detta syfte genom kommunala produktions-



åtgärder. Sådana åtgärder synas i så fall i första hand böra inriktas på tillhandahållandet av bostäder av enkel typ för sådana i ekonomiskt hänseende särskilt svagt situerade familjer, vilka antingen bebo underhålliga bostäder eller ock på grund av rivningar av gaturegleringsfastigheter försättas i svårigheter att erhålla lämplig bostad. Särskilt för den händelse att dylika rivningar i en nära framtid skulle bli påkallade i större omfattning, torde åtgärder från kommunens sida för åvägabringande av ersättningsbostäder bli ofrånkomliga.

Med vad nu anförts synas de i motionerna nr 26/1929, 8/1931 och 9/1933 (av herrar Lindhagen och John Andersson m. fl.) framförda yrkandena om kommunal bostadsproduktion kunna anses besvarade.

Vad angår den av fru Lundin och herr Lindhagen väckta motionen (nr 24/1932) om uppförande av bostadshus med lägenheter om 1 rum och kök, företrädesvis avsedda för unga föräldrar, som sakna medel till bosättning, vill fastighetskontoret härutöver anföra följande.

Enligt motionärernas förslag skulle de till uppförande ifrågasatta lägenheterna utrustas med värme, varmvatten och dusch samt tillgång till bad. Hyran skulle sättas till 500 kronor per år, vartill skulle komma 100 kronor under vart och ett av de 5 första åren för amortering av en ändamålsenlig »standardmöbel», varmed lägenheterna skulle förses. Bostadshuset borde uppföras inom de delar av staden, där icke förortstaxor å spårvägs- och busslinjer gälla.

Av vad i det föregående anförts framgår, att kostnaderna för bostadshus med lägenheter av den av motionärerna förordade kvaliteten icke kunna förräntas medelst ovan angivna hyresbelopp av 500 kronor per år. Genomförandet av motionärernas förslag förutsätter alltså, att kommunen ikläder sig en ej oväsentlig del av bostädernas förräntningskostnader.

Överhuvud gäller beträffande de i ifrågavarande motion framförda kraven i huvudsak vad som ovan anförts i fråga om möjligheterna och svårigheterna att anskaffa ersättningsbostäder för olika kategorier av mindre bemedlade. Kontoret behjärtar dock i särskilt hög grad förevarande motions syfte och anser, att detsamma bör såvitt möjligt främjas; detta icke blott med hänsyn till vikten i och för sig av goda bostadsförhållanden för dylika unga föräldrar och deras barn utan även med hänsyn till den befolkningspolitiska betydelsen av att den utomordentligt låga fruktsamheten bland stadsbefolkningen icke ytterligare nedgår.

På ur allmän synpunkt lyckligaste och mest effektiva sätt synes enligt kontorets uppfattning bostadsfrågan för unga, mindre bemedlade familjer kunna lösas genom småstugeverksamheten (se vidare härom nedan kap. 6) b). För de av dessa unga familjer, vilkas inkomst icke räcker till att täcka de med småstugebebyggelse förenade, relativt blygsamma kostnaderna, kunna emellertid knappast ifrågasättas andra åtgärder från kommunens sida till underlättande av bostadsanskaffningen än dem, som ovan angivits för i mindervärdiga och överbefolkade lägenheter samt i rivningsfastigheter boende mindre bemedlade.

Av samma ekonomiska och principiella skäl, som i samband därmed anfördes, finner sig fastighetskontoret ej för närvarande böra framställa förslag om uppförande genom kommunens försorg av bostäder för den kategori av mindre bemedlade, som i motionen benämnes »unga föräldrar».

Sammanfattningsvis må följande anföras beträffande bostadsanskaffningen åt sådana mindre bemedlade bostadsbehövande familjer, vilkas inkomster icke äro tillräckliga för förräntning av nya bostäders framställningskostnader. Kommunal nyproduktion av bostäder för dylika familjer bör så vitt möjligt undvikas, och synes det principiellt lämpligare att söka placera dem i äldre och billigare lägenheter. I den mån emellertid ett bättre utnyttjande av detta äldre lägenhetsbestånd för sådant ändamål icke visar sig genomförbart i erforderlig omfattning, torde dock nyproduktion av bostäder genom kommunens försorg för dessa kategorier av bostadsbehövande kunna bli påkallat, varvid emellertid givetvis måste beaktas konsekvenserna härav för kommunens ekonomi.

Till slut må i detta sammanhang framhållas, att man alltid måste räkna med, att det inom samhället kommer att finnas åtskilliga individer och familjer, som äro så svagt ekonomiskt situerade, att de icke själva kunna bestrida vare sig sina bostadskostnader eller övriga levnadskostnader. Vad dessa minst bemedlade av samhällets invånare beträffar måste bostadsproblemet i första hand anses vara endast en del av det större sociala problem, som den ojämna inkomstfördelningen utgör. Åtgärder till utjämnande av denna ojämna inkomstfördelning eller till lindrande av dess verkningar torde emellertid icke kunna anses ankomma på kommunens organ för bostadsspörsmålen handhavande utan på andra kommunala organ, i första hand då understödsmyndigheterna.

## 2) DISPOSITIONEN AV KOMMUNEN TILLHÖRIGA BOSTADSLÄGENHETER.

Med hänsyn till den betydande omfattningen av kommunens eget innehav av bostadslägenheter blir givetvis det sätt, varpå detta bostadsbestånd disponeras, av stor betydelse ur bostadspolitisk synpunkt.

För att få ett tillförlitligt underlag för ett bedömande av frågan om den lämpliga dispositionen av dessa bostäder m. fl. spørsmål ha för bostadsutredningen verkställts ingående undersökningar rörande stadens bestånd av bostadslägenheter samt hyres- och boendeförhållandena i dessa lägenheter. Resultaten av dessa undersökningar ävensom en redogörelse för de hittills tillämpade principerna för stadens hyrespolitik, i vad avser bostadslägenheter, äro sammanfattade i bostadsutredningens del II: 5, vartill i detta sammanhang må hänvisas (jfr även översiktstablan nedan sid. 190).

Av nämnda redogörelse framgår, att det under fastighetsnämndens förvaltning stående bostadsbeståndet vid 1933 års ingång omfattade samman-



lagt 8,103 bostadslägenheter med inalles 18,438 eldstäder.<sup>1</sup> Inalles utgör det sålunda redovisade kommunala bostadsbeståndet, efter eldstadsantalet räknat, 4,3 % av hela bostadsbeståndet i Stockholm. Ifrågavarande bostadsbestånd kan lämpligen fördelas i två huvudgrupper, av staden uppförda bostadshus (med 3,324 lägenheter, därav  $\frac{1}{3}$  i provisoriska bostadshus) samt gaturegleringsfastigheter m. fl. (med 4,779 lägenheter). Till större delen äro lägenheterna belägna inom den egentliga staden, endast  $\frac{1}{7}$  av lägenhetsantalet, eller 1,116, hänför sig till Bromma, Enskede och Brännkyrka.

Beträffande bostadsbeståndets karaktär och kvalitet må i fråga om de av staden uppförda bostadshusen endast erinras om, att 69 % av lägenheterna i dessa hus sakna centralvärme samt att 41 % av samma lägenheter äro inrymda i trähus. Gaturegleringsfastigheterna utgöras väsentligen av äldre och mindre hus, flertalet belägna på Södermalm. Lägenheterna äro genomgående av enkel kvalitet; endast 3,8 % äro försedda med centralvärme.

De små lägenheterna dominera inom stadens bostadsbestånd. I de av staden uppförda bostadshusen utgöras 85 % av lägenheterna av lägenheter om högst 1 rum och kök. Inom gaturegleringsfastigheterna är motsvarande procentsiffra rätt väsentligt mycket lägre, eller 63 %.

Hyrorna för de staden tillhöriga bostadslägenheterna äro i genomsnitt lägre än den allmänna hyresnivån i Stockholm, vilket belyses av följande sammanställning av medelhyror för 1 rum och kök i inre staden (hyresåret 1931/1932):

	Medelhyror för 1 rum och kök	
	utan c. v.	med c. v.
	kr.	kr.
Samtliga bostadslägenheter i Stockholm .....	641	1,160
Stadens permanenta bostadshus .....	628	773
Stadens provisoriska bostadshus .....	537	—
Gaturegleringsfastigheter m. fl. ....	379	639 <sup>2</sup>

Hyrorna i gaturegleringsfastigheterna ligga sålunda på en särskilt låg nivå. Medelhyran för enrumslägenheter utan centralvärme i de permanenta bostadshusen överensstämmer däremot ganska nära med den allmänna hyresnivån för sådana lägenheter.

Beträffande de av staden uppförda bostadshusen i inre staden hava uppmätningar av lägenhetsytorna företagits, varigenom för dessa lägenheter jämväl hyrorna per kvadratmeter nyttig våningsyta kunna angivas. De äro i medeltal i de permanenta husen för lägenheter med centralvärme kronor 18:63 och för lägenheter utan centralvärme kronor 15:89 samt för de provisoriska husen kronor 14:86.

<sup>1</sup> Härvid äro ej medräknade i andra hand uthyrda lägenheter, liksom ej heller s. k. blandade lägenheter, d. v. s. sådana lägenheter, vilka disponeras såväl för bostadsändamål som för andra ändamål. Antalet lägenheter av dessa kategorier utgjorde 234 (med tillsammans 1,219 bostadseldstäder). Tjänstebostäder äro ej heller medräknade.

<sup>2</sup> Medeltalet avser endast 24 lägenheter.

I de av staden uppförda bostadshusen bodde vid tiden för 1932 års mantalsskrivning 13,463 personer och i gaturegleringsfastigheterna 16,507 personer, eller tillsammans sålunda i runt tal 30,000 personer.

Utmärkande för boendeförhållandena inom förstnämnda kategori av bostadsbeståndet är relativt stor barnrikedom samt stark boendetäthet. Enligt den företagna undersökningen voro 26 % av lägenheterna i de permanenta bostadshusen och 43 % av lägenheterna i de provisoriska husen att anse som överbefolkade (enligt i det föregående angiven norm). I det närmaste 60 % av de provisoriska bostadshusens befolkning bodde i överbefolkade lägenheter. I åtskilliga fall var den konstaterade överbefolkningen av utomordentligt hög grad (ett 10-tal lägenheter om 1 rum och kök i de permanenta och provisoriska husen hade sålunda t. ex. 10 eller flera boende).

Lägenheterna i gaturegleringsfastigheterna äro ej i så stor utsträckning överbefolkade. Däremot visade sig där förekomma rätt stor inneboendefrekvens (14 % av de boende utgjordes av personer, som icke voro släkt med lägenhetsinnehavaren i rätt upp- eller nedstigande led). Barnförekomsten är mindre och antalet äldre relativt stort; särskilt gäller detta senare i trähusen.

338 av lägenheterna om 1 och 2 rum och kök i gaturegleringsfastigheterna voro »underbefolkade», d. v. s. bebodda av mindre än en person per eldstad. Detsamma var fallet med ett 50-tal lägenheter i de av staden uppförda bostadshusen. I åtskilliga fall rör det sig emellertid här — vad gaturegleringsfastigheterna beträffar — om lägenheter, som till yt-innehållet äro mycket små.

I ekonomiskt hänseende äro de i stadens bostadslägenheter boende i regel att betrakta som mindre bemedlade. Särskilt gäller detta gaturegleringsfastigheterna, där medelinkomsten (år 1931) för lägenhetsinnehavare var så låg som 2,107 kronor (för familjer 3,456 kronor). Inom de provisoriska bostadshusen är inkomstnivån likaledes mycket låg (2,488 kronor i medeltal för lägenhetsinnehavare; för familjer 4,062 kronor), medan däremot i de av staden uppförda permanenta bostadshusen de boende i genomsnitt hava något högre inkomster (för lägenhetsinnehavare 3,466 kronor och för familjer 5,231 kronor). Dessa sist anförda siffror överstiga ej oväsentligt de medelinkomster, som konstaterats för de i de s. k. billiga husen boende.

Av särskilt intresse i förevarande sammanhang har givetvis varit att undersöka, i vilken omfattning staden tillhöriga lägenheter bebos av personer eller familjer, vilka icke kunna anses vara mindre bemedlade. I sådant hänseende må till en början oförmälas, att i stadens bostadshus 372 familjer och i gaturegleringsfastigheterna 318 familjer befunnits hava inkomster av 8,000 kronor och däröver. Emellertid kunna dessa uppgifter icke anses vara tillfyllest för ett belysande av vederbörandes ekonomiska standard, då härför även kräves hänsynstagande till det antal familje-



medlemmar, som skall försörjas. För att åtminstone i huvudsak kunna eliminera inverkan av olika familjestorlekar har en specialundersökning utförts, avseende medelinkomsten per personenheter (barn under 16 år =  $\frac{1}{2}$  personenheter). Av denna undersökning har framgått, att i de av staden uppförda bostadshusen 575 lägenheter och i gaturegleringsfastigheterna (i inre staden) 649 lägenheter med en hyra av 1,000 kronor eller där- under år 1932 beboddes av familjer med en medelinkomst per person- enhet för år 1931 av 2,000 kronor eller däröver. Vid en sedermera verk- ställd förnyad undersökning har emellertid konstaterats, att av de av nyss- nämnda 1,224 familjer, vilka vid årsskiftet 1933/34 kvarbodde (de voro till antalet 840), endast 440 under år 1933 hade haft en familjeinkomst, som per personenheter räknat översteg angivna gräns (2,000 kronor).

Hyrans andel av inkomsten är för de boende inom ifrågavarande bo- stadsbestånd relativt låg, i varje fall vid jämförelse med förhållandena i de billiga bostadshusen. Medan där hyresprocenten för lägenhetsinne- havare var 31,8 %, är motsvarande siffra för de av staden uppförda bo- stadshusen 21,1 % och för gaturegleringsfastigheterna 23,0 %. Tages hän- syn till totala familjeinkomsten, sjunka sistnämnda procenttal till respek- tive 13,6 och 14,5.

En given följd av de sociala principer, som staden tillämpar vid sin uthyrningspolitik (jfr nedan), är att kommunalt understödda familjer i stor utsträckning förekomma bland de boende. 28 % av familjerna i stadens bostadshus och 38 % av familjerna i gaturegleringsfastigheterna uppburu under 1931 understöd av kommunen i någon form. Dessa pro- centtal hava under de senaste åren utan tvivel väsentligt ökats (uppgifter härom äro emellertid ej tillgängliga).

Beträffande de boendes gruppering efter yrken föreligga uppgifter för de av ifrågavarande hus, som äro belägna i inre staden. I de av sta- den uppförda bostadshusen utgjordes 63 % av lägenhetsinnehavarna av kroppsarbetare; motsvarande procenttal för gaturegleringsfastigheterna är väsentligt lägre, eller 43 %. Inom denna senare kategori var däremot de kvinnliga lägenhetsinnehavarnas antal mycket betydande (de utgjorde 40 % av samtliga lägenhetsinnehavare i gaturegleringsfastigheterna; 21 % i stadens bostadshus). Tjänstemän i enskild eller allmän tjänst äro täm- ligen fåtaligt företrädda bland lägenhetsinnehavarna (cirka 6 % i gatu- regleringsfastigheterna och 9 % i stadens bostadshus).

Att märka är slutligen, att vissa av de av staden uppförda bostads- husen (med sammanlagt 309 lägenheter) — i enlighet med av stadsfull- mäktige vid husens uppförande fattade beslut — företrädesvis äro av- sedda för i stadens tjänst anställda arbetare. Inkomstnivån i dessa hus är relativt hög (i genomsnitt 3,713 kronor för lägenhetsinnehavare och 5,560 kronor för familjer). Ej mindre än 38 % av ifrågavarande familjer hade år 1931 en inkomst per personenheter av över 2,000 kronor.

Beträffande principerna för stadens uthyrning av bostadslägenheter må

här — under hänvisning till den ovannämnda särskilda redogörelsen här för — framhållas följande.

I fråga om de av staden uppförda permanenta bostadshusen sker hyressättningen efter den principen, att hyrorna sättas så lågt, som finnes förenligt med hänsynstagande till kravet på att stadens nedlagda kostnader såvitt möjligt skola förräntas. I enlighet härmed hava beträffande de under den dyraste tiden (efter 1919) uppförda husen hyrorna efter hand sänkts med upp till 30 %. Det ovan angivna förräntningskravet kan — med hänsyn till de skiftande produktionskostnaderna — naturligtvis ej upprätthållas för varje fastighet för sig, utan söker man åstadkomma en utjämning av avkastningen på så sätt, att överskott från en fastighetsgrupp får bidra till att täcka underskott från en annan grupp.

Hyrorna i de provisoriska bostadshusen ha fixerats under hänsynstagande dels till vad mindre bemedlade familjer ansetts kunna utgiva för sina bostadskostnaders bestridande, dels ock till önskvärdheten av att begränsa kommunens utgifter. För dessa i regel under den dyraste tiden uppförda hus har givetvis kravet på full förräntning av de nedlagda kostnaderna ej kunnat upprätthållas.

Vid uthyrningen av gatureglingsfastigheterna hava — med hänsyn till gatureglingsverksamhetens speciella karaktär och syfte — mera affärs-mässiga synpunkter måst tillämpas. I första hand har man därvid att tillse att de av kommunen vid fastighetsförvärvet investerade medlen förräntas. I den mån så är möjligt, söker fastighetsförvaltningen dock även här, när fråga är om mindre lägenheter, hålla hyrorna under den allmänna marknadsnivån.

Hyressättningen i gatureglingsfastigheterna liksom även beträffande övriga staden tillhöriga bostadslägenheter måste givetvis alltid ske under noggrant hänsynstagande till förändringarna å den allmänna hyresmarknaden. Den under senare tid rikligare tillgången på omoderna lägenheter av större typ har sålunda föranlett betydande hyressänkningar för i stadens ägo varande lägenheter av detta slag. Staden har även i ej ringa omfattning företagit uppdelning av dylika större lägenheter (jfr nedan sid. 71—72).

Vid urvalet av hyresgäster till staden tillhöriga bostadslägenheter tages — liksom vid hyressättningen — stor hänsyn till sociala synpunkter.

Sålunda upplåtas praktiskt taget alla smålägenheter endast efter företagen särskild undersökning av de bostadssökandes sociala och ekonomiska förhållanden. Familjer, vilka åtnjuta kommunalt understöd, ävensom mindre bemedlade familjer, vilka på grund av rivningar av stadens gaturreglingsfastigheter behöva ny bostad, komma i första hand ifråga till erhållande av lägenhet. Därjämte söker man såvitt möjligt placera även andra barnrika familjer, som bebo lägenheter, vilka blivit vederbörande familjer för kostsamma på grund av minskad inkomst till följd av arbetslöshet, sjukdom etc.



I fråga om kvaliteten av det staden tillhöriga bostadsbeståndet må i förevarande sammanhang erinras därom att detsamma i viss utsträckning innefattar lägenheter, som äro av synnerligen enkel beskaffenhet, i avsaknad av bekvämligheter samt av relativt dålig kvalitet, och vilka följaktligen överhuvudtaget icke kunna anses motsvara nutida bostadshygieniska fordringar. Vad nu sagts gäller framför allt lägenheterna i en del av de äldre gaturegleringsfastigheterna (i allmänhet mindre fristående hus av sten eller trä).

Anmärkningar hava från en del håll framställts mot att staden alltjämt låter dessa icke fullgoda lägenheter utnyttjas för bostadsändamål i stället för att utdöma och bortriva desamma. Häremot vill fastighetskontoret framhålla, att ifrågavarande lägenheter äro bland de billigaste, som stå till buds, och desamma ha under den brist, som rått och alltjämt råder på verkligt billiga lägenheter, fyllt en synnerligen viktig uppgift vid tillgodoseendet av bostadsbehovet för de allra minst bemedlade. Med hänsyn härtill har kontoret icke funnit det riktigt att genom desammas undanskaffande minska den ändock mycket knappa tillgången på billiga smålägenheter.

I den mån det kunnat konstateras, att de i dessa lägenheter boende genom bostadens dåliga kvalitet utsättas för hälsofara, ha dock givetvis respektive lägenheter utrymts. Särskilt under de senaste åren ha dylika utrymningar företagits i många fall. I stort sett anser emellertid kontoret, att de hygieniska olägenheterna av ett boende av de återstående av dessa lägenheter icke äro av allvarigare art, helst som de boende till huvudsaklig del utgöras av äldre personer, vilka i regel icke önska något annat än att få bo kvar i dessa enkla bostäder.

Kontoret anser det sålunda icke lämpligt att frångå den hittills tillämpade principen i fråga om dessa gaturegleringsfastigheter, nämligen att tills vidare, så länge de icke erfordras för andra ändamål och i den mån icke hygieniska olägenheter härav kunna konstateras, utnyttja dem för bostadsändamål, varvid desamma givetvis genom reparationer fortsättningsvis böra hållas i acceptabelt stånd.

Å andra sidan är det klart, att fastighetskontoret skulle förordna ett utrymmande av dessa lägenheter, därest andra bättre lägenheter kunde ställas till förfogande för lika eller i det närmaste lika låg kostnad för de boende. Ekonomiska förutsättningar härför synas emellertid, såsom ovan (sid. 60) omförmäls, för närvarande knappast föreligga.

Vad nu sagts om lägenheterna i en del äldre gaturegleringsfastigheter gäller i viss mån även för de provisoriska bostadshusen. Dessa bostadshus äro ju synnerligen enkla i utrustning och anordning, men i regel giva de dock ej anledning till några allvarigare betänkligheter ur bostadshygienisk synpunkt, helst som den fria belägenheten och bostädernas fördelning på ett antal mindre husenheter av låg höjd utgör ett i detta avseende motverkande, gynnsamt moment. Faktiskt har det också visat sig,

att dessa provisoriska bostäder i allmänhet äro mycket uppskattade och eftersökta från de mindre bemedlades sida. De i vissa avseenden mindre gynnsamma boendeförhållandena i de provisoriska bostadshusen torde i själva verket mindre vara att hänföra till bostäderna i och för sig än till den trångboddhet och de andra omständigheter, som sammanhånga därmed, att det här är fråga om ett förhållandevis fattigt boendeklientel.

Med hänsyn till vad nu anförts finner fastighetskontoret ej anledning att för närvarande generellt förorda ett bortrivande av de provisoriska bostadshusen. Framdeles, i den mån den allmänna tillgången på billiga bostäder förbättras och underhållskostnaderna för de provisoriska bostäderna stegras, torde man dock få anledning att upptaga spörsmålet om dessa bostäders rivning till förnyat övervägande. Nämda spörsmåls upptagande kan givetvis föranledas även av andra skäl, exempelvis behov av markens ianspråktagande för andra allmänna ändamål (såsom ju redan i vissa fall förekommit).

De i det föregående i korthet refererade resultaten av undersökningarna av boendeförhållandena i stadens bostadslägenheter äro av intresse i framförallt tvenne hänseenden, nämligen i vad angår den konstaterade starka boendetätheten och de boendes inkomster.

I förstnämnda hänseende råda tydligen i dessa bostäder relativt ogynnsamma förhållanden, till stor del givetvis beroende på att de boende i allmänhet äro mindre bemedlade, som på allt sätt söka nedbringa sina bostadskostnader, bland annat genom att sammantränga sig i alltför små bostäder. Sämst äro förhållandena i de provisoriska bostadshusen. Även i de permanenta bostadshusen samt — ehuru i mindre grad — i gaturegleringsfastigheterna förekommer dock i en mängd fall en boendetäthet i lägenheterna, som måste ingiva allvarliga betänkligheter med hänsyn till de boendes fysiska och psykiska hälsa. Kontoret har för avsikt att ägna särskild uppmärksamhet åt dessa boendeförhållanden, i syfte att såvitt möjligt genom omflyttningar eller på annat sätt avveckla åtminstone de mera utpräglade fall av överbefolkning av lägenheter, som visat sig förekomma.

I inkomsthänseende har, såsom ovan angivits, konstaterats, att de boende i regel äro mindre bemedlade, men även att ett ej ringa antal familjer, som ej kunna betraktas såsom sådana mindre bemedlade, bebo lägenheter i stadens bostadshus. Anmärkningsvärd är särskilt den höga inkomstnivån i de permanenta bostadshusen. Medelinkomsten för de där boende är ej oväsentligt högre än motsvarande inkomst för de boende i de subventionerade billiga husen, som dock i allmänhet hava att erlagga betydligt högre hyror.

I den mån mera bemedlade familjer bo i sådana lägenheter, som hava relativt hög hyra och därför ej äro överkomliga för mindre bemedlade, ger detta förhållande givetvis ej anledning till erinran. Därest emellertid



de mera bemedlade belägga lägenheter med låg hyra, som annars kunnat disponeras för mindre bemedlade, blir situationen en annan. I det föregående har omförmälts, att sammanlagt över 1,200 lägenheter med hyror av 1,000 kronor eller därunder i stadens bostadshus och gaturegleringsfastigheter år 1931 beboddes av familjer, som icke kunna anses som mindre bemedlade (taxerad inkomst per personenhet 2,000 kronor eller däröver). Samtidigt omförmälades dock, att antalet av dylika mera bemedlade familjer sedan dess betydligt nedgått. Av nämnda familjer hade år 1933 384 avflyttat och av de återstående 840 hade endast 440 sistnämnda år en inkomst per personenhet, som översteg angivna gräns. Härav framgår, att antalet av de relativt välsituerade familjer, vilka bebo staden tillhöriga lägenheter, under de senaste åren väsentligt nedgått. Alltjämt bebos dock, såsom av nyssnämnda uppgifter framgår, ett ej ringa antal billiga lägenheter inom stadens bostadsbestånd av familjer, vilkas ekonomiska standard synes förhållandevis god.

Kontoret har för avsikt att undersöka möjligheterna att genom uppsägning frigöra berörda lägenheter för mindre bemedlades räkning. Innan dylika uppsägningar kunna företagas, erfordras emellertid vidtagandet av ytterligare individuella undersökningar, då givetvis i en hel del av dessa fall speciella förhållanden kunna tänkas föreligga, som motivera ett kvarboende i den billiga lägenheten.

Fastighetskontoret vill i detta sammanhang betona, att av samhället företagna eller stimulerade överflyttningar av boende från en bostad till en annan alltid måste stöta på stora praktiska svårigheter. Även de bedömanden av vederbörandes ekonomiska förhållanden, som måste bilda underlag för omflyttningsåtgärderna, bliva alltid vanskliga, särskilt med hänsyn till de stora växlingar från det ena året till det andra, som utmärka individernas inkomstförhållanden.

Erfarenheterna från tidigare här och annorstädes av samhälleliga organ företagna åtgärder i omflyttningssyfte hava ej heller varit uppmuntrande.

Fastighetskontoret har fullt klart för sig, att man här är inne på ett ytterst ömtåligt område samt anser för sin del, att stor hänsyn bör tagas till de boendes personliga förhållanden. Icke förty är kontoret av den uppfattningen, att Stockholms stad i nuvarande situation icke bör lämna ur räkningen den möjlighet till anskaffande för de minst bemedlades räkning av verkligt billiga bostäder för ringa eller ingen kostnad för kommunen, som här torde föreligga.

De nu påpekade förhållandena beträffande inkomster och boendetäthet inom stadens bostadsbestånd ha tydligen till mycket väsentlig del sin förklaring i att någon fortlöpande kontroll över de boendes förhållanden hittills ej förekommit. De personer, som en gång erhållit bostad, ha följaktligen fått bo kvar, även om de omständigheter, som ursprungligen föranlett uthyrningen, sedermera väsentligt förändrats. Orsaken till att så blivit fallet har givetvis till stor del varit just de ovan påpekade, med

uppsägningar och omflyttningar förenade vanskligheterna. Med hänsyn till den i det föregående berörda, utomordentligt knappa tillgången på billiga lägenheter synes det emellertid föreligga anledning att mera ingående, än hittills i regel skett, övervaka att stadens bostäder disponeras på ett rationellt sätt.

I detta syfte har kontoret till övervägande upptagit frågan om uppläggandet av ett utförligt register över de boende, innefattande uppgifter icke blott över lägenhetsinnehavarna utan över samtliga boende samt deras inkomster, vilket register givetvis bör hållas löpande.

Genom tillgång till ett dylikt fortlöpande register skulle skapas möjlighet till kontinuerlig övervakning av att icke billiga lägenheter disponeras av mera bemedlade eller att alltför hög boendetäthet förekommer. Även kan därigenom förhindras förekomst av inneboende av olämplig art eller större omfattning.

Av kanske än större betydelse än nyssberörda fortlöpande kontroll över boendeklientelet är emellertid, att nya hyresgäster utväljas under hänsynstagande till sociala synpunkter. Så har även under senare år skett. I själva verket förekommer numera icke, att ledigblivande billigare lägenheter inom stadens bostadsbestånd uthyras till andra än sådana, som tillhörde de minst bemedlade kategorierna av stadens befolkning (i regel av fattigvårdsnämnden eller arbetslöshetskommittén understödda familjer, som av skilda orsaker, rivningar etc., blivit uppsagda från tidigare bostad och som sakna ekonomisk möjlighet att förskaffa sig bostad i allmänna marknaden).

Uthyrningsverksamheten, som tidigare omhänderhades av vice värdarna, en var för sitt distrikt, är numera helt centraliserad till hyresavdelningen, varigenom garanti erhållits för att enhetliga principer tillämpas vid uthyrningen av lägenheter inom kommunens bostadsbestånd.

Givet är, att vid denna uthyrning även hänsyn tages till de till hyresavdelningen inkommande ansökningar, vilka avse de billiga bostadshusen. I den mån svårigheter förefinnas att i sistnämnda hus placera särskilt behövande sökande, tagas dessas ansökningar i betraktande vid uthyrning av lägenheter i staden tillhöriga bostadshus.

Vid sistnämnda uthyrningsverksamhet äger därjämte ett intimt samarbete rum med de kommunala understödsmyndigheterna, i syfte att hyreskostnaderna för av kommunen understödda familjer i möjligaste mån begränsas genom desammas placering i staden tillhöriga billiga lägenheter.

För att öka tillgången på billiga smålägenheter ha under de senaste åren i betydande omfattning företagits uppdelningar av de i gaturegleringsfastigheterna förekommande större lägenheterna. Enbart under år 1933 tillskapades genom dylika uppdelningar ej mindre än 63 nya lägenheter, varav 43 på 1 eller 2 rum och kök och 20 på 3 eller 4 rum och kök. Kontoret avser även i fortsättningen att föreslå ytterligare lägenhetsuppdelningar. Åtgärder i sådant syfte måste emellertid alltid bliva begrän-



sade *dels* på grund därav, att lägenhetsuppdelningar inom åtskilliga gaturegleringsfastigheter ej låta sig genomföras på ett tekniskt och ekonomiskt tillfredsställande sätt, *dels* därför att i fråga om många fastigheter åtgärder av detta slag överhuvudtaget ej kunna komma ifråga med hänsyn till att fastigheterna i en relativt nära framtid äro avsedda att disponeras för gaturegleringsändamål.

En annan sak, som i förevarande sammanhang påkallar uppmärksamhet, är det förhållandet, att vissa av stadens permanenta bostadshus med över 300 lägenheter företrädesvis äro avsedda för i kommunens tjänst anställda arbetare. De boende i dessa hus hava i allmänhet visat sig tillhöra de i ekonomiskt hänseende gynnsammast ställda inom ifrågasvarande boendeklientel. Ett upprätthållande av denna princip om företrädesrätt för kommunens arbetare, vilken hänför sig till äldre tiders förhållanden, synes knappast kunna anses vara för framtiden av omständigheterna påkallat.

### 3) FRÄMJANDE AV ENSKILD BOSTADSBYGGNADSVERSAMHET M. M.

#### a) Allmän översikt över tidigare stödverksamhet.

Tyngdpunkten i den kommunala bostadspolitiken under den gångna tiden torde få anses representerad av de åtgärder, vilka åsyftat att tillgodose behovet av billiga bostäder genom stöd i olika former åt enskild bostadsproduktion. Såsom framgår av den i bostadsutredningen ingående särskilda redogörelsen för den av kommunen i detta hänseende bedrivna verksamheten (del II: 6), förekommo enstaka stödåtgärder av sådan art redan under förra århundradet (första gången år 1864). Det är dock först från år 1916, och särskilt under det senaste årtiondet, som de av kommunen i detta syfte vidtagna åtgärderna varit av större omfattning.

Den allmänna betydelsen för stadens bostadsförsörjning av kommunens stödåtgärder belyses i viss mån av uppgifterna i den sammanfattnings-tabell, som är fogad till den ovannämnda särskilda redogörelsen (jfr även det nedan sid. 189 intagna diagrammet). Därav framgår, att den av kommunen under perioden 1916—1933<sup>1</sup> i olika former understödda bebyggelsen omfattat 21,600 lägenheter och 49,300 eldstäder, representerande en beräknad byggnadskostnad av 254 miljoner kronor. Till jämförelse må nämnas, att totala bostadsproduktionen i Stockholm under nämnda period omfattade 188,000 eldstäder. Den kommununderstödda produktionen utgjorde sålunda något över  $\frac{1}{4}$  av hela produktionen under angivna tid. Om hänsyn endast tages till antalet producerade smålägenheter, blir givetvis den relativa betydelsen av den bebyggelse, som åtnjutit stadens stöd och som så gott som uteslutande omfattat dylika lägenheter, än större.

<sup>1</sup> Den före år 1916 tillkomna, av kommunen understödda bebyggelsen omfattade endast cirka 1,300 lägenheter och 2,300 eldstäder.

Kommunens stödverksamhet under tiden till och med år 1933 har huvudsakligen avsett större flerfamiljshus och endast till en mindre del (cirka 13,500 eldstäder) egnahemsbebyggelse. Av den understödda produktionen av flerfamiljshus (och radhus) har något över hälften (cirka 20,000 eldstäder) handhåfts av kooperativa företag. Av återstoden (cirka 18,000 eldstäder) hänför sig cirka 7,000 eldstäder till s. k. allmännyttig bostadsbyggnadsverksamhet och cirka 11,000 eldstäder till av enskilda företagare uppförda hyreshus.

I ovan angivna uppgifter angående omfattningen av kommunens stödverksamhet ingår ej sådan bebyggelse, som erhållit kommunalt stöd endast i form av lån i tomträttskassan (sammanlagt cirka 22,000 eldstäder). Medräknas denna bebyggelse ävensom de bostadshus, som kommunen själv uppfört (7,300 eldstäder), kommer man till en sammanlagd siffra för med kommunens medverkan tillkommen bostadsbebyggelse av cirka 80,000 eldstäder, motsvarande något över  $\frac{1}{6}$  av hela bostadsbeståndet i Stockholm.

Stadens främjande av enskild bostadsproduktion har i regel skett i form av tillhandahållande av sekundärlån eller tecknande av garanti för dylika lån. Under tiden 1916—1933 har staden såsom sekundärlån för bostadsbyggande utgivit 38,7 miljoner kronor samt iklätt sig garanti för lån av detta slag till ett belopp av 27,5 miljoner kronor.<sup>1</sup> Av sammanlagda beloppet av beviljade lån och tecknade garantier, 66,2 miljoner kronor, kvarstodo vid 1933 års slut efter verkställda amorteringar 56,3 miljoner kronor.

I samband med tillhandahållande av sekundärlån plägar i stor utsträckning kreditiv utgivas för finansiering av byggnadsföretag under byggnadstiden. Det sammanlagda beloppet av utav kommunen sålunda intill 1933 års slut beviljade byggnadskreditiv uppgår till 158 miljoner kronor.

Vid sidan av nyssnämnda stödformer, avseende beredandet av gynnsammare kreditförhållanden för respektive byggnadsföretag, har kommunen jämväl understött enskild bostadsbebyggelse genom att vid tillhandahållande av tomtmark bevilja lättnader i köpevillkoren. Vanligen har detta då skett i form av medgivande av räntefrihet, helt eller delvis, å utställda köpeskillingsreverser. Beloppet av dylika köpeskillingsreverser, å vilka räntefrihet (för all tid eller för viss tid) beviljats, har under tiden 1916—1933 uppgått till 9 miljoner kronor (varav vid 1933 års slut återstodo 7,5 miljoner kronor).<sup>2</sup>

Ifrågavarande subventionsform representerar givetvis, i motsats till de ovannämnda kreditåtgärderna, en direkt uppoffring från kommunens sida. Denna uppoffring kan, med utgångspunkt från tomtmarken bokföringsmässigt åsatta värden, uppskattas till ett kapitaliserat belopp av 8,2 miljoner

<sup>1</sup> Häre ingå ej av stadsfullmäktige beviljade, men vid 1933 års ingång ännu ej utbetalade länebelopp (sammanlagt 17 miljoner kronor).

<sup>2</sup> Anmärkas må, att kommunen i många fall, särskilt under krisåren 1916—1920, sålt bostadstomter till priser, understigande marknadens, utan att särskild redovisning av de uppoffringar, som dessa prisnedsättningar inneburit för staden, kommit att äga rum (jfr del II: 6).



kronor (vid 1933 års slut). Den reella uppoffringen är dock antagligen mindre, beroende på att de åsatta värdena icke alltid torde ha kunnat uppnås vid vanliga försäljningar i fria marknaden.

Jämväl en annan subventionsåtgärd har medfört en kommunal uppoffring av betydande storlek, nämligen den åren 1918 och 1920 beslutade s. k. stora kommunala subventionen, vilken innebar åtagande från kommunens sida att under 10 år inbetala annuiteterna på av kommunen garanterade 40-åriga bostadslån. Det kapitaliserade beloppet av denna uppoffring kan uppskattas till i runt tal 3,5 miljoner kronor.

Utöver här omnämnda uppoffringar av »medvetet» slag har kommunen genom sin stödverksamhet icke försörskats några direkta utgifter av större betydelse. De förluster, som förekommit, hava hänfört sig till sådana bostadshus, vilka staden för bevakande av sina fordringar inköpt på exekutiv auktion och därefter åter försålt. Det sammanlagda beloppet av på detta sätt åsamkade kapitalförluster utgör för hela perioden 1916—1933 436,000 kronor (motsvarande 0,66 % av sammanlagda beloppet av utlånade lån och tecknad garanti). Härtill komma vissa driftförluster för de exekutivt förvärvade egendomarna, uppgående för åter försålda egendomar till 137,000 kronor och för i stadens ägo vid 1933 års slut kvarvarande egendomar till 195,000 kronor.

Beträffande den *förlustrisk*, som för närvarande kan vara förenad med ifrågavarande subventionsverksamhet, hänvisas till de i den ovan nämnda särskilda redogörelsen (del II: 6) intagna uppgifterna rörande huru de för utestående lån och borgensförbindelser lämnade in-teckningssäkerheterna äro placerade i förhållande till 1933 års fastighetstaxeringsvärden. Därav framgår, att säkerheterna i stort sett äro gynnsamt placerade. Av hela det undersökta utlånade och garanterade beloppet (48 miljoner kronor) ligger endast en sjundedel (6,65 miljoner kronor) över 80 % av respektive taxeringsvärden och blott en fyrtiondedel (1,2 miljoner kronor) över 90 % av samma värden. De högst liggande beloppen hänföra sig i huvudsak till äldre subventionsformer, som tillämpades under den tid, då byggnadskostnaderna voro abnormt höga.

I detta sammanhang må även omförmälas, att för bostadsutredningen utförts en särskild statistisk undersökning rörande hyres- och boendeförhållanden inom det under 10-årsperioden 1922—1931 tillkomna bostadsbeståndet (oavsett den s. k. billiga bebyggelsen, som varit föremål för särskild utredning, redovisad i bih. 17/1933; jfr även nedan). Genom denna undersökning har avsetts att belysa dels hyres- och boendeförhållandena i allmänhet inom nyproducerade smålägenheter härstädes, dels ock skillnaden i karaktär i olika hänseenden mellan den subventionerade och den icke subventionerade bebyggelsen. Undersökningen har omfattat *dels* samtliga under nämnda 10-årsperiod med stadens stöd tillkomna bostadshus i inre staden (frånsett de billiga husen samt vissa hus av speciell

stiftelsekaraktär), innefattande sammanlagt 7,195 lägenheter, dels ock ett representativt urval av ungefär  $\frac{1}{4}$  av under samma period utan stadens stöd i fria marknaden, likaledes i inre staden, tillkomna bostadshus med smålägenheter (sammanlagt 6,031 lägenheter). Förstnämnda kategori innefattade huvudsakligen (till cirka 90 %) lägenheter producerade av kooperativa bostadsföreningar.

Resultaten av omförmälda undersökning finnas redovisade i bostadsutredningens del II: 10 (jfr även översiktstablan nedan sid. 190). Här skall emellertid lämnas ett kort sammandrag av de viktigaste undersökningsresultaten, i samband varmed även för jämförelse återgivas vissa huvudsiffror ur utredningen rörande den s. k. billiga bebyggelsen (utförligare refererad i det följande).

Hyresnivån inom ifrågavarande undersökta bostadsbestånd samt för samtliga centralvärmeslägenheter i inre staden framgår beträffande vissa viktigare lägenhetskategorier av följande översiktstabla (uppgifterna avse hyresåret 1933/1934; för billiga husen hyresåren 1931/1932 och 1932/1933):

Lägenhetskategorier	Medelhyror (i kronor)			
	1922—1931 års produktion		Billiga husen (tillkomna 1931—1933)	Samtliga centralvärmes- lägenheter i inre staden
	Subventionerad bebyggelse	icke subventionerad bebyggelse		
1 rum och kokvrå .....	703	947	675	819
1 rum och kök .....	951	1,165	853	1,037
2 rum och kök .....	1,476	1,749	1,259	1,566

Hyresnivån för det under tiden 1922—1931 tillkomna, subventionerade bostadsbeståndet understeg sålunda rätt väsentligt (t. ex. för 1 rum och kök med 18 %) hyresnivån för under samma tid tillskapade, icke subventionerade lägenheter. Den sedermera tillkomna s. k. billiga bebyggelsen uppvisar dock som synes än lägre hyror. Vid bedömning av dessa siffror bör hänsyn tagas till att de olika bestånden icke äro i kvalitativt hänseende fullt likvärdiga. De billiga husen äro i regel enklare inredda och utrustade än 1922—1931 års produktion. Inom denna senare torde den icke subventionerade bebyggelsen stå på en något högre kvalitetsnivå än den subventionerade, vilket bland annat belyses därav, att blott cirka 4 % av lägenheterna inom den förra gruppen saknade bad- eller duschrum, under det att detta var fallet med 15 % av lägenheterna inom den senare gruppen.

Till ytterligare belysning av skillnaden i hyresnivå mellan här ifrågavarande bostadsbestånd må omnämnas, att 71,5 % av lägenheterna i de billiga husen hava hyror understigande 1,000 kronor, medan motsvarande procentsiffror för den ovanberörda undersökta 10-årsproduktionen är, för subventionerade lägenheter 54 % och för icke subventionerade smålägenheter 8,8 %.



Vad beträffar hyresutvecklingen under de senaste åren har i fråga om nyssnämnda 10-årsproduktion konstaterats, att hyrorna i de subventionerade husen icke nämnvärt förändrats sedan hyresåret 1931/1932, under det att hyresnivån i de icke subventionerade smålägenheterna under de sista två åren nedgått med i genomsnitt 10 à 12 %. Skillnaden i hyresnivå mellan de båda undersökta grupperna har sålunda under dessa två år betydligt förminskats.

Hyreslediga lägenheter förekommo vid 1932 års mantalsskrivning i relativt betydande omfattning inom det ifrågavarande icke subventionerade beståndet av smålägenheter (ledighetsprocent 2,7), men endast i ringa mån inom det subventionerade beståndet (ledighetsprocent 0,4).

För en begränsad del av det undersökta, under tiden 1922—1931 tillkomna bostadsbeståndet (sammanlagt 2,147 lägenheter) hava uppmätningar av lägenheternas storlek företagits, i syfte att möjliggöra uträknande av hyresbelopp per kvm nyttig våningsyta. Därvid har såsom resultat erhållits en medelhyra per kvm (hyresåret 1933/1934) för subventionerade lägenheter av kronor 24: 22 och för icke subventionerade smålägenheter av kronor 31: 07 (för lägenheter å Södermalm 30 kronor). Dessa siffror kunna dock ej anses direkt jämförbara, då de uppmätta, icke subventionerade bostadshusen (14 till antalet; samtliga uppförda åren 1930—1931) tydligen i kvalitativt hänseende i allmänhet stått på en något högre nivå än de uppmätta subventionerade husen (dessa senare voro samtliga av kooperativ karaktär). I fråga om de billiga husens lägenheter, vilka genomgående uppmäts, har motsvarande medelhyra per kvm nyttig våningsyta konstaterats vara kronor 22: 67.

Barnförekomsten är relativt sett dubbelt så hög i de billiga husen som i övriga subventionerade bostadshus, tillkomna under perioden 1922—1931 (antalet minderåriga under 16 år utgör respektive 31,0 och 15,2 % av samtliga boende). Sistnämnda procenttal överensstämmer nära med motsvarande tal för under samma tid tillkomna, ej subventionerade smålägenheter, ävensom med medeltalet för stadsbefolkningen i dess helhet.

Boendetätheten är mycket hög i de billiga husen (i medeltal 1,69 boende per eldstad), medan förhållandena i övriga subventionerade hus i detta hänseende (1,37 boende per eldstad) icke nämnvärt avvika från de för smålägenheter i Stockholm normala förhållandena. Vad särskilt beträffar förekomst av överbefolkning har konstaterats, att nyssnämnda övriga subventionerade hus (tillkomna 1922—1931) till och med intaga en något gynnsammare ställning än under samma tid i fria marknaden producerade smålägenheter.

I fråga om de boendes fördelning efter yrken kan omnämnas, att kategorien »arbetare» är i betydligt större utsträckning företrädd bland lägenhetsinnehavarna inom det subventionerade, under tiden 1922—1931 tillkomna bostadsbeståndet än inom de under samma tid tillkomna, ej subventionerade smålägenheterna, medan förhållandet är omvänt i fråga om kategorien »tjänstemän». Följande siffror belysa detta:

Subventionerade lägenheter:	55 % arbetare
	20 % tjänstemän
Icke subventionerade lägenheter:	35 % arbetare
	36 % tjänstemän.

Beträffande de billiga husens lägenhetsinnehavare saknas uppgifter om yrkesgruppering.

Av de verkställda undersökningarna har vidare framgått, att inkomstnivån i de billiga husen är betydligt lägre än i övriga subventionerade, under tiden 1922—1931 tillkomna lägenheter. Medelfamiljeinkomsten (år 1931) var i de billiga husen 3,667 kronor och i övriga subventionerade hus 5,373 kronor. Sistnämnda inkomstbelopp överensstämde nära med motsvarande siffra för de under samma tid i fria marknaden tillkomna smålägenheterna (5,509 kronor).

Därest man för ernående av ett bättre uttryck för den ekonomiska standarden uträknar inkomsten per personenheter (en personenheter = en vuxen eller två barn), erhålles till resultat följande medelinkomstsiffror för de tre nyss angivna boendeklientelen: 1,370, 2,190 och 2,330 kronor. Om medelhyran för varje grupp frändrages, innan inkomsten per personenheter uträknas, reduceras dessa belopp till respektive 1,050, 1,740 och 1,690 kronor, vilket alltså betecknar det genomsnittliga inkomstbelopp per personenheter, som, sedan hyran betalats, inom respektive klientel står till förfogande för övriga utgifters bestridande.

Det framgår alltså härav, att en högst betydande skillnad i ekonomisk standard är rådande mellan de i de billiga husen och i övriga subventionerade bostadsfastigheter boende. De senare synas däremot icke vara sämre situerade än de boende i de under senare tid i fria marknaden producerade smålägenheterna.

Hyrans andel av familjeinkomsten (hyresprocenten) var (år 1931) för de boende i de under perioden 1922—1931 tillkomna, subventionerade lägenheterna relativt låg, eller 20,4 %, medan motsvarande tal för de under samma tid tillkomna, icke subventionerade smålägenheterna var 27,6 %. För de i de billiga husen boende familjerna har konstaterats en hyresprocent av 24,5.

Av de företagna undersökningarna har sålunda i huvudsak framgått följande. Hyrorna i de med kommunens stöd under senare tid tillkomna bostäderna äro genomsnittligt väsentligt lägre än hyresnivån för under samma tid i fria marknaden producerade smålägenheter. Denna skillnad i hyresnivå har dock under de sista åren minskats och torde i fortsättningen komma att ytterligare minskas på grund av fortsatt hyresnedgång för sistnämnda kategori av lägenheter.

Vidare har klarhet vunnits därom, att i de s. k. billiga husen är boendetätheten betydligt större samt boendeklientelet såväl väsentligt barnrikare som väsentligt fattigare än motsvarande klientel i de övriga under senare tid med stadens stöd tillkomna bostäderna, vilka senare i dessa hänseen-



den icke nämnvärt avvika från vad som synes vara normalt för boendeförhållandena inom under samma tid tillskapade smålägenheter i allmänhet. Tydligt är sålunda, att man genom subventionen åt s. k. billig bebyggelse i betydligt högre grad kunnat tillgodose bostadsbehovet för fattiga, barnrika familjer än vad fallet varit medelst övriga under senare tid tillämpade subventionsformer. Detta förhållande bör givetvis beaktas vid bedömandet av fortsatta kommunala stödåtgärder.

De stödformer, som under det senaste decenniet väsentligen kommit till användning, hava — fränsett stödet åt småstugebebyggelsen, som närmare behandlas nedan i kap. 6 b) — väsentligen varit två, nämligen dels sekundärlån åt kooperativa byggnadsföretagare, dels stöd åt s. k. billig bostadsbebyggelse. Dessa båda stödformer skola i det följande upptagas till närmare prövning, varvid stödandet av den billiga bebyggelsen, som visserligen är av yngre datum än främjandet av den kooperativa bebyggelsen, men som torde få anses vara av större aktuell betydelse, behandlas först.

#### b) Stöd åt s. k. billig bostadsbebyggelse.

Jämlikt stadsfullmäktiges beslut den 20 december 1929 har kommunen under de senast förflutna åren i vidsträckt omfattning lämnat stöd till främjande av produktionen av s. k. billiga bostäder medelst tillhandahållande av lån och byggnadskreditiv samt billig tomtmark, under villkor att kommunen som vederlag för dessa förmåner erhållit kontroll över hyror och urval av hyresgäster m. m. beträffande de på detta sätt tillkomna husen. För denna verksamhet, de former, vari den bedrivits, samt dess resultat har i samband med bostadsutredningen en utförlig redogörelse utarbetats, vilken redan föreligger tryckt (bih. 17/1933) och till vilken kontoret i detta sammanhang får hänvisa.

Av nämnda redogörelse framgår i första hand, att omfattningen av ifrågasatt verksamhet varit högst betydande. Under de 3 år, under vilka verksamheten pågått, hava på denna väg tillskapats 90 bostadshus med tillsammans 5,033 bostadslägenheter och 9,988 eldstäder, vilket motsvarar nära  $\frac{1}{4}$  av hela bostadsproduktionen i den inre staden under åren 1930—1932.

I kvantitativt hänseende torde sålunda kunna sägas, att verksamheten fullt ut motsvarat de förhoppningar, som vid igångsättandet knötos till densamma. I själva verket förefanns ju, när verksamheten startade, all anledning att räkna med ganska stor tveksamhet från enskilda företagares sida att delta i detta slag av bostadsproduktion, som ju beträffande villkoren för erhållandet av kommunens stöd i så väsentliga hänseenden skilde sig ifrån vad tidigare förekommit. Med skäl kunde ifrågasättas, huruvida verkligen enskilda byggnadsföretagare skulle vara beredda att delta i en verksamhet, där deras påräkneliga vinst bleve så snävt begränsad som här var avsett. Man nödgades därför i varje fall räkna med nödvändig-

heten att övervinna ett visst »startmotstånd», där inställning efter sedvanliga tänkesätt och principer utgjorde besvärande psykologiska moment.

Enligt kontorets mening kan nu detta »startmotstånd» praktiskt sett sägas vara övervunnet. Från att hava varit ett experiment, vartill endast ett fåtal företagare voro beredda, synes numera denna byggnadsverksamhet efter i huvudsak de linjer, som från början utstakades, i stort sett vara accepterad av företagarna i gemen. Detta förhållande har ju redan rätt länge varit känt, och finner man däri förklaringen till att fastighetsnämnden jämväl redan kunnat genomföra viss skärpning av de villkor, som varit förknippade med tomtförsäljningen, nämligen så till vida att hyreskontrollen, som till en början gällde endast 30 år, sedermera fastställts att gälla för all framtid.

Kommunens uppoffringar i samband med verksamheten hänföra sig i första hand till de medgivna nedsättningarna av tomtköpeskillningarna. Dessa hava åsamkat kommunen en värdeminskning, vilken formellt (i förhållande till normala marknadspris) uppgår till 5,667,500 kronor och reellt (i förhållande till stadens självkostnader) kan uppskattas till 3,000,000 à 3,400,000 kronor.

Genom den tillhandahållna kredithjälpen har kommunen hittills endast förorsakats en relativt obetydlig förlust (20,398 kronor). Huruvida några ytterligare sådana förluster framdeles komma att uppstå, blir givetvis beroende på den framtida utvecklingen av fastighetsmarknaden. Av den verkställda utredningen framgår dock, att stadens inteckningssäkerheter ligga relativt gynnsamt placerade i förhållande såväl till de av fastighetsnämnden uppskattade värdena som till 1933 års fastighetstaxeringsvärden.

Hyrorna i de billiga husen måste sägas vara förhållandevis tillfredsställande. Medelhyran utgjorde (åren 1932 och 1933) kronor 22:67 per kvm nyttig våningsyta. Den genomsnittliga hyresnivån för moderna smålägenheter i den inre staden översteg vid samma tid med omkring 30 % hyresnivån i de billiga husen. Verkställd jämförelse med ett begränsat antal på de senaste åren i fria marknaden nytillkomna, särskilt uppmätta smålägenheter uppvisar, att hyresnivån för dessa senare år 1933 låg cirka 50 % över hyrorna i de billiga husen. Till en del är väl givetvis denna skillnad i hyresnivån beroende av de billiga bostädernas — jämfört med andra moderna smålägenheter — enklare inredning.

De väsentliga orsakerna till att de billiga husens lägenheter kunnat upplåtas till så relativt låga hyror äro emellertid att hänföra *dels* till den vinstbegränsning för företagaren, som föranledes av stadens hyresmaximering, *dels* ock till de särskilda förmåner, som staden tillhandahållit företagaren. I sistnämnda hänseende är påtagligt, att tomtrabatten har sin betydelse, men denna torde dock vara förhållandevis ringa, och anser sig kontoret kunna uppskatta dess inverkan på hyrorna till i runt tal 6 %. Viktigare är emellertid den fördel, som kunnat erbjudas byggarna genom finansieringens rationella ordnande. Vad detta procentuellt sett kan ha



betytt i kostnadshänseende är uppenbarligen svårt att fastslå. Det torde dock i detta sammanhang endast behöva erinras om de ytterst pressande villkor, som enskilda företagare ofta måste påtaga sig för sekundärlånens ordnande, i form av höga räntor, provisioner och dylikt och det beroende av leverantörer, som lätt blir en följd av otillfredsställande finansieringsförhållanden. Gör man emellertid det antagandet, att stadens tillhandahållande av sekundärlån (mellan 60 och 85 %) minskat omkostnaderna för dessa lån med 3 %, finner man, att finansieringens rationalisering torde möjliggjort en hyresreduktion av omkring 10 %. Detta måste anses lågt räknat.

De i de hittills färdigställda billiga husen boende uppgå sammanlagt till närmare 17,000 personer. Barnförekomsten är där ungefär dubbelt så stor som inom stadens befolkning i dess helhet. Inneboendesystem i egentlig mening förekommer ej i större omfattning.

De boendes inkomstförhållanden, sådana de framgå av utredningen, erbjuda stort intresse. Sålunda finner man, att medelinkomsten för lägenhetsinnehavarna (enligt 1932 års, i vissa fall 1933 års taxeringslängder) utgör 2,819 kronor, vilken inkomst med ungefär 30 % understiger den genomsnittliga arbetarlönenivån i Stockholm. Detta ger sålunda belägg för att man i så måtto med den bedrivna verksamheten tillfredsställande vunnit vad som därmed avsågs, nämligen att kunna tillhandahålla bostäder åt de i ekonomiskt avseende mindre bemedlade.

Vidare framgår av utredningen, att det i relativt stor utsträckning förekommer, att jämväl andra familjemedlemmar hava förvärsarbete och inkomst, varigenom den sammanlagda familjeinkomsten ofta kunnat bringas upp till betydligt högre belopp. Dock visar det sig, att 60 % av de boende familjerna ha inkomster, understigande 4,000 kronor.

Det har vid olika tillfällen omvitnats, att problemet att skaffa nybyggd tillfredsställande bostad åt inkomsttagare med årsinkomster av under 3,000 kronor är praktiskt sett hart när olösligt. Resultatet av denna utredning motsäger icke detta, om man nämligen såsom villkor uppsätter, att tillfredsställande, självständig bostad beredes den enskilde inkomsttagaren. Där- emot ger utredningen en klar bild av huru de genom stadens subvention tillskapade lägenheterna dock i viss utsträckning kunnat utnyttjas för tillgodo- seendet av just de svagaste inkomsttagarnas bostadsbehov genom att hushållen omfattat flera förvärsidkande, med lägenhetsinnehavaren närbesläktade personer (hustrur, föräldrar eller vuxna barn), varigenom en »familjeinkomst» erhållits, som stått i acceptabel proportion till hyran. Kontoret vill ingalunda påstå, att sådan utvidgning av hushållen i och för sig, när fråga är om smålägenheter, skulle vara en tillfredsställande lösning av bostads- problemet, men synes den å andra sidan dock vara bättre än om själv- försörjande familjemedlemmar med så små inkomster, som här konstaterats, var för sig söka lösa sin bostadsfråga, vilket vid nuvarande bostads- kostnader måste stöta på synnerligen stora svårigheter.

Genom att verksamheten lyckats bereda bostäder i den utsträckning, som skett, åt personer med förhållandevis låga inkomster och genom att detta i rätt stor omfattning åvägabragts genom hushållens utvidgning till att omfatta flera förvärvsidkande personer, har naturligt nog följt, att boendetätheten blivit hög. Genomsnittligt är sålunda denna 20 % högre än boendetätheten i allmänhet i smålägenheter i Stockholm. Överbefolkning (boendetal överstigande 2 personer per eldstad) förekommer inom över  $\frac{1}{5}$  av lägenheterna, och cirka  $\frac{1}{3}$  av de boende bo i dylika överbefolkade lägenheter. Detta måste otvivelaktigt betraktas som ett i och för sig mycket ogynnsamt förhållande, vilket påkallar kommunens uppmärksamhet. Då emellertid orsakerna till överbefolkningen väsentligen synas vara av ekonomisk art, torde ett avlägsnande av densamma icke kunna ske utan betydande ekonomisk uppoffring från kommunens sida.

Beträffande förhållandet mellan hyra och inkomst (hyresprocenten) är denna för de i billiga bostadshusen boende i allmänhet anmärkningsvärt hög. Sålunda går i genomsnitt nära en tredjedel av lägenhetsinnehavarnas inkomster till erläggande av hyra. Räknar man åter efter familjeinkomsten, sjunker det genomsnittliga hyresprocenttalet till i medeltal 25. En fjärdedel av de boende familjerna disponerar emellertid mindre än 20 % av sin inkomst till hyra.

Subventionsåtgärdernas inverkan på fattigvårdskostnaderna erbjuder stora svårigheter att närmare precisera. Vad som kan exakt klarläggas är omfattningen av fattigvårdsfallen bland de i de billiga husen boende personerna. Det visar sig, att 13,6 % av dessa åtnjutit understöd från fattigvårdsnämnden under år 1931. Om hänsyn togs endast till boende i de av enskilda företagare uppförda husen, stiger procentsiffran till 18. Beträffande understödsfrekvensen under 1932 föreligga ej uppgifter för hela boendeklientelet, men de tillgängliga siffrorna utvisa dock, att frekvensen under sistnämnda år varit cirka 25 % högre än under 1931.

Att understödsfallen icke äro flera, har tydligen sin grund i det anvisningsförfarande, som tillämpas, och vilket medger vederbörande byggnadsföretagare ett stort mått av valfrihet inom ramen av de av fastighetsnämnden godkända bostadssökande.

Vad som däremot icke kan fixeras utan endast bedömas är den verkliga minskning i fattigvårdskostnaderna, som kunnat uppstå därigenom att de lägenheter, som i de billiga bostadshusen anvisas, tillhandahållas till lägre hyror än andra till buds stående lägenheter. Förutsätter man emellertid, att understöden till fattigvårdsklientelet göras så direkt beroende av konstaterat behov, att en minskning i de understöddas lägenhetshyror jämväl resulterar i lika stor minskning av understöden, skulle detta för fattigvården innebära en årlig kostnadsminskning för de i billiga bostadshusen förefintliga fattigvårdsfallen på cirka 80,000 kronor. Detta belopp utgör nämligen den uppskattade skillnaden mellan de hyror, som de understödda utgävo i tidigare bebodda lägenheter, och de hyror, som de nu utgiva i



de billiga bostadshusen. Skulle vid nödtvungen avflyttning från tidigare bebodd lägenhet, exempelvis till följd av rivning, lägenhet i billigt bostadshus ej stått till förfogande, hade hyran säkerligen i flertalet fall för de flyttande blivit större än förut. Med hänsyn härtill och vad i övrigt i detta hänseende i utredningen anföres, håller kontoret för sannolikt, att fattigvårdens minskade kostnader genom den billiga bostadsproduktionen vid det hyresläge, som rådde åren 1932—1933, uppgått till 100,000 à 150,000 kronor per år. Genom den hyressänkning, som därefter ägt rum, men vilken endast i mindre mån berört smålägenheterna, torde beloppet av denna årliga kostnadsbesparing hava något minskats.

I detta sammanhang må även framhållas, att den billiga bebyggelsen torde hava medfört en besparing i stadens fattigvårdskostnader även i avseende å det klientel, som bebor lägenheter i andra moderna hus. Jämväl detta klientel torde nämligen genomsnittligt hava fått sina bostadskostnader sänkta genom denna bebyggelse, vilken utan tvivel verkat nedpressande på den allmänna hyresnivån för övriga moderna smålägenheter.

Enligt fastighetskontorets uppfattning visar den verkställda utredningen, att den hittills bedrivna verksamheten på ett tillfredsställande sätt infriat de förhoppningar, som ställts på densamma, samt att till och med dessa förhoppningar i vissa avseenden överträffats.

Då det nu gäller att taga ställning till frågan, huruvida kommunen alltjämt bör fortsätta med att i denna form främja produktionen av billiga smålägenheter, erfordras i första hand ett bedömande av det aktuella läget på bostadsmarknaden.

I detta hänseende torde de i det föregående (sid. 5—6) meddelade uppgifterna om den för närvarande synnerligen knappa tillgången på smålägenheter, och särskilt billiga sådana, vara belysande. Att behovet av dylika lägenheter alltjämt är mycket stort, framgår även mycket klart av de till fastighetskontoret inkomna ansökningarna om erhållande av billig bostad. Det totala antalet godkända sådana ansökningar uppgick den 1 september 1934 (med frånräknande av dem som erhållit bostad) till 6,756<sup>1</sup>. Av dessa ansökningar torde visserligen en del av äldre datum icke längre representera en aktuell efterfrågan, men detta kan dock antagas vara fallet med flertalet. Att märka är vidare, att även under senare tid, trots att byggnadsverksamheten legat nere, ansökningar fortsatt att inströmma. Sålunda inkommo under 1933 2,830 nya ansökningar och under innevarande år (till och med 31 augusti) hava inkommit 872 ansökningar. Givet är, att många personer avhålla sig från att anmäla sig som sökande därför att de under nuvarande förhållanden finna det utsiktslöst. Skulle emellertid stödverksamheten åter komma igång, komme med all säkerhet de inkommande ansökningarnas antal att högst väsentligt ökas.

<sup>1</sup> Därav cirka 300 dubbelförda ansökningar. — I siffran ingå ej sådana ansökningar, vilka avse lägenheter i H. S. B:s B-hus (med 5 % kontantinsats). Antalet inläggande dylika ansökningar utgjorde 1 sept. 1934 879.

Av intresse i detta sammanhang är även, att av ovannämnda inneliggande godkända ansökningar (6,756) det stora flertalet, eller 5,565, avse sökande, som önska bostäder med lägre hyra än 900 kronor. Cirka 40 % av samtliga sökande (2,655) hava som skäl för den önskade flyttningen uppgivit, att nuvarande bostad är ohygienisk. Bland de anmälda godkända sökande, vilka hittills ej kunnat beredas bostad, finnas 691 familjer, som åtnjuta fattigvårdsunderstöd, och 168 familjer med en eller flera medlemmar lidande av tuberkulos.

Med dessa siffror för ögonen synes det fastighetskontoret icke böra råda någon tvekan därom, att ytterligare tillskott av billiga smålägenheter är av behovet påkallat. Genom lägenhetsuppdelning kan, såsom ovan (sid. 45) angivits, under alla förhållanden endast en mycket ringa del av detta behov under de närmaste åren bliva täckt. Återstår sålunda i huvudsak endast nyproduktion.

Att för nämnda behovs täckande endast lita till den enskilda spekulativa produktionen kan givetvis ej komma ifråga. Även om genom dylik produktion behovet av smålägenheter skulle kunna rent kvantitativt tillgodoses, kan man icke räkna med att på så sätt åstadkomna smålägenheter skulle kunna ställas till förfogande på för de mindre och minst bemedlade överkomliga villkor.

Såsom av den ovannämnda utredningen rörande den billiga bebyggelsen framgått, är skillnaden i hyresnivå mellan denna bebyggelse och samtidigt tillkommen annan bebyggelse av likartad typ högst väsentlig. Även om denna skillnad genom nedgång i allmänna hyresnivån kan tänkas framdeles något förminskad, föreligger alltså all anledning att utnyttja den möjlighet till effektivt nedbringande av bostadskostnaderna, som nämnda subventionsform erbjuder.

Fastighetskontoret vill sålunda för sin del i princip förorda fortsatt kommunalt stöd åt s. k. billig bebyggelse.

I fråga om formerna för denna subventionsverksamhet synas emellertid, med hänsyn till de erfarenheter, som under de gångna åren gjorts, vissa förändringar böra vidtagas.

Det stöd, som från kommunens sida lämnats, har ju väsentligen utgått i form av dels billig tomtmark, dels kredit på förmånliga villkor. Den förstnämnda stödformen har, såsom ovan påvisats, medfört en icke obetydlig ekonomisk belastning för staden, något som icke kunnat undgå att väcka betänkligheter. Med anledning härav samt då tomtrabatten icke numera, såsom tidigare var fallet, torde få anses vara nödvändig för att locka företagarna att taga del i den billiga bebyggelsen, har kontoret ansett sig böra föreslå ett slopande av denna rabatt, varvid dock givetvis tomtpriset bör fixeras, icke, som hittills, efter marknadsprisläget, utan endast med hänsynstagande till stadens självkostnader (jfr vidare nedan sid. 142). Genom ett dylikt förfarande skulle stadens direkta ekonomiska uppoffringar för den billiga bostadsbebyggelsen nedbringas till ett minimum



Kontoret är av den uppfattningen, att genomförandet av nu förordade förändring icke skall möta några större svårigheter från byggnadsföretagarnas sida. I själva verket har den angivna principen — billig bebyggelse utan direkt tomtrabatt — redan kommit till användning i tvenne år 1932 träffade avtal (med H. S. B. och Hellstedts byggnadsaktiebolag; det senare avtalet kom av särskilda orsaker ej att träda i kraft).

Med hänsyn till den relativt ringa betydelse, som tomtkostnadens storlek har för den erforderliga hyresavkastningen (jfr nedan), kan borttagandet av tomtrabatten icke anses innebära någon större olägenhet för företagarna. Därav skulle emellertid antagligen påkallas någon, om ock relativt obetydlig höjning av hyreskostnaderna. För undvikande härav samt för beredande av kompensation för den minskning av subventionen, som förändringen ändock innebär, kommer emellertid kontoret nedan att föreslå viss modifikation av andra med den billiga bebyggelsen förenade villkor.

Av större betydelse än tomtrabatten för bostadskostnadernas nedbringande är tillhandahållandet av sekundärlån på förmånliga villkor. Detta belyses bland annat av den ovan (sid. 19) refererade specialutredningen rörande olika på hyreskostnaden inverkan faktorers relativa betydelse, varav framgår, att en sänkning av räntekostnaden för ett byggnadsföretag med 10 % har en 5 gånger så stor effekt på den för samtliga kostnaders täckande erforderliga hyresavkastningen som en procentuellt lika stor sänkning av tomtkostnaden.

Att siffermässigt angiva den hyresnedsättning, som möjliggöres genom tillhandahållande av kommunala sekundärlån, låter sig givetvis ej generellt göra, med hänsyn till de mycket variabla förhållandena på den enskilda kreditmarknaden och de olika företagarnas skiftande kreditmöjligheter. Under de sista åren har en viss förbättring i byggnadsföretagarnas möjligheter att erhålla lån å den enskilda kreditmarknaden inträtt, men för högre liggande lån torde villkoren i regel alltjämt ställa sig ganska oförmånliga. Ett kommunalt lån till 4—4½ % ränta mellan 60 och 85 % av fastighetsvärdet torde med hänsyn härtill i många fall kunna möjliggöra en nedsättning av företagets årliga omkostnader med 10 % eller mera. Härtill komma vissa indirekta fördelar av kommunal sekundärbelåning, såsom bättre möjligheter att få bottenlån och byggnadskreditiv på förmånliga villkor samt överhuvudtaget större trygghet och garanti för företagets genomförande på ett rationellt sätt, oberoende av inflytande från leverantörer och »förlagsmän». Dessa fördelar äro givetvis ej uppskattbara i siffror, men säkerligen betyda de ganska mycket såväl i ekonomiska som i andra avseenden.

Med hänsyn till sekundärlånens stora betydelse för hyreskostnadernas nedbringande samt till de gynnsamma erfarenheterna av dylika lån under den gångna tiden anser fastighetskontoret, att denna stödform bör få utgöra tyngdpunkten i stadens verksamhet till främjande av enskild bostadsproduktion.

Ett särskilt skäl härför synes kontoret ligga i den för närvarande rikliga kapitaltillgången, vilken torde erbjuda goda möjligheter för kommunal upplåning på förmånliga villkor.

Då man synes böra utgå ifrån, att sekundärlånen skola tillhandahållas till kommunens självkostnad (eventuellt med något tillägg för administrationskostnader och dylikt) för att på så sätt göra största effekt i hyresnedbringande syfte, torde man för hädanefter utlämnade lån kunna räkna med en räntesats av 4—4<sup>1</sup>/<sub>2</sub> % (mot tidigare 5 %).

Vad beträffar lånevillkoren i övrigt är frågan om den gräns, inom vilken de till säkerhet för lånen lämnade inteckningarna skola ligga, av största betydelse. Hittills har denna gräns varit fixerad till 80 % av det av fastighetsnämnden uppskattade fastighetsvärdet för enskilda byggnadsföretagare samt till 90 % av samma värde för s. k. allmännyttiga företag. Det är dock att märka, att förmånen av denna senare högre lånegräns av vederbörande företagare endast kunnat i ringa mån utnyttjas, på grund därav att jämväl den till säkerhet för den räntefria köpeskillingsreversen liggande inteckningen skulle vara placerad inom 90 %-gränsen. Därest tomtrabatten bortfaller, skulle för nämnda företagare, vid i övrigt oförändrade villkor, möjliggöras ett uppflyttande av inteckningssäkerheten (från nu i regel faktiskt högst 85 %) till 90 %. Den förmån, som härigenom skulle komma dem till del, synes kunna betraktas såsom skälig kompensation för borttagandet av tomtrabatten.

För övriga företagare, beträffande vilka nu en högsta belåningsgräns av 80 % gäller, synes motsvarande kompensation lämpligen böra beredas genom höjning av denna belåningsgräns till 85 %.

Den sålunda ifrågasatta höjningen av belåningsgränsen kan väl givetvis anses innebära någon ökning av stadens risk för utlåningsverksamheten, en risk, som dock — att döma av de i det föregående redovisade gynnsamma erfarenheterna av den hittillsvarande låneverksamheten — ej synes behöva tillmätas större reell betydelse och mot vilken i varje fall böra vägas fördelarna, dels av härigenom möjliggjord nedsättning av hyreskostnaderna för de boende, dels av att staden helt undgår den med tomtrabatteringen förenade direkta ekonomiska uppoffringen.

Vad nu föreslagits om höjda belåningsgränser bör enligt kontorets uppfattning gälla för sådana företagare, som i enlighet med hittills gällande bestämmelser underkasta sig stadens kontroll i vissa hänseenden (se nedan) samt ikläda sig skyldighet att företrädesvis utvälja sina hyresgäster bland av fastighetsnämnden anvisade bostadssökande.

Kontoret har emellertid i fråga om detta anvisningsförfarande, av skäl som nedan (sid. 87) närmare utvecklas, funnit sig böra förorda ett smidigare system, till möjliggörande av att de olika företagarna i detta hänseende tillerkännas ett visst mått av valfrihet. Detta synes lämpligen kunna ske på sådant sätt, att de företagare, som åtnöjas med lägre belåningsgräns för sekundärlånet — 80 % för enskilda företagare och 85 % för



stiftelser m. fl. — medgivnas frihet att på egen hand utvälja sina hyresgäster. För sådana företagare synes dock böra bibehållas skyldighet att till staden anmäla uppkommande hyresledighet (jfr nedan sid. 88).

I enlighet med dessa principer skulle sålunda tre belåningsgränser komma att gälla: 80 % för enskilda företagare, som ej vilja ikläda sig skyldighet att utvälja sina hyresgäster bland av staden anvisade bostadssökande; 85 % för enskilda företagare, som ikläda sig dylik skyldighet, ävensom för stiftelser m. fl. filantropiska företag, som ej vilja ikläda sig samma skyldighet, samt slutligen 90 % för stiftelser m. fl., som ikläda sig nämnda skyldighet<sup>1</sup>.

Sekundärlånens storlek synes — som hittills varit fallet — böra fixeras till högst 30 % av respektive byggnadsvärden samt torde i övrigt få anpassas efter omständigheterna i de enskilda fallen. Därvid bör såvitt möjligt undvikas, att lucka uppstår mellan bottenlånet och stadens sekundärlån.

Beträffande formerna för tillhandahållande av byggnadskreditiv åt de företagare, som uppföra billiga hus, synes ingen ändring påkallad. Även i avseende å denna kreditform böra de byggande givetvis komma i åtnjutande av de förmåner, som det nuvarande ränteläget kan innebära för kommunen. Det må i detta sammanhang omnämnas, att staden hittills på utlämnade byggnadskreditiv (sammanlagt 158 miljoner kronor) ej lidit någon förlust.

I fråga om villkoren för erhållande av de i det föregående omförmälda, med s. k. billig bostadsbebyggelse förenade förmåner vill fastighetskontoret framhålla följande.

Det viktigaste av dessa villkor är givetvis hyreskontrollen, som möjliggör för kommunen att tillse, att de förmåner, som den billiga bebyggelsen i olika hänseenden erhåller, i huvudsak komma de boende till godo i form av hyresnedsättningar. Självklart är sålunda, att denna hyreskontroll alljämt bör upprätthållas. Det i köpekontrakten intagna stadgandet härom har hittills haft följande formulering: »Bostadslägenheterna skola uthyras på skäligen, av fastighetsnämnden godkända villkor.» Med hänsyn till oklarheten ifråga om tolkningen av uttrycket »skäligen» samt för markerande av att varje höjning av en gång godkända hyror skall underställas fastighetsnämnden, synes denna formulering böra ändras sålunda: »Bostadslägenheterna skola uthyras på de villkor, vilka fastighetsnämnden med hänsyn till föreliggande omständigheter finner skäligen. Varje höjning av hyrorna eller skärpning i övrigt av en gång fastställda villkor skall underställas fastighetsnämnden.»

Genom beslut den 6 september 1932 fixerade fastighetsnämnden en maximihyra för därefter beslutade billiga hus av kronor 21:50 per kvm nyttig golvyta. Denna maximihyra bör givetvis numera med hänsyn till

<sup>1</sup> Kooperativa företag — fränsett s. k. C-hus av stiftelsekaraktär — torde, på nedan sid. 103 anförda skäl, icke vidare böra ifrågakomma till erhållande av kommunalt stöd i för s. k. billig bebyggelse gällande former.

de inträdda förändringarna särskilt i fråga om byggnads- och räntekostnader kunna ej oväsentligt nedsättas.

Redan i detta sammanhang vill fastighetskontoret jämväl omförmäla, att kontoret nedan i kapitlet om bostadstävlingen (sid. 110) med hänsyn till olika lägenhetsutrymmens skiftande bostadsvärden — framlagt förslag om en ny beräkningsnorm för angivande av lägenheternas storlek, den »intensiva» ytan (C-ytan), vilken avser viss gradering av olika utrymmen efter deras värde ur bostadssynpunkt.

Hittills tillämpade kontraktsbestämmelser hava vidare innefattat ett villkor om »att hyresgästerna företrädesvis skola väljas bland sådana bostadssökande, som av fastighetsnämnden anvisats». Syftet med detta villkor har givetvis varit att trygga, att de billiga husen komma att bebos av just de kategorier av befolkningen, som speciellt äro i behov av billiga bostäder. I praktiken har bestämmelsen i regel tillämpats så, att alla hyresgäster av vederbörande företagare utvalts bland av staden godkända bostadssökande, varvid emellertid företagaren haft möjlighet att välja bland ett betydligt större antal sökande än som motsvarat lägenhetsantalet.

Till en början var ifrågakarande anvisningsverksamhet förenad med åtskilligt besvär och ej obetydliga administrationskostnader för kommunen, men sedan man avstått från företagandet av individuella kontrollundersökningar (annat än stickprovvis) beträffande de bostadssökandes uppgifter, har administrationen kunnat väsentligt förenklas och kostnaderna nedbringas. För närvarande är blott en arbetskraft helt och en delvis sysselsatta med denna arbetsuppgift och årskostnaderna för verksamheten utgöra 6—7,000 kronor.

Fastighetskontoret har haft under övervägande spörsmålet, huruvida man från kommunens sida skulle kunna helt avstå från rätten att anvisa hyresgäster. Genom att på så sätt giva den enskilde företagaren större handlingsfrihet i fråga om bostadshusens disposition och förvaltning skulle sannolikt från dessa företagens sida kunna påräknas ökat intresse för den billiga bebyggelsen. Vidare skulle härigenom undvikas risken av att bebyggelsen finge en i avseende å boendeklientelet alltför ensidig karaktär.

Med hänsyn till det stora antalet hos fastighetskontoret anmälda mindre bemedlade bostadssökande ävensom överhuvudtaget till önskvärheten av att i största möjliga utsträckning kunna reservera dessa billiga bostäder för de mest behövande, synes det kontoret dock ej lämpligt, att staden generellt avstår från denna rätt, helst som anvisningsverksamheten, såsom den nu bedrives, fyller sin uppgift på ett tillfredsställande sätt.

Emellertid har fastighetskontoret — såsom redan i det föregående angivits — funnit anledning att föreslå ett uppmjukande av bestämmelserna om stadens anvisningsrätt på sådant sätt, att de företagare, som nöja sig med en lägre belåningsgräns för sekundärlånet (80 % för enskilda företagare och 85 % för stiftelser m. fl.), befrias från skyldigheten att utvälja sina hyresgäster bland av staden anvisade bostadssökande. Även i dessa



fall — liksom beträffande alla billiga hus överhuvudtaget — bör dock föreskrivas skyldighet för vederbörande att till staden göra anmälan om uppkommande hyresledighet. Härigenom vinnes för stadens del en viss kontinuerlig överblick över tillgången å lägenheter av här avsett slag, något som måste anses synnerligen värdefullt för bedömning av det aktuella läget å bostadsmarknaden. Givet är att de företagare, som ingiva anmälningar om hyresledighet, under alla förhållanden — även om skyldighet att mottaga av staden anvisade bostadssökande ej föreligger — böra underrättas om hos staden anmälda, lämpliga dylika personer.

Genom att på nu angivet sätt begränsa anvisningsförfarandet och i viss utsträckning göra det beroende av företagarens eget val, skulle vinnas möjlighet att i denna verksamhet få med även de — säkerligen till antalet ej få — företagare, vilka på grund av betänkligheter mot det hittills tillämpade anvisningssystemet avhållits från att delta i densamma. På så sätt skulle en utökning av antalet billiga, under stadens hyreskontroll stående smålägenheter kunna åvägbringas.

Med det av fastighetskontoret nu föreslagna systemet skulle emellertid möjligen kunna tänkas följa den olägenheten, att en del av de företagare, som annars haft för avsikt att begära lån upp till 85 % (respektive 90 %) och underkasta sig anvisningsförfarandet, i stället skulle finna det med sin fördel förenligt att begränsa sin lånebegäran till 80 % (respektive 85 %) för att på så sätt erhålla frihet att själva utvälja sina hyresgäster. Härigenom komme då att förorsakas en minskning av nyproduktionen av sådana lägenheter, till vilka staden skulle hava rätt att anvisa hyresgäster. Skulle en dylik utveckling komma till synes, vilket fastighetskontoret dock för sin del icke håller för sannolikt, uppstår givetvis anledning att upptaga till övervägande en återgång till det hittills tillämpade systemet för billig bebyggelse med generellt anvisningsförfarande och blott två lånegränser (en för enskilda och en för s. k. allmännyttiga företag).

Vid den verkställda undersökningen rörande boendeförhållandena i de färdigställda billiga husen konstaterades, att i en del fall lägenheter beboddes av familjer med relativt hög inkomst (167 familjer hade inkomster överstigande 8,000 kronor). Med hänsyn härtill har ifrågasatts att i kontraktsvillkoren jämväl införa rätt för staden att påkalla uppsägning av hyresgäst, vars ekonomiska standard avsevärt förbättrats. Dylik uppsägningsrätt kunde även tänkas utnyttjad för motverkande av överbefolkning av lägenheterna, inneboendesystem m. m. Fastighetskontoret har emellertid kommit till den slutsatsen, att staden icke bör påfordra införandet av dylika bestämmelser, dels med hänsyn till att desamma skulle nödvändiggöra en besvärlig och dyrbar kontrollapparat, dels och framför allt därför att ett visst motstånd säkerligen skulle resas från företagarnas sida mot ett sådant ingripande i deras fastighetsförvaltningsuppgift, varigenom intresset för hela denna subventionsform kunde komma att äventyras.

I fråga om storleken av lägenheterna i de billiga husen får kontoret an-

föra följande. Maximigränsen har hittills varit fixerad till 90 kvm netto våningsyta. Denna gräns har i regel icke på långt när utnyttjats och lägenhetsstorlekarna hava i allmänhet hållit sig omkring 40 kvm. Kontoret är fullt på det klara med att en lägenhet av sist angivna storlek i regel är alltför liten för att på ett tillfredsställande sätt kunna fylla uppgiften som en familjebostad. Att kontoret ändock i så betydande omfattning godtagit sådana smålägenheter inom ifrågavarande bebyggelse, har givetvis berott därpå, att kontoret vid sitt bedömande av hithörande spörsmål måst taga hänsyn till att de lägenheter, som tillskapas, bliva så billiga, att de äro överkomliga för mindre bemedlade. Detta syfte har ej kunnat tillgodoses på annat sätt än genom förenklad lägenhetsstandard samt genom angivna begränsning av lägenhetsstorlekarna. I den mån så med hänsynstagande till ekonomiska synpunkter kan bliva förenligt, skall dock kontoret givetvis ej underlåta att för framtiden söka främja tillkomsten av större lägenhetstyper än dem, som hittills varit dominerande. För möjliggörande av ökad bostadsrymlighet synes även kunna ifrågasättas ytterligare förenkling och förbilligande av lägenheternas inredning och utrustning (se härom vidare nedan).

Någon ändring av den ovan angivna maximigränsen för lägenhetsstorleken synes emellertid ej påkallad, i vad avser sådana byggnadsföretag, vilkas hyresgäster företrädesvis skola utväljas bland av staden anvisade bostadssökande. Däremot synes det motiverat, att beträffande sådana företag, vilka, enligt vad ovan föreslagits, skulle äga frihet att på egen hand utvälja hyresgästerna, begränsa lägenheternas maximistorlek till 75 kvm nettovåningsyta (detta i syfte att förhindra att lägenheterna i dylika hus mera allmänt givas en sådan storlek, att de redan av denna orsak bliva alltför kostsamma för mindre bemedlade).

I detta sammanhang må även erinras därom, att olägenheterna av den relativt starka boendetäthet, varmed man för den billiga bebyggelsen — med hänsyn till lägenheternas ringa storlek — tydligen har att räkna, i viss mån kunna motverkas genom bättre planlösning och starkare differentiering av lägenhetstyperna. Resultaten av den i bostadsutredningen ingående bostadstävlingen och de utredningar, som i anslutning härtill utförts rörande lämpliga och billiga bostadstyper, hava givit åtskilliga värdefulla uppslag, vilka kontoret avser att utnyttja för den billiga bebyggelsen. De preliminära underhandlingar med olika företagare, som kontoret fört, hava även visat, att ett betydande intresse förefinnes för de typer av smålägenheter, som utarbetats på grundval av bostadstävlingen se vidare nedan (sid. 114).

I avseende å frågan om lägenheternas inredning samt utrustning med bekvämligheter vill kontoret framhålla, att det avgörande nu liksom tidigare måste vara att åstadkomma verkligt billiga bostäder. Följaktligen böra ansträngningarna inriktas på att i fråga om inrednings- och utrustningsdetaljer göra alla de besparingar, som äro förenliga med upprätthållande



av kravet på att bostäderna skola vara hygieniska och i övrigt ändamåls-  
enliga. Sådana fördyrande anordningar som badrum i varje lägenhet och  
centralanläggningar för varmvattenberedning böra i regel ej förekomma.  
Med ett definitivt ståndpunktstagande till vilken inredning och utrustning,  
som i de billiga husen må medgivas, synes dock lämpligen kunna anstå,  
till dess större praktisk erfarenhet vunnits genom prövning av inkommande  
byggnadsförslag och deras kostnader (jfr även nedan sid. 113).

De billiga bostadshusen skola enligt gällande bestämmelser uppföras efter  
ritningar och arbetsbeskrivning, som av fastighetsnämnden godkänts, varjämte  
nämnden äger att tillse, att några avvikelser från de godkända ritningarna  
ej förekomma. Den med stöd av dessa bestämmelser från fastighetsnämndens  
sida hittills bedrivna gransknings- och kontrollverksamheten bör enligt  
kontorets uppfattning ytterligare utvecklas i sådan riktning, att densamma  
icke blott kommer att innefatta granskning och kontroll utan därjämte även  
direkt positivt stöd åt de byggande på sådant sätt, att dessa få tillfälle  
att utnyttja resultaten av genom kommunens försorg verkställda tekniska  
utredningar m. m., allt i syfte att de billiga husen må kunna utformas  
och uppföras på mest rationella och kostnadsbesparande sätt.

För utförande av nämnda tekniska utredningar och kontroll, ävensom  
för handhavande av viss centraliserad upphandling av byggnadsmaterial  
m. fl. den billiga bebyggelsen berörande uppgifter, föreslår kontoret nedan  
(sid. 126) inrättandet av ett särskilt organ.

Upplåtelseformen för den tomtmark, som kan komma ifråga för den  
billiga bebyggelsen, blir i viss mån beroende av bebyggelsens lokala för-  
läggning. På grund av den begränsade tillgången på tomtmark inom inre  
staden synes det sannolikt, att huvuddelen av bebyggelsen kommer att  
förläggas till ytterområdena, varest tomträttssystemet är rådande. Detta  
system är för denna bebyggelse särskilt förmånligt, då man härigenom på  
bästa möjliga sätt kan trygga subventionsvillkorens efterlevnad, nämligen  
genom deras införande i tomträttskontrakten. Medan det vid upplåtelse  
med full äganderätt kan inträffa, att i respektive köpekontrakt i sådant  
syfte intagna stadganden äventyras i händelse av exekutiva auktioner, bliva  
villkoren vid ett intagande i tomträttskontrakt oryggligt gällande för hela  
upplåtelse tiden, oberoende av innehavarens ekonomiska ställning. Över-  
trädelser av villkoren bliva i så fall beivrade i enlighet med gällande all-  
männa lag (av domstol eller exekutiv myndighet).

Jämväl i andra avseenden erbjuder tomträttssystemet, när det såsom här  
gäller en bebyggelse med utpräglat socialt syfte, fördelar för kommunen i  
form av möjligheter till ett mera detaljerat, fortlöpande inflytande över  
bebyggelsens utformning och disposition.

Tidigare har tillämpning av tomträttssystemet i fråga om hyreshusbe-  
byggelse erbjudit vissa olägenheter ur kreditsynpunkt, i det att de en-  
skilda kreditanstalterna visat sig obenägna att belåna tomträttsinteckningar.

Mot att tomträttskassan i vidsträcktare omfattning ensam påtoge sig även dylik belåning av större husenheter anfördes betänkligheter med hänsyn till den betydande ökning av kassans av staden garanterade upplåning, som härav komme att föranledas.

Till följd av det numera väsentligt förändrade läget å kapitalmarknaden har i detta avseende situationen blivit en helt annan. Den rikliga kapitaltillgången och den förefintliga bristen på goda placeringsmöjligheter har föranlett, att tomträttsinteckningar numera blivit ett å den allmänna kreditmarknaden eftersträvat objekt. Såsom exempel härpå kan omnämnas, att så gott som samtliga de å tomträttsmark inom Tranebergsområdet detta år tillkomna hyreshusen belånats i enskilda kreditanstalter. Tomträttskassans medverkan för kreditfrågans ordnande har icke i nämnvärd omfattning påkallats.

Vid sådant förhållande synes ingen anledning föreligga att beträffande den billiga bebyggelse, som kan tillkomma å ytterområdena, ifrågasätta annan upplåtelseform än tomträdden.

Spörsmålet om eventuell tillämpning av tomträttssystemet jämväl vid stadens upplåtelser av bostadstomter inom det inre stadsområdet är för närvarande föremål för utredning genom en av fastighetsnämnden tillsatt delegation. Slutförandet av denna utredning torde böra avvaktas, innan definitivt och generellt beslut i detta spörsmål fattas.

När fråga är om en socialt betonad bebyggelse, över vars utformning och fortsatta disposition staden har särskilt intresse att vaka, synes det emellertid fastighetskontoret tydligt att — såsom ovan närmare utvecklats — tomträttssystemet under alla förhållanden erbjuder påtagliga fördelar framför andra upplåtelseformer<sup>1</sup>. Då vidare, såsom bland annat av Tranebergsexploateringen framgått, kreditbehovet för dylik bebyggelse utan svårighet torde kunna tillgodoses å den enskilda kreditmarknaden utan att staden härvid i nämnvärd mån behöver medverka, föreligga enligt kontorets uppfattning starka skäl för en tillämpning av tomträttssystemet jämväl i fråga om eventuellt ifrågakommande billig bebyggelse inom det inre stadsområdet.

Kontoret får med hänsyn härtill förorda, att fastighetsnämnden i förevarande sammanhang måtte hos stadsfullmäktige utverka bemyndigande att tills vidare få använda tomträttsinstitutet vid tillhandahållande av tomtmark för s. k. billig bebyggelse inom det inre stadsområdet.

De för ytterområdena gällande tomträttsvillkoren synas därvid kunna tillämpas utan andra förändringar än dem, som påkallas av de med ifrågasvarande bebyggelse förenade särskilda bestämmelserna.

I fråga om vissa av de företag, vilka uppfört billiga hus, har kommunen förskaffat sig ytterligare säkerhet för att de för erhållande av stadens stöd

<sup>1</sup> Att försäljning med återköpsrätt icke vid tillämpning av nu gällande lagbestämmelser kan anses utgöra en för kommunen acceptabel upplåtelseform har kontoret berört i annat sammanhang (se sid. 143).



uppställda villkoren skola bliva vederbörligen uppfyllda, nämligen genom införande i respektive institutioners stadgar eller bolagsordningar av bestämmelser om visst inflytande från stadens sida över institutionen ifråga. Dyligt inflytande är staden tillförsäkrat i fråga om 8 av de företag, vilka uppfört billiga bostadshus (sammanlagt har av dessa 8 företag uppförts 25 billiga hus). Bestämmelserna om stadens inflytande ha i regel avsett, att ändringar i företagens stadgar eller bolagsordningar icke få ske utan fastighetsnämndens medgivande samt att nämnden har rätt att utse ledamot i företagets styrelse och revisor för granskning av dess förvaltning och räkenskaper.

I avseende å formen för den kontroll, som staden med stöd av dessa stadgebestämmelser utövar över bostadsföretag, som åtnjtit stadens stöd, hava numera, i enlighet med av fastighetsnämnden den 8 november 1932 fattat beslut, vissa ändringar vidtagits, avseende i första hand att de ledamöter i respektive styrelser, som nämnden tidigare haft att utse, i den mån så varit möjligt ersatts med av nämnden utsedda rapportörer, vilka hava att följa respektive företags verksamhet, närvara vid styrelsesammanträden m. m. samt häröver avgiva rapporter till nämnden. Denna ändring har vidtagits bland annat med hänsyn till att det ansetts principiellt olämpligt att den som å stadens vägnar skall kontrollera företaget, samtidigt i egenskap av styrelseledamot är medansvarig för företagets förvaltning. Vidare innebär fastighetsnämndens nyssnämnda beslut, att för här berörda företag bör finnas utsedd minst en auktoriserad revisor, med vissa närmare angivna åligganden.

Den effektivisering av kontrollen över respektive företag, som nu omfördälda förändringar innebära, har visat sig synnerligen lämplig, och bör givetvis samma system även i största möjliga utsträckning komma till användning i fråga om de byggnadsföretag, vilka hädanefter kunna komma att deltaga i den billiga bebyggelsen (liksom även i fråga om av kommunen i andra former understödda bostadsföretag).

I de avseenden, som här ovan icke särskilt berörts, synes fastighetskontoret någon ändring i hittills för den billiga bebyggelsen gällande bestämmelser icke vara påkallad.

Den omfattning, vari den billiga bebyggelsen i fortsättningen kan komma att bedrivas, blir givetvis helt och hållet beroende av det intresse för denna bebyggelse, som kan komma att visas från de enskilda företagarnas sida, och någon beräkning av denna omfattning kan därför icke nu gärna komma ifråga. Från kommunens sida bör vid stödverksamhetens planering och bedrivande vid varje tidpunkt tagas hänsyn till att densamma erhåller lämplig avvägning i förhållande icke blott till det beräknliga behovet av billiga smålägenheter utan även till övriga ifrågakommande stödformer (kooperativ och egnahemsbyggnadsverksamhet). För en sådan avvägning synes emellertid icke kunna på förhand uppställas några generella principer eller riktlinjer.

För sekundärbelåning av s. k. billiga bostadshus återstår av de av stadsfullmäktige anslagna medlen (16 miljoner kronor, därav 1 miljon kronor ännu ej anvisade) outnyttjat ett belopp av 5,339,000 kronor. Fastighetskontoret förordar, att fastighetsnämnden hos stadsfullmäktige anhåller att få disponera ifrågavarande medel för tillhandahållande av sekundärlån åt billig bebyggelse i den omfattning, som av behovet påkallas, och i de former, som här ovan angivits<sup>1</sup>.

### c) Stöd åt kooperativ bostadsbyggnadsverksamhet.

De första sammanslutningarna med ändamål att åt medlemmarna anskaffa goda och billiga bostäder bildades i Stockholm i början av 1870-talet med anledning av då rådande svåra bostadsbrist. Flera dylika sammanslutningar tillkommo därefter successivt under årens lopp. Bildandet av bostadsföreningar blev särskilt livligt under perioden 1915—1924. År 1933 funnos i Stockholm något över 500 bostadsföreningar och bostadsrättsföreningar. Totala antalet av dylika föreningar tillhöriga bostadslägenheter torde (vid 1933 års slut) hava utgjort cirka 22,000 (motsvarande ungefär  $\frac{1}{8}$  av hela bostadsbeståndet i Stockholm).

Att märka är emellertid, att åtskilliga av dessa föreningar icke äro kooperativa i egentlig mening (d. v. s. avsedda uteslutande för tillgodoseende av medlemmarnas bostadsbehov) utan mera torde vara att jämställa med vanliga privata företag.

Kooperationens betydelse för bostadsförhållandena i Stockholm ligger knappast i första hand däri, att den kommit till användning som form för förvaltning av färdiga bostäder, utan snarare däri, att den under de senaste decennierna tagit synnerligen aktiv del i produktionen av billiga smålägenheter.

Den kooperativa bostadsproduktionen härstädes har i huvudsak handhåfts av tvenne stora företag, Stockholms kooperativa bostadsförening (S. K. B.) och Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening (H. S. B.). Med hänsyn till dessa företags omfattning och betydelse samt nära samband med den kommunala bostadspolitiken har för bostadsutredningen utarbetats en särskild redogörelse för föreningarnas verksamhet, organisation, ekonomi, fastighetsbestånd m. m. (del II: 11), vilken väsentligen bygger på uppgiftsmaterial, som välvilligt ställts till förfogande av respektive företag, och till vilken redogörelse i detta sammanhang må hänvisas. I denna redogörelse lämnas även kortfattade uppgifter rörande vissa andra av kommunen under senare tid understödda kooperativa bostadsföreningar. Beträffande de av H. S. B. uppförda hus (B- och C-hus), vilka av Stockholms stad subventionerats i de former, som gälla för s. k. billig bostadsbebyggelse, återfinnas detaljerade uppgifter i redogörelsen för denna sub-

<sup>1</sup> Under förutsättning av en belåning av i medeltal 20 % av byggnadsvärdet samt en byggnadskostnad per eldstad av 5,000 kronor skulle angivna belopp kunna tillgodose sekundärlånebehovet för en produktion av cirka 5,000 eldstäder.



ventionsverksamhet (bih. 17/1933). I fråga om hyres- och boendeförhållandena i med kommunens stöd under 10-årsperioden 1922—1931 tillkomna kooperativa och andra bostadshus har särskild undersökning utförts, rörande vars resultat hänvisas till redogörelsen i utredningens del II: 10.

I organisatoriskt hänseende förefinnas flera väsentliga olikheter mellan S. K. B. och H. S. B. Den förra föreningen är en »hyresförening», d. v. s. lägenheterna ägas av föreningen och upplåtas till medlemmarna genom uthyrning. Dessa kunna sålunda uppsäga sina lägenheter i vanlig ordning för avflyttning å laga fardag och äga då (under vissa förbehåll med hänsyn till föreningens ekonomi) utfå sitt inbetalade insatskapital (10 % av lägenhetens värde) jämte därå gottskrivnen vinst. I H. S. B:s hus däremot upplåtas lägenheterna i regel till föreningens medlemmar med besittningsrätt jämlikt lagen om bostadsrättsföreningar av den 25 april 1930. Den erforderliga lägenhetsinsatsen utgår med samma procentsats som i S. K. B:s hus, eller 10 % av lägenhetsvärdet (beträffande s. k. B-hus dock 5 %). I motsats mot S. K. B. utgör vidare H. S. B. icke en enda sammanslutning utan är uppdelad på en moderförening, som bygger husen och därefter överlåter dem på dotterföreningar (i regel en för varje fastighet), vilka hava att handhava förvaltningen. Genom denna uppdelning på ett större antal juridiskt och ekonomiskt självständiga enheter vinnes, att eventuellt ekonomiskt obestånd för en förening icke behöver inverka menligt på de övriga föreningarnas verksamhet.

För att giva en uppfattning om betydelsen av den av nyssnämnda företag bedrivna bostadsproduktionen må här till en början lämnas följande uppgifter:

	Antal producerade		
	fastigheter	lägenheter	eldstäder
S. K. B. (1916—1933) .....	28	1,713	3,785
H. S. B. (1923—1933) .....	72	7,697	15,204 <sup>1</sup>

Den bostadsproduktion, som under samma tid handhafs av andra bostadsföreningar av mer eller mindre kooperativ karaktär, vilka erhållit lån eller lånegaranti från staden, har omfattat cirka 4,100 eldstäder.

I det närmaste  $\frac{1}{8}$  av den totala bostadsproduktionen i Stockholm under tiden efter 1915 har sålunda ombesörjts av ovannämnda bostadsföreningar.

Lägenheterna i de S. K. B. och H. S. B. tillhöriga husen äro genomgående små. 75 % av lägenheterna i S. K. B:s hus utgöras av 1 rum och kök eller 1 rum och kokvrå. Motsvarande siffra för H. S. B. är något lägre eller 60 %, men hänföres till denna smålägenhetsgrupp även 2 rum och kokvrå, stiger procentsiffran för H. S. B. till 86.

I fråga om bebyggelsens belägenhet och karaktär, lägenhetsutrustning, byggnadskostnader m. m. hänvisas till detaljerade uppgifter i ovannämnda redogörelse (del II: 11). Erinras må dock därom, att bostäderna i S. K. B:s

<sup>1</sup> I här angivna uppgifter ingå även några hus, vilkas uppförande ej handhafs av H. S. B. utan som av föreningen förvärvats först efter färdigställandet.

fastigheter, som ju i regel äro äldre än H. S. B:s, i genomsnitt äro av enklare standard än de senare. Sålunda sakna bland annat cirka  $\frac{1}{3}$  av S. K. B:s lägenheter centralvärme.

Hyresnivån i de båda företagens hus hyresåret 1933/34 belyses av nedanstående tablå (hämtad ur resultaten av den särskilda undersökning, som redovisas i del II: 10; jfr även ovan sid. 75). Tablåen avser de bostadshus, som i Stockholm uppförts under åren 1922—1931, och bygger på uppgifter ur mantalsskrivningshandlingarna. Att märka är, att de angivna beloppen för H. S. B:s lägenheter jämväl innefatta vissa amorteringsbelopp (utgörande i genomsnitt cirka 15 % av totala lägenhetsavgiften). Till jämförelse anföras även motsvarande medelhyror för under samma tid av andra företagare utan stadens stöd härstädes uppförda bostadshus med smålägenheter.

*Medelhyror hyresåret 1933/34 för lägenheter med centralvärme, tillkomna åren 1922—1931.*

	S. K. B. <sup>1</sup>	H. S. B. <sup>2</sup>	Andra företag, ej understödda av staden <sup>3</sup>
1 rum och kokvrå .....	629	705	947
1 rum och kök .....	911	967	1,165
2 rum och kokvrå .....	—	1,190	1,414
2 rum och kök .....	1,404	1,558	1,749

Såsom framgår av denna tablå, understiga hyrorerna (respektive lägenhetsavgifterna) i de båda kooperativa företagens under det senaste decenniet uppförda hus i regel betydligt (med 15—30 %) hyresnivån för under samma tid i fria marknaden producerade lägenheter.

Som synes äro de angivna beloppen för S. K. B. ej oväsentligt lägre än för H. S. B. Om emellertid den i H. S. B:s lägenhetsavgifter ingående amorteringsdelen (cirka 15 %) anses vara en kapitalbildande faktor, som bör frändragas, kommer man i fråga om respektive lägenhetskategorier till i genomsnitt något lägre hyror för H. S. B:s lägenheter än för S. K. B:s.

Det bör uppmärksammas, att jämförelser mellan ovan angivna hyresbelopp i mycket hög grad försvåras av olikheter i fråga om husens belägenhet samt lägenheternas storlek, kvalitet och standard. Några bestämda slutsatser i avseende å den reella skillnaden i hyresnivå mellan de ovan nämnda kooperativa företagens hus och andra hus eller mellan förstnämnda företags hus inbördes kunna därför knappast dragas av de anförda siffrorna. Ihågkommas bör även i förevarande sammanhang, att det inre underhållet av lägenheterna i S. K. B:s och H. S. B:s hus åvilar lägenhetsinnehavarna.

Uppgifter angående hyreskostnader för respektive lägenheter per kvadrat-

<sup>1</sup> Dessa uppgifter innefatta alltså ej av S. K. B. före år 1922 uppförda hus.

<sup>2</sup> Avser endast A-hus. Beträffande hyror för H. S. B:s B-hus och C-hus se bihang 17/1933.

<sup>3</sup> Bygger på ett representativt urval av cirka  $\frac{1}{4}$  av de under perioden av enskilda företagare uppförda hus, vilka företrädesvis inrymma smålägenheter (jfr ovan sid. 75).



meter nyttig våningsyta föreligga — förutom för H. S. B:s B-hus och C-hus (jfr bih. 17/1933) — endast för ett begränsat urval av H. S. B:s och S. K. B:s under perioden 1926—1931 uppförda hus (sammanlagt 17 hus med 1,659 lägenheter, därav H. S. B. 1,021 och S. K. B. 638 lägenheter), vilka i samband med bostadsutredningen särskilt uppmätts. För de av dessa lägenheter, som producerats av H. S. B., har (för hyresåret 1933/34) konstaterats en medelhyra per kvm. nyttig våningsyta av kronor 25: 93<sup>1</sup> och för de S. K. B. tillhöriga lägenheterna en medelhyra av kronor 21: 78. Den skillnad i hyresnivå mellan H. S. B:s och S. K. B:s lägenheter, som framgick av de ovan angivna absoluta hyresbeloppen, kommer sålunda till synes även här, och i ytterligare markerad form. Om den ovan omförmälda, i H. S. B:s lägenhetsavgifter ingående amorteringsdelen anses böra frändragas, reduceras emellertid den genomsnittliga kvadratmeterhyran för H. S. B:s lägenheter till i det närmaste samma belopp som den här för S. K. B. angivna.

I förevarande sammanhang må erinras om den ovan (sid. 76) meddelade uppgiften om att för vissa under åren 1930—31 tillkomna, i fria marknaden producerade smålägenheter konstaterats en medelhyra av kronor 31: 07 per kvm. Såsom där omnämndes, torde emellertid sistnämnda smålägenheter genomsnittligt representera en något högre standard i kvalitativt hänseende än de här ovan angivna uppmätta lägenheter, tillhöriga H. S. B. och S. K. B.

Vad nu anförts har haft avseende å centralvärmeslägenheter. För lägenheter utan centralvärme i de äldre av S. K. B. uppförda husen hava vissa hyresuppgifter (avseende hyresåret 1932/33) lämnats av föreningen. Dessa uppgifter, sammanställda med motsvarande uppgifter rörande medelhyror för samtliga lägenheter utan centralvärme i inre staden, må jämväl här meddelas.

	Medelhyror för lägenheter utan centralvärme hyresåret 1932/33	
	S. K. B.	Hela inre staden
1 rum och kokvrå .....	450	529
1 rum och kök .....	675	639
2 rum och kök .....	990	1,010

Att hyresnivån för S. K. B:s äldre lägenheter utan centralvärme ej nämnvärt understiger hyresnivån för beståndet av dylika lägenheter i allmänhet sammanhänger givetvis med att detta sistnämnda äldre lägenhetsbestånd inbegriper ett mycket stort antal lägenheter av dålig kvalitet, under det att S. K. B:s ifrågavarande lägenheter äro av en förhållandevis mycket god kvalitet.

Boendeförhållandena i S. K. B:s och H. S. B:s under senare tid upp-

<sup>1</sup> För H. S. B:s B- och C-hus (ingående bland de billiga husen) har konstaterats en medelhyra per lägenhet av för B-husen kronor 22.52 per kvm. och för C-husen kronor 22.44 per kvm (se bih. 17/1933).

förda bostadshus hava erhållit särskild belysning genom den i det föregående omförmälda undersökningen beträffande under perioden 1922—1931 tillkomna bostadshus (se redogörelse i del II: 10, referat ovan sid. 74—77 samt översiktstablan sid. 190), vartill i detta sammanhang må hänvisas. Omnämnas må här endast i all korthet följande.

Barnförekomsten var år 1931 mindre i H. S. B:s lägenheter än i S. K. B:s (de minderåriga under 16 år utgjorde respektive 14,3 och 17,7 % av samtliga boende; motsvarande tal för hela stadsbefolkningen 16,2 %). I fråga om inneboendefrekvensen rådde ett motsatt förhållande (H. S. B. 7,9 % och S. K. B. 5,6 %).

Någon högre grad av boendetäthet och överbefolkning konstaterades ej i de båda företagens lägenheter (inbördes voro de i detta hänseende tämligen jämställda).

Inkomstnivån var (år 1931) något högre i S. K. B:s lägenheter än i H. S. B:s (medelfamiljeinkomst respektive 5,700 och 4,944 kronor)<sup>1</sup>. Liknande förhållande gäller även vid uträkning av inkomsten per personenheter.

Vad beträffar lägenhetsinnehavarnas fördelning efter yrken konstaterades ingen större skillnad mellan ifrågavarande båda boendeklientel. Kategorierna »arbetare» och »tjänstemän» voro dock något mera talrikt företrädade inom S. K. B:s lägenheter än inom H. S. B:s, vilka senare i stället i större utsträckning hade kvinnliga innehavare.

Finansieringen av ifrågavarande bostadsbestånd var vid 1932 års slut ordnad sålunda:

	S. K. B. milj. kr.	%	H. S. B. milj. kr.	%
Bottenlån .....	11,9	60	58,4	62
Sekundärlån (statliga m. fl.).....	3,2	16	7,3	8
Sekundärlån (kommunala).....	1,7	8	12,1	13
Egna medel .....	2,7	13	15,6	17
Direkta bidrag av stat och kommun.....	0,6	3	—	—
Total fastighetskostnad	20,1	100	93,4	100

Det sammanlagda taxeringsvärdet (enligt 1933 års fastighetstaxering) utgjorde för S. K. B:s fastigheter 19,8 miljoner kronor och för H. S. B:s 94,7 miljoner kronor.

Angående de båda företagens ekonomiska ställning och likviditet verkställes årligen på uppdrag av fastighetsnämnden en undersökning av finanssekreterare Nordwall. Till de rapporter häröver, som av finanssekreteraren avgivits, må i detta sammanhang hänvisas. I den senaste rapporten (avseende 1932 års verksamhet och daterad den <sup>30</sup>/<sub>9</sub> 1933) göres ingen annan mera väsentlig erinran än att beträffande H. S. B. framhålles vikten

<sup>1</sup> Observeras bör att H. S. B:s B-hus och C-hus icke ingingo i ifrågavarande undersökta bestånd.



av att föreningens nybyggnadsverksamhet icke får större omfattning än att de till fritt förfogande stående medlen med full säkerhet förslå därtill, samt att såväl sparkasserörelsens omfattning och likviditet som de gjorda utfästelserna beträffande medlemsinsatsernas återbetalning av H. S. B. noga beaktas.

Vad beträffar de former, vari kommunen hittills understött de kooperativa bostadsbyggnadsföretagen, må hänvisas till de uppgifter härom, som lämnats i redogörelsen för kommunens främjande av enskild och kooperativ bostadsbyggnadsverksamhet (del II: 6). Därav framgår, att de kooperativa företagen erhållit kommunens stöd i ett flertal olika former samt att överhuvudtaget alltsedan 1916 de kommunala stödåtgärderna företrädesvis haft avseende just å dessa företag.

Inalles har under tiden från och med år 1916 till och med år 1933 kommunalt stöd utgått åt kooperativa bostadsbyggnadsföretag med sammanlagt cirka 19,600 eldstäder. Av denna siffra, jämförd med i det föregående meddelade uppgifter, framgår, att den kooperativa bostadsproduktion, som ägt rum i Stockholm efter 1915, till huvudsaklig del tillkommit med stöd av kommunen.

I regel har kommunens stöd åt kooperativa företag tillhandahållits i form av sekundärlån eller garanti för dylika lån. Sammanlagda utbetalade beloppet härav utgjorde intill den 1 januari 1934 18,1 miljoner kronor. Därjämte har under tiden 1916—1933 medgivits dels ränte- och amorteringsfrihet under 10 år å köpeskillingsreverser (den »lilla kommunala subventionen») å ett belopp av 234,200 kronor, dels ock räntefrihet å köpeskillingsreverser (enligt för billig bebyggelse gällande grunder) å sammanlagt 1,361,000 kronor. Den s. k. stora kommunala subventionen (åtagande från stadens sida att under 10 år inbetala annuiteter å av staden garanterade lån) har i avseende å kooperativa byggnadsföretag för kommunen inneburit en uppoffring, som kapitaliserad kan uppskattas till 647,000 kronor. Slutligen har kommunen till kooperativa företag tillhandahållit byggnadskreditiv till betydande belopp.

I fråga om placeringen av säkerheterna för de av kommunen tillhandahållna sekundärlånen och lånegarantierna har en särskild undersökning verkställts, av vilken framgått, att för H. S. B. endast 850,000 kronor och för S. K. B. 575,000 kronor av in-teckningssäkerheternas belopp vid 1932 års slut voro belägna över 85 % av respektive fastigheters taxeringsvärden (enligt 1933 års fastighetstaxering). Över 90 % av samma värden lågo av nämnda belopp sammanlagt 350,000 kronor (därav S. K. B. 284,000 kronor och H. S. B. 66,000 kronor).

Under senare tid har den kooperativa bostadsproduktionen erhållit kommunens stöd dels i de former, som gälla för s. k. billig bebyggelse (se ovan sid. 78), dels och företrädesvis medelst sekundärlån, speciellt avsedda för kooperativa byggnadsföretagare.

För denna senare stödform hava senast varit gällande följande huvudsakliga stadganden (se utl. 243/1932).

Lånen utgå i form av 25-åriga amorteringslån till ett belopp av högst 15 % av fastighetskostnaden samt kunna tillhandahållas sådana kooperativa byggnadsföretagare, vilka uppföra bostadshus, inrymmande enkelt och praktiskt inredda lägenheter med en nettoareal av högst 110 kvm (i fråga om egnahemsbyggnader å tomträttsmark en bruttoareal av högst 120 kvm). För lån till byggnadsföretag å med äganderätt upplåten mark skall ställas säkerhet i form av inteckningar, liggande i fråga om S. K. B. inom 87 % och för övriga bostadsföreningar med av fastighetsnämnden godkända stadgar inom 86 % av fastighetskostnaden (då särskilda omständigheter det påfordra, kan gränsen höjas till 90 %). För lån åt byggnadsföretag å med tomträtt upplåten mark må inteckningssäkerheten placeras intill 90 % av byggnads-kostnaden.

Varje låntagare är därjämte skyldig att såsom ytterligare säkerhet överlämna de inteckningar, som ligga som säkerhet för närmast underliggande lån, i den mån dessa inteckningar överstiga sistnämnda låns belopp.

Med tillhandahållandet av omförmälda lån har vidare i regel förbundits skyldighet för vederbörande låntagare att låta fastighetsnämnden granska och godkänna ritningar samt kontrollera byggnadens uppförande ävensom att icke försälja fastigheten utan nämndens medgivande.

I förevarande sammanhang är slutligen att nämna, att vissa särbestämmelser fastställt för tillhandahållande av lån ur ifrågavarande medel till H. S. B:s B-hus (d. v. s. av denna förening uppförda hus av enklare karaktär med ett insatskapital från lägenhetsinnehavarna av endast 5 %). Dyliga hus, som tidigare understötts i de former, som gälla för den billiga bebyggelsen, skulle enligt stadsfullmäktiges beslut den 29 juni 1932 kunna ifrågakomma till erhållande av sekundärlån i de för kooperativa byggnadsföretag i allmänhet gällande former, varvid dock följande särskilda bestämmelser skulle vara tillämpliga.

För B-husen må lägenheternas nettoareal utgöra högst 75 kvm (i undantagsfall 90 kvm). Inteckningssäkerheten kan placeras intill 90 % av fastighetskostnaden. Vidare skall staden vara tillförsäkrad rätt till hyreskontroll och viss medverkan vid urval av lägenhetsinnehavare, i huvudsak enligt de grunder, som gälla för stadens stöd åt s. k. billig bebyggelse. Någon rabatt å tomtköpeskillingen skulle däremot ej komma ifråga.

Såsom framgår av dessa stadganden utgjorde de sålunda beslutade bestämmelserna för stöd åt H. S. B:s B-hus i realiteten en mellanform mellan de båda i det föregående omförmälda formerna för stadens stöd åt dels s. k. billig bebyggelse, dels kooperativa byggnadsföretag. För kommunen innebar denna modifikation i första hand den fördelen, att kommunen, utan att förlora rätten till hyreskontroll m. m., undgick den ekonomiska uppoffring, som rabatteringen av tomtköpeskillingen innebär.

Sist angivna särbestämmelse har hittills endast tillämpats i ett fall (för ett B-huskomplex i kvarteret Purpur å Fredhällsområdet).



De kooperativa företagens insatser till avvägbringande av förbättrade bostadsförhållanden i Stockholm hava, såsom framgår av här ovan lämnade översikt, varit av stor betydelse, särskilt under de senaste decennierna. När dessa företag för cirka 15 år sedan i större omfattning började sin produktiva verksamhet, avsågs därmed främst att motverka den svåra bostadsbrist, som då rådde på grund av den enskilda produktionens avstannande. Detta syfte tillgodosågs även på ett i stort sett tillfredsställande sätt. Överhuvudtaget ha de kooperativa företagen i kvantitativt hänseende fyllt en viktig uppgift, såtillvida att genom deras insatser tillgången på smålägenheter sannolikt blivit betydligt större än den annars hade blivit. Av vikt är vidare, att de sålunda tillkomna bostäderna dels varit billiga (se ovan meddelade uppgifter), dels ock av god kvalitet.

Vad särskilt beträffar H. S. B., som under de senaste åren varit det dominerande av de båda företagen, är den rationella organisationen och administrationen av dess omfattande byggnads- och fastighetsförvaltningsverksamhet förtjänt av uppmärksamhet och erkännande. Detsamma gäller även det intresse företaget ägnat åt olika spörsmål, sammanhängande med bostädernas utformning samt inredning och utrustning, ävensom företagets insatser för skapandet av ökat intresse för kooperativ bosättning överhuvudtaget. Jämväl de olika sociala anordningar, som föreningen vidtagit till förmån för sina medlemmar, äro värda erkännande från det allmännas sida.

Fastighetskontoret har emellertid i förevarande sammanhang ej heller kunnat undgå att giva uttryck åt betänkligheter inför vissa sidor av föreningens verksamhet.

Särskilt gäller detta utformningen av de lägenhetstyper, vilka av H. S. B. särskilt omhuldas. Dessa lägenheter äro visserligen — såsom av ovan anförda uppgifter framgått — absolut taget billiga, men det får därvid ej förbises, att de till ytan genomgående äro mycket små. Det synes kontoret kunna ifrågasättas, om olägenheterna av de för familjebostäder anmärkningsvärt små mått, som genomgående utmärka lägenheterna i H. S. B:s hus, kunna tillfredsställande kompenseras av den högklassiga lägenhetsinredningen och -utrustningen samt de sociala anordningarna och om ej en mindre påkostad inredning och utrustning samt något större utrymmen ur de boendes synpunkter vore att föredraga.

Det är givetvis utomordentligt svårt att i dessa spörsmål hävda någon bestämd uppfattning, men man synes dock hava anledning att hysa tvekan huruvida H. S. B. i avseende å lägenhetsutformningen är inne på rätt väg och om de av föreningen i detta hänseende tillämpade principerna stå i god överensstämmelse med det förefintliga och framtida behovet av familjebostäder.

Även om de av föreningen producerade lägenheterna kunna anses utgöra goda bostäder för små familjer och ensamstående personer, synes med skäl kunna göras gällande, att de icke lämpa sig för familjer med

barn. Med andra ord uttryckt, bostäder av den högklassiga, men till ytan ringa typ, som av H. S. B. hittills företrädesvis omhuldats, torde få anses innebära en viss uppmuntran till begränsning av familjernas barnantal. Detta måste anses särskilt beklagligt under nuvarande förhållanden, då den ytterligt låga fruktsamheten hos stadsbefolkningen icke kan undgå att inge vissa farhågor för framtiden. Icke blott med hänsyn till nuvarande förhållanden utan även med hänsyn till den framtida befolkningsutvecklingen synes därför det allmänna hava anledning att allvarligt överväga, om skäl förefinnas att fortsättningsvis främja en produktion av lägenheter av nyssberörda slag.

Även de hustyper, vilka av H. S. B. tillämpas i dess byggnadsverksamhet, synas giva anledning till vissa betänkligheter. Särskilt gäller detta sammanförandet av smålägenheter i så stora husblock, som i en del fall förekommit. Det mest markanta exemplet härpå utgör högbebyggelsen å Kungsklippan, beträffande vars lämplighet och ändamålsenlighet för familjebostäder man torde hava skäl att hysa tveksamhet.<sup>1</sup> Åtminstone den hittills av H. S. B. färdigställda bebyggelsen å Kungsklippan är emellertid, enligt vad från företagets ledning meddelats, företrädesvis avsedd för ensamstående personer.

Med de kritiska synpunkter, som här anförts, avser fastighetskontoret givetvis icke att fränkänna H. S. B. — lika litet som S. K. B. — det erkännande från kommunens sida, som båda dessa kooperativa företag förtjäna, för den för stadens invånare utomordentligt värdefulla bostadsproduktiva insats, som de utfört under de två senast förflutna decennierna.

Icke blott den bostadsproduktiva insatsen i och för sig utgör emellertid anledning för kommunen att främja den kooperativa bostadsbyggnadsverksamheten utan skäl härtill ligger även i den särskilda företags- och förvaltningsform, som bostadskooperationen representerar.

I detta senare hänseende må här erinras om den förmån för lägenhetsinnehavaren i form av större trygghet i besittningen, oberoende av hyresvärdars godtycke, som boendet i ett kooperativt hus innebär. Härav befordras en mera utvecklade hemkänsla och större intresse för bostadens hållande i bästa möjliga stånd. Detta senare representerar en ej ringa nationalekonomisk förmån, ty det har visat sig, att underhållskostnaderna ställa sig lägre i de kooperativa företagens hus än i enskilda hus. Eliminering av det spekulativa inslaget i bebyggelsen utgör givetvis även en fördel så till vida nämligen, att bostadskostnaderna därigenom alltid kunna hållas nere på en mot produktions- och förvaltningskostnaderna svarande nivå. Härigenom kan den kooperativa bebyggelsen jämväl utöva ett stabiliserande inflytande på hyres- och fastighetsmarknaden i allmänhet.

Å andra sidan bör givetvis ej bortses ifrån att detta sistnämnda inflytande ej under alla förhållanden är av godo. Genom svårigheten att an-

<sup>1</sup> Principerna för hus- och lägenhetstypers lämpliga utformning behandlas närmare i nästföljande kapitel (angående bostadstävlingen m. m.).



passa sig efter en av nytillkommande omständigheter eventuellt möjliggjord kraftigare hyressänkning kan den kooperativa bebyggelsen dels orsaka vanskligheter för sig själv, dels motverka hyressänkningen och bidra till ett konserverande av hyresnivån. En annan nackdel är den relativa bundenheten vid bostaden; behovet för den enskilde av att snabbt kunna byta bostad, som i en storstads rörliga liv ofta gör sig gällande, kan i de kooperativa husen i regel icke tillgodoses lika bra som annorstädes.

Slutligen gäller beträffande den kooperativa bostadsföretagsamheten den allmänna, socialt viktiga begränsningen, att därigenom endast kan tillgodoses bostadsbehovet för sådana personer och familjer, vilka befinna sig i så pass gynnsam ekonomisk ställning, att de kunna erlagga den för lägenhets erhållande erforderliga kontanta insatsen.

Kontantinsatsen har emellertid i de företag, varom här är fråga, kunnat begränsas till relativt ringa belopp (i regel omkring 10 % av lägenhetens värde). Detta har möjliggjorts främst genom de av kommunen upp till 86 à 90 % av fastighetsvärdet lämnade lånen. Utan dessa lån hade kontantinsatsen måst bli väsentligt större, varigenom verksamheten överhuvudtaget icke skulle hava kunnat nå det mindre bemedlade klientelet. Jämväl i fortsättningen måste högt liggande lån anses utgöra en oundgänglig förutsättning för att en kooperativ bostadsproduktion av större omfattning och med låga insatser från de bostadsbehövande skall kunna komma till stånd.

Av vad ovan anförts synes framgå, att kommunen jämväl i fortsättningen har anledning att lämna sitt stöd åt kooperativ bostadsbyggnadsverksamhet. Den form, vari detta stöd hittills vanligen lämnats (sekundärlån), och de villkor, som härför gällt, hava befunnits lämpliga och synas därför oförändrade böra tillämpas även framdeles. De belåningsgränser, som gällt (86 à 90 %), böra bibehållas, då desamma, såsom ovan framhållits, utgöra en förutsättning för att stödverksamheten skall kunna komma mindre bemedlade till godo.

Den kontroll över ritningarna till respektive byggnadsföretag, som utgör villkor för tillhandahållande av lån, bör givetvis även i fortsättningen bibehållas. Genom inrättandet av det meromnämnda särskilda organ för handhavande av vissa med subventionsverksamheten förenade uppgifter, som nedan (sid. 126) föreslås, bör en ytterligare utsträckning och effektivisering av denna kontroll kunna komma till stånd. Härigenom beredes kommunen möjlighet att noga följa hus- och lägenhetstypernas utveckling inom de kooperativa företag, vilka önska erhålla kommunens stöd, ävensom att i sådant hänseende i mån av behov ingripa för tillgodoseende av bostadshygieniska och bostadssociala synpunkter m. m.

Beträffande de kooperativa bostadsföreningar, som erhållit lån upp till 90 % av fastighetsvärdet, har fastighetsnämnden hittills såsom villkor för låns erhållande föreskrivit, att respektive förenings stadgar samt ändringar i desamma skola underställas nämnden för godkännande, ävensom, i regel, att nämnden skall äga rätt att utse en ledamot av föreningens styrelse

samt en revisor för granskning av dess förvaltning. Dessa villkor synas böra givas generell giltighet för alla kooperativa bostadsföretag, som erhålla kommunalt stöd.

Ovannämnda befogenhet att utse ledamöter av respektive föreningsstyrelser har, såsom ovan (sid. 92) omnämnts, numera på initiativ av fastighetsnämnden, i den mån så varit möjligt, ersatts med stadgande om rätt för nämnden att medelst rapportörer följa föreningarnas verksamhet, varjämte föreskrivits, att såvitt möjligt en av respektive företags revisorer skall vara auktoriserad revisor.

Det må i detta sammanhang erinras om att i fråga om en av de kooperativa bostadsföreningarna, nämligen S. K. B., befogenheten att utse ledamot och revisor tillkommer stadsfullmäktige och icke fastighetsnämnden. Ur likformighetssynpunkt kunde väl ett överflyttande av denna befogenhet till fastighetsnämnden synas motiverad, men fastighetskontoret vill dock för sin del ej påkalla en sådan förändring, då någon olägenhet av den nuvarande ordningen i detta hänseende icke kan anses ha framträtt. Däremot synes det kontoret kunna ifrågasättas, om ej jämväl beträffande S. K. B. borde genomföras de nyssnämnda ändrade anordningar, som för övriga kommunalt understödda bostadsföretag befunnits lämpliga, nämligen ersättande av den kommunalt utsedde ledamoten av föreningens styrelse med en utanför styrelsen stående, med erforderliga befogenheter utrustad rapportör, ävensom införande av stadgande om att en av föreningens revisorer skall vara auktoriserad. Kontoret får för sin del förorda, att förslag till ändringar av föreningens stadgar i sådant syfte förelägges stadsfullmäktige.

Vad beträffar stöd åt H. S. B:s B-hus (enklare hus, med kontantinsatser av 5 % av lägenhetsvärdet) synas de särbestämmelser härför, som fixerades av stadsfullmäktige den 29 juni 1932 och i det föregående omförmäلتs, fortfarande böra i huvudsak gälla.<sup>1</sup> Den höjning av in-teckningsgränsen upp till 90 %, som för dessa hus skulle medgivas, synes sålunda böra kompenseras med rätt till kontroll från stadens sida för all framtid över lägenhetsavgifterna. Däremot torde utan olägenhet i fråga om nämnda hus staden kunna avstå från rätten till medverkan vid utseendet av lägenhetsinnehavarna.

Samma rätt till kontroll över lägenhetsavgifter synes staden för framtiden, där så lämpligen ske kan, böra förbehålla sig även i de andra fall, där staden kan komma att åt kooperativa företag medgiva lån upp till 90 % (av fastighets-, respektive byggnadsvärdet). Denna lånegräns kan, såsom ovan nämnts, företrädesvis ifrågakomma vid kooperativ bebyggelse å tomträttsmark.

De undersökningar beträffande S. K. B:s och H. S. B:s ekonomiska ställning och likviditet, som tid efter annan verkställt, hava hittills icke

<sup>1</sup> I enlighet härmed böra dylika B-hus icke vidare stödjas medelst de anslag, som anvisats för s. k. billig bebyggelse.



givit anledning till ändring i kommunens stödåtgärder eller i övrigt till något särskilt ingripande från kommunens sida. Vad speciellt angår de av kommunen till dess företag utlämnade lånen, äro desamma, såsom ovan omförmälts, i säkerhetshänseende relativt gynnsamt placerade. Fastighetskontoret avser emellertid givetvis att även i fortsättningen med stor uppmärksamhet följa utvecklingen i berörda hänseenden.

De av stadsfullmäktige senast (den 29 juni 1932) anvisade medlen till sekundärlån åt kooperativa bostadsbyggnadsföretag, 600,000 kronor, äro numera i huvudsak disponerade, i det att endast ett belopp av cirka 125,000 kronor återstår outnyttjat.

Då kommunen med hänsyn till den alltjämt förefintliga bristen på billiga smålägenheter, enligt fastighetskontorets uppfattning, har ett positivt intresse av fortsatt kooperativ bostadsbyggnadsverksamhet, får kontoret i detta sammanhang förorda framställning till stadsfullmäktige om ställande av ytterligare medel till fastighetsnämndens förfogande för sekundärbelåning av kooperativa bostadsbyggnadsföretag i enlighet med ovan angivna villkor. Enligt av vederbörande kooperativa företag meddelade upplysningar synes beloppet av den för den närmaste framtiden erforderliga medelsanvisningen kunna uppskattas till 800,000 kronor, vilket belopp, tillsammans med ovan angivna outnyttjade 125,000 kronor, under förutsättning av en genomsnittlig belåning av 15 % av fastighetsvärdet samt en fastighetskostnad per eldstad av 6,000 kronor skulle tillgodose sekundärlånebehovet för en produktion av cirka 1,000 eldstäder.

#### d) Stöd åt s. k. allmännyttig bostadsbyggnadsverksamhet.

För den i Stockholm av s. k. allmännyttiga eller filantropiska företag bedrivna verksamheten för tillskapande av billiga bostäder lämnas en särskild redogörelse i del II: 12 av bostadsutredningen. Därav framgår, att denna verksamhet väl ej varit av större betydelse, rent kvantitativt sett, för bostadsförsörjningen härstädes, men däremot fyllt en viktig uppgift för tillgodoseende av bostadsbehovet för de allra minst bemedlade av invånarna, ävensom i övrigt för ensamstående personer av båda könen, vilka av ekonomiska eller andra skäl hava svårigheter att på egen hand ordna sin bostadsfråga.

Enligt de uppgifter, som meddelas i den ovannämnda redogörelsen, har ifrågavarande allmännyttiga bostadsproduktion under den gångna tiden (till och med år 1932) omfattat cirka 7,000 lägenheter och 11,000 eldstäder. Bland de största nu befintliga företagen av detta slag märkas församlingshemmen för gamla, Bostadsaktiebolaget Holmia, Arbetarebostadsfonden, Aktiebolaget Stockholms arbetarehem och Aktiebolaget Blomsterfonden, vilka alla vardera hava tillskapat bostäder, omfattande över 1,000 eldstäder.

Cirka 60 % av lägenheterna inom hela ifrågavarande bestånd äro för-

sedda med centralvärme. 80 % av samma bestånd utgöres av lägenheter om 1 rum och kök eller 1 rum och kokvrå. Nära  $\frac{2}{5}$  av bostadsbeståndet är företrädesvis avsett för äldre personer eller ensamstående kvinnor.

Hyrorna äro, såsom naturligt är med hänsyn till ifrågavarande verksamhets filantropiska karaktär, relativt låga; i medeltal för 1 rum och kök utan centralvärme 466 och med centralvärme 649 kronor (motsvarande hyror under hyresåret 1933/1934 i hela inre staden 623 och 1,037 kronor).

Större delen av det bostadsbestånd, varom här är fråga, eller cirka 7,100 eldstäder, har tillkommit med kommunens stöd. Detta stöd har i de flesta fallen utgått i form av kostnadsfria eller billiga tomtupplåtelser. Därjämte har i en del fall förekommit, att kommunen tillhandahållit sekundärlån eller garanti för dylika lån samt byggnadskreditiv.

Det kommunala stödet åt församlingshemmen för gamla har utgått enligt särskilda härför gällande bestämmelser (se ovanstående redogörelse). I övrigt ha några allmänna bestämmelser ej gällt för den av kommunen understödda allmännyttiga bebyggelsen, utan har detta stöd utgått antingen efter i varje speciellt fall fixerade stadganden eller ock enligt de grunder, som i allmänhet varit gällande för kommunens stöd åt enskild bostadsbebyggelse (se redogörelsen för kommunens främjande av enskild bostadsbyggnadsverksamhet). Under de senaste åren ha sålunda allmännyttiga bostadsföretag i regel erhållit kommunal subvention i enlighet med bestämmelserna för s. k. billig bebyggelse. Därvid ha dock dessa företag vanligen erhållit en extra förmån, så till vida att tomtrabatten avsett icke halva utan hela köpeskillingen. Även i övrigt hava för företag av detta slag vissa lättnader och avvikelser från de för stadens stöd åt den billiga bebyggelsen gällande villkoren förekommit (se härom den särskilda redogörelsen för denna subventionsverksamhet; bih. 17/1933).

Med hänsyn till de goda och billiga bostäder, som i regel producerats av här ifrågavarande allmännyttiga företag, föreligga enligt fastighetskontorets uppfattning synnerligen starka skäl för att kommunen även i fortsättningen på effektivast möjliga sätt uppmuntrar och främjar av dylika företag bedriven bostadsbyggnadsverksamhet. Någon anledning att därvid frångå de principer, som hittills av kommunen tillämpats vid främjande av sådan verksamhet, synes ej föreligga. Bostadsföretag av s. k. allmännyttig karaktär torde därför böra av staden stödjas även i fortsättningen på det sätt, som i det enskilda fallet efter prövning av föreliggande omständigheter befinnes lämpligt, sålunda antingen enligt de för billig bebyggelse stadgade bestämmelser eller ock i andra former. I den mån så synes motiverat av företagets art, böra de av staden tillhandahållna förmånerna kunna utsträckas utöver vad som vid främjande av kooperativ och s. k. billig bebyggelse i allmänhet ifrågakommer. Förslag härom bör dock givetvis i varje särskilt förekommande fall underställas stadsfullmäktige.



e) Stödåtgärder beträffande det äldre fastighetsbeståndet för hyressänkning och lägenhetsuppdelning.

De ovan i förevarande kapitel behandlade kommunala stödåtgärderna hava samtliga avsett främjandet av *nyproduktion* av bostäder. Emellertid kan det även tänkas, att det allmänna genom vidtagande av åtgärder avseende det redan befintliga fastighetsbeståndet kan utöva ett gynnsamt inflytande på bostadsförhållandena.

I det föregående (sid. 19) har redogjorts för den utomordentligt stora betydelse, som förändringar i fråga om förräntningskostnadernas storlek ha för den för omkostnadernas täckande erforderliga hyran. Genom ett nedbringande av dessa förräntningskostnader kan givetvis icke blott för nybyggda hus utan även för äldre bostadsfastigheter förutsättningar skapas för en sänkning av den erforderliga avkastningen och därmed av hyran.

Den nedgång i den allmänna räntenivån, som under de senaste åren ägt rum, har otvivelaktigt för alla de fastighetsägare, som ej haft sina in-teckningslån bundna på längre tid, möjliggjort en minskning av ränteutgifterna. Trots detta torde dock läget å den allmänna fastighetskreditmarknaden alltjämt vara sådant, att för placering av lån ovanför den gräns (70 %), vilken de vanliga fastighetskreditanstalterna i regel ej över-skrida i sin långivning, relativt höga räntesatser krävas.

Därest kommunen eller staten med utnyttjande av de goda kreditmöjligheter, som för närvarande föreligga, tillhandahölle dylika fastighetsägare sekundärlån, skulle dessas räntekostnader kunna ej oväsentligt nedbringas. Ett kommunalt lån å  $4\frac{1}{2}$  %, placerat mellan 70 och 85 % av fastighetsvärdet, skulle för en fastighetsägare, som för ett dylikt lån å den enskilda marknaden vore nödsakad att erlægga en ränta av  $7\frac{1}{2}$  %, medföra en minskning av räntekomkostnaderna med cirka 8 % och möjliggöra en sänkning av hyrorna med cirka 6 % (t. ex. för 2-rumslägenheter å 1,000 kronor till 940 kronor).<sup>1</sup>

Givet är att det allmänna som villkor för låns utlämnande skulle betinga sig kontroll över hyrorna, i syfte att tillse att förmånen av de billiga lånen komme de boende till godo i form av häremot svarande hyresnedsättning.

Emellertid får man naturligtvis ej bortse från de nackdelar, som en dylik låneverksamhet skulle innebära för det allmänna. För att åtgärderna skulle få någon mera avsevärd effekt i hyressänkande syfte, kräves, att utlåningen får relativt stor omfattning, varav komme att följa en betydande ökning av det allmännas låneskuld. Detta synes väl ej i och för sig behöva giva anledning till allvarigare betänkligheter, men förhållandet kompliceras av de svårigheter, som säkerligen skulle uppstå för det allmänna

<sup>1</sup> Härvid har förutsatts en ränta av  $4\frac{1}{2}$  % för bottenlånet (upp till 70 %) samt  $7\frac{1}{2}$  % för de över 85 % liggande, investerade medlen.

att tillförlitligt bedöma värdet av de till säkerhet för lånen lämnade in-teckningarna. Värdering av äldre fastigheter måste nämligen alltid bli-va mera vanskligh än i fråga om nybyggda hus. Det kan sålunda befaras, att ett visst, till sin grad och omfattning ej uppskattbart riskmoment skulle komma att medfölja en utlåning av här avsedd art.

Med hänsyn härtill och då de bostadspolitiska fördelar, som skulle kunna vinnas genom dylik låneverksamhet, dock ej kunna antagas bli-va mera betydande, vill fastighetskontoret ej förorda vidtagande av generella åtgärder i angivet syfte.

Emellertid synes det kontoret föreligga anledning att överväga ett till-gripande av denna låneutväg för befordrande av ett syftemål av mera spe-ciell natur, nämligen lägenhetsuppdelning. I det föregående (sid. 44) har omförmäls, att härstädes finnes ett stort antal omoderna lägenheter av större typ, å vilka efterfrågan är relativt ringa (antalet lägenheter om 5 rum och kök och däröver utgör 4,600, varav 430 voro hyreslediga vid årsskiftet 1933/1934). De fastigheter, vilka inrymma dylika lägenheter, ställa sig därför numera i många fall oförmånliga i avkastningshänseende. Av denna anledning hava ägarna till sådana fastigheter under de senaste åren i viss omfattning, i syfte att förbättra räntabiliteten, företagit upp-delning av de större lägenheterna i smålägenheter, vanligen i förening med modernisering.

Sådan lägenhetsuppdelning är givetvis ur det allmännas synpunkt önsk-värd, då härigenom vinnes ett värdefullt tillskott till den knappa tillgången på smålägenheter. Lägenhetsuppdelningar hava emellertid hittills icke kommit till stånd i större omfattning, säkerligen främst beroende på att för om-byggnaders genomförande kräves ej obetydligt tillskott av nytt kapital, vars anskaffande stött på svårigheter. Härtill torde bland annat även hava bidragit vanskligheten att på förhand bedöma, i vad mån fastighetens räntabilitet genom ombyggnaden kan bli-va förbättrad.

Möjligt är emellertid att genom tillhandahållandet av lån på förmånliga villkor till ombyggnadskostnadernas bestridande dylika lägenhetsuppdelningar skulle kunna i hög grad stimuleras. Under förutsättning av att låns er-hållande förbindes med hyreskontroll synes det även antagligt, att man på så sätt skulle kunna frambringa *billiga* smålägenheter. I vad mån så verkligen i större utsträckning komme att bli-va fallet, synes emellertid knappast möjligt att på förhand bedöma, men i den mån medel för ändamålet bleve ställda till förfogande, torde man kunna räkna med att klar-het härutinnan skulle erhållas, i det att de enskilda fastighetsägarna då komme att verkställa för låns erhållande erforderliga utredningar rörande ombyggnadskostnader och blivande hyreskostnader.

Fastighetskontoret vill framhålla, att anledning till understödjande av modernisering av det äldre fastighetsbeståndet föreligger även ur andra än ovan angivna bostadspolitiska synpunkter. Den hastigt fortskridande kvalitativa försämringen av den äldre bebyggelsen i vissa tätbebyggda stads-



delar är ett problem, som i allt högre grad påkallar det allmännas uppmärksamhet. Det synes nära nog ofrånkomligt att inom en nära framtid till övervägande upptages spörsmålet om åtgärder till förhindrande av att vissa äldre bebyggelseområden nedsjunka till »slumstadsdelar». I förevarande sammanhang finnes emellertid ej skäl att närmare ingå på detta spörsmål (jfr dock nedan sid. 144—146). Detsamma har redan tidigare i viss utsträckning av kontoret behandlats i dess den 3 sistlidne mars avgivna yttrande över Bostadssociala utredningens P. M. med förslag om stödåtgärder från statens sida till undanskaffande av det undermåliga bostadsbeståndet i städer och stadsliknande samhällen. Detta förslag har — såsom ovan sid. 50 omförmäls — ännu ej föranlett någon åtgärd från statsmakternas sida.

Fastighetskontoret vill för sin del uttala sin principiella anslutning till den av Bostadssociala utredningen intagna ståndpunkten angående statligt stöd till sanerings- och moderniseringsåtgärder beträffande det äldre bostadsbeståndet.

Förutom de allmänna fördelarna ur stadsbyggnads- och bostadssynpunkt av dylika åtgärder lämpa sig desamma väl som arbetsobjekt för arbetslöshetens motverkande. Deras effekt i detta hänseende blir heller icke begränsad enbart till den närmast avsedda orten utan får en betydligt vidsträcktare verkan med hänsyn till de relativt mycket betydande behov av byggnadsmaterialier m. m., som förorsakas av arbeten av angiven art.

Fastighetskontoret anser sålunda, att närmare undersökning bör verkställas beträffande möjligheterna till erhållande av statens stöd (lämpligen i form av lån mot låg ränta) till förbättring av det äldre bostadsbeståndet ävensom i samband därmed lägenhetsuppdelning. Därest det skulle visa sig, att sådana möjligheter ej föreligga, torde till övervägande böra upptagas frågan om tillhandahållande av kommunala lånemedel för dylika förbättringsåtgärder.

#### 4. ALLMÄNNA ORGANISATORISKA OCH TEKNISKA ÅTGÄRDER FÖR BOSTÄDERNAS FÖRBÄTTRANDE OCH BOSTADS- KOSTNADERNAS NEDBRINGANDE.

##### a) Åstadkommande av billiga och ändamålsenliga byggnads- och lägenhetstyper.

I samband med bostadsutredningen har givetvis särskild uppmärksamhet ägnats åt spörsmålet om bostadsproduktionskostnaderna och möjligheterna till dessas nedbringande. Vid den närmare planeringen av utredningsarbetet i denna del framträdde frågan om hus- och lägenhetstypernas utformning såsom en såväl i och för sig som ock för kostnadsproblemet synnerligen betydelsefull faktor, vilken i förevarande sammanhang vore i behov av ett närmare klarläggande. Erfarenheterna av de senaste årens

bostadsproduktion hade nämligen givit vid handen, att de i allmänna marknaden förekommande bostadstyperna icke till fullo tillfredsställde kravet på verkligt billiga bostäder, lämpade för mindre bemedlade familjer. Särskilda åtgärder syntes därför påkallade för åvägbringande, såvitt möjligt, av för dessa befolkningslagars möjligheter och behov bättre anpassade bostadstyper.

Efter samråd med olika sakkunniga — bland annat det särskilda »råd», vilket tillkallats för samverkan med stadens fastighetsförvaltning i avseende å den del av bostadsutredningen, som hänför sig till bostadsproduktionskostnaderna — befanns det, att anordnandet av en fri och allmän tävling mellan svenska byggnadsfackmän rörande förslag till typer för billiga bostäder vore det bästa medlet att få fram ett gott och allsidigt underlag för fortsatt arbete i åsyftad riktning.

Sedan i enlighet härmed förslag till program för en dylik tävling utarbetats och godkänts av husbyggnadsdelegerade samt prisnämnd likaledes av delegerade utsetts, utlystes tävlingen den 1 augusti 1932. Tävlings tiden utgick den 31 oktober samma år, då 66 tävlingsförslag inkommit. Prisenämnden avgav sitt utlåtande, innefattande beslut om pris och inköp, den 15 mars 1933.

I fråga om tävlingens program, förlopp och resultat samt de särskilda utredningar, som såväl under prisbedömningen som efter tävlingens avslutande av fastighetskontoret verkstälts på grundval av tävlingsresultaten, hänvisas, förutom till prisnämndens ovannämnda utlåtande, till den särskilda redogörelse för tävlingen m. m., som ingår såsom del II: 18 i bostadsutredningen.

Vidare må i detta sammanhang beträffande den utveckling av hus- och lägenhetstyperna, som hittills ägt rum, hänvisas till en av stadsarkitekt S. Westholm på därom gjord anmodan för bostadsutredningen utarbetad redogörelse »Smålägenheter i hyreshus. Deras utveckling fram till nutiden» (se del II: 14). En motsvarande översikt av bostadstypernas utveckling inom stadens trädgårdsstäder har genom fastighetskontorets försorg utarbetats och intagits i redogörelsen för trädgårdsstadsverksamheten (del II: 8).

I förevarande sammanhang synes det fastighetskontoret vara tillräckligt att — under hänvisning till vad i den ovan omnämnda redogörelsen för bostadstävlingen m. m. anföres — dels meddela en kort sammanfattning av resultaten av tävlingen och i anslutning därtill verkställda utredningar, dels ock framlägga de förslag, som av tävlingen och nämnda utredningar föranletts.

Inledningsvis må framhållas, att bostadstävlingen haft en stor allmän betydelse för arbetet på utformningen av lämpliga bostadstyper dels genom det grundligt genomdiskuterade programmet, dels genom det av de tävlande utförda arbetet, dels genom de omfattande undersökningarna i samband med och efter prisbedömningen, dels ock slutligen genom det tillfälle till



jämförande studier, som beretts fackmän och andra intresserade vid den offentliga utställningen av tävlingsförslagen.

Av än större vikt synes emellertid vara att genom tävlingen och de i anslutning därtill företagna utredningarna vissa centrala och omdiskuterade spörsmål i avseende å bostadstypernas utformning m. m. delvis ställts under ny belysning.

Det må erinras om att vad här nedan i detta hänseende sammanfattningsvis anföres i vissa delar äger giltighet endast under de förutsättningar i fråga om bebyggelsens belägenhet<sup>1</sup> och karaktär, lägenheternas standard m. m., som gällt för bostadstävlingen.

1) Ett spörsmål, vars betydelse framträdde redan under tävlingsbedömningen och som här till en början torde böra i korthet beröras, är sättet för angivande av lägenhetsytans storlek. För prisenämnden framstod det som en nödvändighet — med hänsyn till tävlingsmaterialets omfattning och skiftande karaktär — att söka åstadkomma en norm för angivande av lägenhetsstorleken, som bättre än tidigare tillämpade normer (rum, kök, eldstad samt brutto- och nettovåningsyta) toge hänsyn till de i lägenheterna ingående utrymmenas högst varierande bostadsvärden och som följaktligen bättre än dessa lämpade sig som underlag för jämförelser olika lägenheter och lägenhetstyper emellan. I detta syfte utformade prisenämnden ett nytt ytbegrepp, vilket bygger på den principen, att de utrymmen, vilka kunna anses mindre värdefulla ur bostadssynpunkt, få ingå i den totala lägenhetsytan med ett reducerat tal. För detta nya ytbegrepp, benämnt intensiv yta eller C-yta, uppställde prisenämnden följande definition:

*C-yta (intensiv yta) = dels de delar av dagsbelysta utrymmen, som äro belägna inom »skugglinjen», d. v. s. en linje dragen parallellt med fönsterväggen och på ett avstånd från denna, som motsvarar dubbla rumshöjden, dock högst 5,40 m., dels ytan av vissa andra inom lägenheten befintliga, för bestämda ändamål avsedda utrymmen (tambur, w. c., garderober samt skafferier) intill en omfattning, som motsvarar vissa enligt erfarenhetsrön bestämda normer, dels halva ytan av allt övrigt utrymme i lägenheten. För jämförelser i vissa fall tillägges, efter fastställda reduktionsregler, lägenhetens andel i åtskilliga gemensamma utrymmen (se redogörelsen för bostadstävlingen; del II: 18).*

Denna nya norm, vilken under bedömningsarbetet visade sig utgöra ett gott hjälpmedel, synes även för framtiden — jämsides med de förut tillämpade brutto- och nettovåningsytorna (A- och B-ytor) — kunna bli av betydelse, såväl då fråga är om jämförelse mellan olika typer av smålägenheter och deras kostnader, som då det gäller att bedöma och fastställa maximihyror för dylika lägenheter.

Det må framhållas, att kommunen genom att använda sig av C-ytan vid sådana byggnadsföretag, som vilja komma i åtnjutande av kommunalt stöd,

<sup>1</sup> Tävlingen avsåg bebyggelse av ett område å den staden tillhöriga egendomen Årsta söder om Hammarbyleden.

har möjlighet att bidra till en sådan inriktning av bostadsproduktionen, att kraven på största möjliga effektiva bostadsvärde hos de producerade lägenheterna bliva bättre tillgodosedda än hittills. Ihågkommas bör dock givetvis, att en norm för lägenhetsytans angivande icke ensam kan utgöra tillräckligt underlag för bedömande av lägenheters bostadsvärde utan att jämsides härmed hänsyn måste tagas även till planlösningen i övrigt.

2) I avseende å spørsmålet huruvida ur *ekonomisk* synpunkt en bredare (djupare) hustyp (upp till 15 à 16 m) ställer sig förmånligare än en smalare (grundare) (ned till 7 m) visade de i anslutning till bostadstävlingen verkställda undersökningarna, att vid tillämpning av de här ovan under 1) anförda mätprinciperna de bredare (djupare) typerna icke kunde sägas intaga någon markerad förmånsställning framför de smalare (grundare).

3) Ur *andra synpunkter än de ekonomiska* måste den grundare typen tillerkännas bestämda företräden. Lägenheterna, även små sådana, kunna göras genomgående till fördel för såväl luftväxlingen som dagsbelysningen. I ett grunt hus låter sig differentieringen, d. v. s. anordnande av särskilda utrymmen för olika ändamål, lättare genomföra, vilket måste anses uppväga den härav betingade något högre kostnaden. I ett djupare hus bliva flera lägenheter förlagda kring en trappa, vilket är mindre fördelaktigt ur trevnadssynpunkt.

En i plan kvadratisk eller nära kvadratisk hustyp förenar i sig den grundare hustypens fördelar med undgående av den djupa huslängans nackdelar.

4) I fråga om hushöjdens inverkan på byggnadskostnaden kunde genom de verkställda undersökningarna av tävlingsmaterialet ej uppvisas, att en lägre hustyp (3 våningar) ställer sig relativt kostsammare än en högre (5 à 6 våningar). I detta hänseende har tävlingsmaterialet dock ej varit tillräckligt rikhaltigt och tillräckligt växlande för att kunna tillmätas full beviskraft. Genom på andra byggnadsobjekt företagna undersökningar har det visat sig, att i viss mån och inom vissa gränser det högre huset kan uppföras till mindre kostnad per kvm än det lägre. Då ett högt hus näppeligen samtidigt kan uppföras över en grund plan, neutraliseras dock, om C-ytan lägges till grund för jämförelse, i viss mån det nyssnämnda företrädet i ekonomiskt hänseende.

I ett högt hus, som då tillika är djupt, blir anhopningen av lägenheter vid en trappa relativt stor. Svårigheten med kommunikationen mellan bostads- och markplanet, särskilt kännbar för familjer med barn, avhjälpes ej fullt tillfredsställande genom hiss.

5) Då (såsom vid bostadstävlingen var fallet) fråga är om bostadsområde, beträffande vilket ett intensivt utnyttjande av marken ej är avsett, bortfalla i huvudsak de motiv, som ur ekonomisk stadsplanesynpunkt tala för det höga huset. Under nämnda förutsättning kan stadsplanen även vid låg bebyggelse förses med gatu- och parkmark i erforderlig utsträckning.

Kostnaderna för marken och dess iordningställande spela överhuvudtaget



en relativt ringa roll vid en exploatering av den i bostadstävlingen avsedda karaktären. I medeltal utgjorde dessa kostnader för de detaljkostnadsberäknade tävlingsförslagen 8,7 % av totala framställningskostnaderna. (Råmarkspriset var därvid angivet till 6 kronor per kvm).

6) Tävlingen har haft betydelse även ur stadsplanesynpunkt. Genom den grundliga undersökningen av olika hustypers lämplighet för ett visst stadsplaneområde har framhävts vikten av att stadsplanerna som regel bära uppgöras på grundval av hustyperna och ej tvärtom.

7) För områden av ifrågavarande beskaffenhet och läge bära hustyperna jämväl avpassas så, att tillfälle gives även för mindre företagare att delta i produktionen. Av sådan företagarverksamhet föreligga goda erfarenheter från utbyggandet av stadens trädgårdsstäder.

8) Genom bostadstävlingen har vunnits stöd för framkomna önskemål om lättnader av vissa stadganden i stadens byggnadsordning liksom ock om bibehållande för framtiden av den frihet, som i andra avseenden råder, särskilt i fråga om medgiven rumsstorlek. Frånsett vissa detaljer i konstruktivt och tekniskt hänseende har särskilt framträtt behov av lättnader i gällande brandskyddsbestämmelser, motiverade av brandväsendets fulländning, nya konstruktionsmetoder och nya byggnadsmaterial ävensom tillämpningen av ett glesare bebyggelsesätt.

Med hänsyn till att bland prisnämndens ledamöter även befann sig stadsarkitekten har vunnits, att bostadstävlingens resultat i denna del, i den mån så varit möjligt — utan särskild framställning från fastighetsnämnden — kommit att beaktas av byggnadsnämnden vid nu pågående omarbetning av byggnadsordningen.

9) I avseende å tävlingens belysning av möjligheterna att åstadkomma ett nedbringande av bostadskostnaderna må här meddelas, att byggnadskostnaden för de prisbelönade och inköpta förslagen i medeltal utgjorde kronor 246:60 per kvm C-yta (kronor 236:50 per kvm B-yta).<sup>1</sup> Årskostnaden eller hyran, beräknad efter 8 % å totalkostnaderna, var i medeltal för samma förslag kronor 21:75 per kvm C-yta räknat (kronor 20:85 per kvm B-yta). Lägsta årskostnadsbelopp var kronor 19:80 per kvm C-yta (kronor 18:90 per kvm B-yta).

Nämnda kostnadsbelopp kunna icke sägas vara anmärkningsvärt låga, särskilt med tanke på att här var fråga om enkla bostäder (utan bad- och duschrum i lägenheterna samt utan centralanläggningar för varmvatten), förlagda till område med relativt låg markkostnad.

Bostadstävlingen synes sålunda utgöra ett ytterligare belägg för vad även i andra sammanhang ansetts kunna konstateras, nämligen att möjligheterna att nedbringa bostadskostnaderna genom ändrad utformning av lägenhetstyperna samt förenkling av inredning och utrustning äro ganska begränsade, för så vitt man anser sig bära hålla fast vid kravet på tillfredsställande kvalitet hos bostaden.

<sup>1</sup> Dessa kostnadsberäkningar hänföra sig till vid 1933 års början gällande byggnadskostnader.

Emellertid har efter tävlingens avslutande — delvis med ledning av vissa av de tävlande framlagda förslag till förenklingar och standardisering beträffande konstruktioner och material — av fastighetskontoret verkställts en systematisk kostnadsundersökning över ett inom kontoret uppgjort förslag till hus- och lägenhetstyper (jfr nedan), i syfte att utröna den inverkan, som valet av material och konstruktion kan utöva på byggnadskostnaden. Av denna undersökning har framgått, att förutsättningar i vissa fall torde förefinnas för nedbringande av framställningskostnaderna längre än vad som motsvaras av här ovan angivna årskostnadsbelopp för de främsta tävlingsförslagen.

På grundval av bostadstävlingen och med anledning av vad under densamma samt under det i anslutning härtill företagna undersökningsarbetet framkommit, får fastighetskontoret framställa följande förslag:

1) Den i det föregående omförmälda nya normen för angivande av lägenhetsytors storlek (intensiv yta eller C-yta) bör — jämsides med de tidigare tillämpade brutto- och nettovåningsytorna (A- och B-tytor) — komma till användning vid angivande av lägenhetsstorlekar, byggnadskostnader och hyror för sådana byggnadsföretag, som äro avsedda att ifrågakomma till erhållande av kommunens stöd i en eller annan form.

2) I programmet för bostadstävlingen angavs, att W. C. och tvättstall skulle finnas i lägenheterna, men ej bad- eller duschrumb. Ej heller centralanläggningar för varmvattenberedning skulle få förekomma. Dessa bestämmelser äro givetvis att beteckna som en reaktion mot den enligt en rätt allmän mening numera alltför lyxbetonade inredningen och utrustningen i de nyproducerade smålägenheterna, vilken givetvis är ägnad att fördyra bostadskostnaderna.

Nya lägenheter, avsedda för uthyrning i den fria marknaden, böra eller kunna numera näppeligen produceras utan att förses med nyssnämnda anordningar. Annorlunda ställer sig dock förhållandet beträffande de företag, som med hänsyn till sin produktionsverksamhets sociala eller allmännyttiga syfte önska komma i åtnjutande av kommunalt stöd. Vid bestämmandet av det fastighetsvärde, som skall läggas till grund för belåning till viss fastställd gräns, synes det i fråga om dylika företag principiellt lämpligt och motiverat, att kostnaden för all sådan utrustning frånräknas, som på något sätt är att hänföra till lyx. Därest denna princip godtages, torde de närmare grunderna för ett dylikt förfarande sedermera kunna närmare utformas.

Vad nu senast sagts gäller generellt för all med kommunens stöd tillkommen bostadsproduktion. I fråga om vissa slag av dylik kommunalunderstödd produktion, särskilt s. k. billig bebyggelse, synes man hava anledning att gå än längre och i princip föreskriva, att icke erforderliga, fördyrande anordningar ej må förekomma.

3) Såsom i det föregående omförmäلتs, har i avseende å bostadstyper-



nas utformning såsom huvudresultat av tävlingen framgått den smala huskroppens fördelar framför den breda, särskilt när fråga är om smålägenheter. Beträffande hushöjden har av tävlingen ej kunnat konstateras någon ekonomisk överlägsenhet för det höga huset framför det låga huset (i tre våningar). Även om detta resultat, av skäl, som ovan angivits, ej får betraktas som utslagsgivande, synes det tydligt, att höghusets eventuella företräde i ekonomiskt hänseende i varje fall icke är av den storleksordning, att därav kunna uppvägas de olägenheter i övrigt, som följa av en tillämpning av denna hustyp (som samtidigt också med nödvändighet måste bliva bred) vid en bebyggelse, som är avsedd att inrymma smålägenheter.

Med hänsyn till de bestämda sociala företräden och det större bostadsvärde, som sålunda, enligt vad av bostadstävlingen framgått, utmärka lägenheterna i det smala 3-våningshuset (genomluftbarhet, bättre dagsbelysning, större differentieringsmöjligheter, lättare förbindelse med markplanet m. m.), anser fastighetskontoret, att denna hustyp bör av kommunen särskilt främjas vid den bebyggelse, som hädanefter kan komma till stånd med kommunens stöd inom ytterområdenas till den egentliga staden angränsande delar. Ett ytterligare skäl härför utgör den goda tillgången på lämplig byggnadsmark inom nyssnämnda områden (jfr nedan, sid. 146, 147). Ett intensivt utnyttjande av denna mark påkallas sålunda ej, utan jämväl markpolitiska skäl tala för en relativt låg och gles bebyggelse inom de bostadsområden, som här anläggas.

För att underlätta en tillämpning av de sålunda såsom lämpliga befunda bostadstyperna har inom fastighetskontoret, på grundval av vad som vid tävlingen och bedömningen framkommit, uppgjorts vissa förslagsritningar till hus- och lägenhetstyper. Dessa typritningar hava väckt stort intresse bland byggnadsföretagarna, och några av dem hava redan kommit till användning vid den bebyggelse, som igångsatts å av staden tillhandahållen tomtmark vid Traneberg och vilken vid 1934 års utgång beräknas omfatta (färdiga eller under byggnad) sammanlagt 40 trevåningshus (8—11 meter breda), omfattande 387 lägenheter och 1,094 eldstäder.

Här må även omförmälas, att av vissa privata arkitekter under det senaste året utarbetats förslag till bostadsbyggnader, upprättade i enlighet med de principer för huskropparnas utformning och lägenheternas planlösning, som enligt bostadstävlingen befunnits lämpliga. Bland dessa förslag märkas sådana upprättade av arkitekterna Hakon Ahlberg, Stark och Hedvall.

Det synes fastighetskontoret önskvärt, att vid kommunens fortsatta stödverksamhet sådana synpunkter få läggas på bedömandet av framlagda byggnadsförslag, att därigenom de principer för bostädernas lämpliga utformning, som framkommit genom eller befordrats av bostadstävlingen, kunna vinna största möjliga praktiska tillämpning.

4) Beträffande ett av de förslag till hus- och lägenhetstyper, vilka inom

fastighetskontoret på grundval av bostadstävlingen utarbetats, har verkställt en detaljerad jämförande kostnadsberäkning, i syfte att utröna den inverkan, som valet av material och konstruktioner kan utöva på byggnadskostnaden. På detta sätt har framkommit ett i relationshänseende värdefullt och intressant uppgiftsmaterial. Till något fullt klarläggande resultat i kostnads-hänseende kan emellertid en dylik undersökning ej föra. Därtill fordras, att teorierna omsättas i praktiken. Endast härigenom kan med tillförlitlighet utrönas, i vad mån byggnadskostnaderna genom standardisering av byggnadsdetaljer och material kunna påverkas i gynnsam riktning.

#### b) Rationaliseringsåtgärder inom bostadsproduktionen.

I syfte att erhålla erforderligt underlag för bedömande av behovet av rationaliseringsåtgärder inom bostadsproduktionen har fastighetskontoret låtit utarbeta en utförlig redogörelse för de byggnadstekniska förenklings- och rationaliseringssträvanden, som under det senaste decenniet gjort sig gällande i Stockholm vid uppförandet av hyreshus, ävensom de resultat, som genom dessa strävanden vunnits. Denna redogörelse, vars utarbete ombesörjts av civilingenjör J. Asplund i samråd med fastighetskontoret samt vissa byggnadsfackmän (byggmästare O. Engkvist samt byggnadsingenjörerna A. Nordström och C. Zetterberg), är intagen som del II: 17 i bostadsutredningen.

I oförmälda redogörelse lämnas icke blott en översikt över den senaste tidens utveckling å ifrågavarande områden utan behandlas i anslutning därtill jämväl åtskilliga förhållanden — av såväl organisatorisk som teknisk art — vilka synas böra uppmärksammas vid eventuell fortsatt verksamhet från kommunens sida till främjande av produktionen av billiga bostäder. Här nedan lämnas en kort sammanfattning av vad i sådant hänseende i redogörelsen anföres, i samband varmed framläggas vissa förslag till åtgärder, som fastighetskontoret ansett härav böra föranledas.

Först skall därvid behandlas de spörsmål, som sammanhånga med bostadshusens tekniska utförande, medan de organisatoriska förhållandena därefter upptagas till prövning.

Vid uppförande av sådana bostadshus, som äro avsedda att inrymma lägenheter för mindre bemedlade familjer, bör hänsyn tagas till åtskilliga tekniska åtgärder och omständigheter, som under de senaste åren hava bidragit till nedbringande av byggnadskostnaderna och förbättring av bostädernas kvalitet. Häribland märkes särskilt följande:

1) Användning av vissa nya byggnadsmaterial torde komma att spela en väsentlig roll i strävanden att förbilliga bostadsbyggandet. Ett fullt utnyttjande av t. ex. de nya murverks-, vägg- och isoleringsmaterialen, fabriksblandad betong, lättbetong etc. i nya bjälklagstyper och stomkonstruktioner ställer emellertid höga krav på byggnadsföretagarens kompetens;

*Byggnads-  
tekniska  
spörsmål.*



vissa medgivanden från de kontrollerande myndigheternas sida beträffande t. ex. höjda tillåtna påkänningar och utnyttjande av värmeisoleringsförmåga, förutsätter förstående från arbetsledarnas sida för den ökade omsorg vid arbetets utförande, som de nya materialen kräva. Dessa synpunkter böra från de kontrollerande myndigheternas sida bliva föremål för tillbörlig uppmärksamhet. Här må även påpekas, att införandet vid ett byggnadsföretag av nya, icke tillräckligt utprovade material ofta är en vansklig sak. Många dylika experiment hava visat sig misslyckade och medfört kostsamma efterarbeten eller, där sådana icke kunnat utföras, sänkt byggnadens kvalitet.

2) Vissa maskinella anordningar böra komma till ökad användning på arbetsplatserna, framför allt träbearbetningsmaskiner, såsom cirkelsågar, planhyvlar och elektriska handsågar; cementsprutor och — för målning av större murytor — målarsprutor borde så småningom även finna användning vid bostadshusbyggen.

3) Det officiella standardiseringsarbetet, som dock hitintills satt föga märkbara spår inom byggnadsindustrien, bör stödjas. Även oberoende av detta arbete böra enhetliga serier av snickerier, beslag, köksinredningar, sanitetsgods, kokspisar m. m. komma till allmän användning. Formatrespektive kvalitetsbestämmelser för taktegel, fönsterglas, golvträ etc. böra framdrivas.

4) Beträffande grundläggningen böra besparingar ofta kunna göras genom bättre samarbete mellan arkitekt och konstruktör.

För billiga bostadshus bör matkällare i regel kunna slopas. Utschaktning under huset behöver då äga rum endast för pannrum, soprum, eventuellt tvättstuga och badrum samt vissa andra erforderliga utrymmen. Dock måste iakttagas, att hänsyn till framtida byggnad å granntomt fordrar, att grundplattor och pelare i normala fall neddragas till sådant djup, att underminering vid grundgrävning å granntomt ej behöver ifrågakomma.

5) Vid konstruktionen av stomme och bjälklag föreligga ett flertal för- enklingsmöjligheter, vilka kommit till synes under de senaste åren och delvis kunna ytterligare utvecklas. Utrymmesvinst erhålles medelst tunna ytterväggar utan dyrbar extra värmeisolering vid val av lätta murstenar med hög hållfasthet. Skulle belastningen eventuellt erfordra cementblandat kalkbruk, nödvändiggöres under vissa förutsättningar likväl ej extra isolering. De övre våningarna kunna ofta utföras med 1 stens tjocklek av högporöst tegel eller liknande, varvid besparingen blir  $\frac{1}{3}$  av tegelkvantiteten i dessa väggar, en viss utrymmesvinst tillkommer och belastningen på underliggande murverk minskas.

Med iakttagande av dessa möjligheter kunna i gynnsamma fall upp till 8-våningshus byggas med endast  $1\frac{1}{2}$  stens, d. v. s. cirka 42 cm tjocka, oisolerade ytterväggar av tegel i de undre våningarna. Efter vissa materialförbättringar och ytterligare undersökningar av murverkshållfasthet och värmeisolering samt eventuell höjning av tillåtna påkänningar komma

3-våningshus att utan svårighet kunna byggas med 25 à 28 cm tjocka ytterväggar.

Fabrikstillverkade balkar av lättbetong över större fönsteröppningar torde komma att få stor användning.

Beträffande det inre murverket möjliggör användandet av förenklade ventilationssystem samt ett intimt samarbete mellan arkitekt och konstruktör planlösningar med ett minimum av inre murverk, vilket givetvis, liksom då fråga är om ytterväggar, under förutsättning av fixerad byggnadsyta inverkar förmånligt i utnyttjningsavseende. Särskilt användandet av centralfäktssystem medför reda och enkelhet hos det inre murverket, tillika med ett avsevärt ökat utnyttjande av våningsytan.

6) En allmän övergång från träbjälklag till betongbjälklag i hus med smålägenheter är önskvärd.<sup>1</sup> Kostnadsökningen, som kan bli relativt obetydlig, uppväges av följande fördelar:

a) Hygieniska fördelar: ökad ljudisolering och lufttätthet mellan våningarna, försvärad ohyresspridning, ingen fara för röta i bärande delar.

b) Underhållskostnaden sänkes på grund av minskad sprickbildning i väggar och hålkälar.

c) Fastighetens kvalitet och livslängd ökas.

d) Brandförsäkringspremierna reduceras med 20 à 25 %. Minskningen vid engångspremie kan motsvara ända till 1 krona per kvm netto träbjälklagsyta, vilken rabatt vid kostnadsjämförelser bör räknas betongbjälklag tillgodo.

De nyare konstruktionerna av betongbjälklag utmärkas av låg järn- och betongvikt, som erhålles genom val av mest ekonomiska spännvidder, balkavstånd och balkprofiler, och utmärkas vidare av förenklade balkinväxlingar, balksystem med leder och inhängda spann, samt anordning med kontinuerliga balkar enligt Granholms system.

Det föreligger inom husbyggnadsindustrin ett bestämt behov av vissa mellanstorlekar av järnbalkar med normalprofil, speciellt av 24 och 26 cm:s höjd med kraftigare flänsar och större bärförmåga än de nuvarande INP 24 och INP 26. Sådana profiler, som nyligen börjat föras i marknaden, torde vara fördelaktiga vid ekonomisk dimensionering av vissa bjälklag med järnbalkar.

7) De bostadshus med stomme helt eller till huvudsaklig del av betong, som byggts i Stockholm under de senaste 5 åren, synas visa, att vid hus högre än 6 våningar blir utnyttjningsgraden och ekonomien förmånlig för betonghus, men intill denna höjd torde väl planlagda hus med tegelstomme vara de billigare.

De närmaste årens betonghuskonstruktioner kunna förväntas komma att följa ett system, enligt vilket den bärande stommen utgöres av betongmellanväggarna, medan ytterväggarna, av murverk eller värmeisolerad be-

<sup>1</sup> Enligt av stadsfullmäktige den 15 oktober 1934 antagen ny byggnadsordning för Stockholm skall betongbjälklag bli obligatoriskt för hus med mer än 4 våningar.



tong, i stort sett blott hava inklädnad och värmeisolering till uppgift. Tunna men väl ljudisolerande bjälklag möjliggöras medelst användning av lättbetong i kontinuerliga plattor, vilka bilda massiva, fyllningslösa bjälklag. Med nya avtalspriser torde träfiberplattor kunna användas såsom formar för erhållande av släta, råa betongytor.

Ett beaktansvärt försiktighetsmått, som visat sig fördelaktigt vid betonghus, där så många svårförutsedda nya byggnadsdetaljer förekomma, är att låta en erfaren mättningsman gå igenom projektet på ett tidigt stadium och påpeka de detaljer av arbetsutförandet, som skulle kunna bliva föremål för betalningsdiskussion.

8) De nya ventilationssystemen bidraga i hög grad till byggnadsarbetets förenkling och våningsytans bättre utnyttjande. Systemet med central utsugning och fläkt innebär hygieniska och byggnadstekniska fördelar framför det äldre systemet. Mekanisk evakuering medelst centralfläkt medför den längst gående förenklingen av kanalsystemet och de största hygieniska fördelarna. Systemet är ekonomiskt gynnsamt för hus med 5 våningar eller mera, och dess användning torde vara förenad med fördelar även för lägre hus. Sakkunnig projektering är dock en absolut nödvändig förutsättning för ett otadligt funktionerande.

Problemet att dragfritt införa uppvärmd friskluft kan möjligen erhålla en ännu bättre lösning än medelst springventiler; metoder med inblåsning av friskluft genom värmeelement äro under utarbetande.

Materialfrågan för ventilationskanaler lämnar fortfarande en del övrigt att önska. Kanalstenar och kanalarör med falsar för erhållande av täta skarvar, tillverkade av tegel, glaserat lergods, cementbruk och asbestcement hava kommit i marknaden, men ställa sig ännu alltför dyra.

9) Beträffande mellanväggar föreligger ett allmänt önskemål om pålitligare ljudisolering; i detta avseende stå betonghus med lägenhetsskiljande helgjutna betongväggar i hög klass. För plattväggar måste mellanläggens täthet bättre säkerställas, materialets vikt hållas hög och arbetsutförandet göras nöjaktigt. Detta gäller delvis även för träväggar, som eljest kunna stå i hög ljudisoleringsklass.

10) Kökets byggnadstekniska kvalitet har under de senaste åren utvecklats betydligt. Med ledning av den av standardiseringskommissionen verkställda utredningen synes böra uppgöras ett standardprogram för anordning och utrustning av kök i för mindre bemedlade avsedda smålägenheter.

Köksgolv med huset tillhörig linoleummatta eller annan beläggning omedelbart pålagd vid husets färdigställande är ett önskemål. Den stora risken för rötskador förhindrar detta vid träbjälklag, men önskemålet torde kunna förverkligas vid betongbjälklag.

11) Byggnadssnickerierna, som undergått en utveckling mot klenare dimensioner, längre gående färdigställande på fabriken, dimensionering enligt ackordsprislistorna och en viss typisering, torde kunna ytterligare förbilligas beträffande arbetskostnaden genom en ännu större förflyttning av

arbetsprocesserna till snickerifabriken, så att på arbetsplatsen utföres endast en montering av fabrikstillverkade, beslagna, till större delen målarbehandlade snickeridetaler.

Träfiberplattor torde finna ökad användning i byggnadssnickerier. Fördelarna i flera avseenden med släta dörrar böra här påpekas.

Ett önskemål beträffande dörrarna till förstugorna är ökad ljudisolering. Av denna orsak synas av plåt helt eller delvis tillverkade dörrar redan nu vara allvarliga konkurrenter till trädörrar.

12) Målningsarbetets förenkling till lasering eller betsning jämte fernissning av invändiga snickerier förhindras delvis av den låga virkeskvalitet hos byggnadssnickerierna, vilken är vanlig i billiga hus. Ytbeskaffenhetsen är i regel så dålig och fuktighetshalten så ojämn, att godtagbart utseende icke kan erhållas, om ytornas struktur får lysa igenom.

13) Vid planlösningen tages numera stor hänsyn till värme- och sanitetsanläggningens rörledningssystem. Ett nära samarbete mellan arkitekt och konstruktörer är här av betydelse för anläggningskostnadens nedbringande.

Koleldade centralanläggningar för leverans av värme och varmvatten till grupper av fastigheter torde så småningom visa sig lämpliga och kostnadsbesparande icke blott för fastigheter med gemensam administration utan även för grupper av enskilda fastigheter.

Beträffande verkligt billiga bostäder för mindre bemedlade måste av ekonomiska skäl kravet på tillhandahållande av varmvatten genom central anläggning helt bortfalla, med undantag dock för eventuella gemensamma badrum.

14) Såsom numera högst önskvärda mekaniska anordningar även i större billiga hus kunna räknas tvättstugor med tvättmaskin, snabbtork, mangel och möjligen även centrifug. Vid anläggningar av större husgrupper skulle tvätten sannolikt med fördel kunna koncentreras till gemensamma lokaler.

Inrättande av sopförbränningspanna såsom komplement till det numera obligatoriska sopnedkastet kommer att bli en viktig hygienisk förbättring, som torde ställa sig ekonomiskt förmånlig och möjligen även bli ett kommunalt intresse. Ett annat hygieniskt intresse är förbättring av anordningarna för störningsfri mattpiskning i hus vid öppna gårdar.

Det är uppenbart, att den rent byggnadstekniska utvecklingen mot förbilligad produktion av bostäder under det senast förflutna decenniet har försvårats och delvis hämmats av de rådande arbetsmarknads- och arbetslöneförhållandena. Det för den gångna avtalsperioden mest karakteristiska, om också icke viktigaste rationaliseringssträvandet har varit av så att säga negativ art, nämligen att söka begränsa arbetslönekostnaderna genom att vid arbetets projektering taga hänsyn till kollektivavtalets prislista och till dennas tolkning på så sätt, att de arbetsutföranden undvikits, vilka tillhört höga prisklasser och för vilka oklarheter beträffande prissättningen och risker för arbetstvister förefunnits.

*Frågan om  
kontinuerlig  
byggnads-  
verksamhet.*



En av de väsentliga orsakerna till de ogynnsamma arbetsmarknadsförhållanden, som varit rådande, och till de härav orsakade svårigheterna att genom rationalisering nedbringa byggnadskostnaderna i Stockholm är utan tvivel den härstädes bedrivna byggnadsverksamhetens brist på kontinuitet och arbetaranställningarnas tillfälliga natur. Därest större kontinuitet i denna verksamhet kunde åvägabringas och därmed större trygghet i anställningen beredas, borde arbetskostnaderna kunna nedbringas såväl genom längre driven rationalisering som ock genom sänkning av arbetslönekostnaden per tids- och arbetsenhet räknat. De hittillsvarande, relativt höga arbetslönerna hava ju motiverats just med den av arbetets säsongmässiga karaktär förorsakade korta arbetstiden per år ävensom av osäkerheten i anställningen. Kunde ändring i angivna hänseenden åstadkommas, borde följaktligen förutsättning föreligga för en nedsättning av arbetskostnaden även genom arbetslönesänkning, utan att dock härav skulle behöva föranledas någon minskning i arbetarnas årsinkomst.<sup>1</sup>

Fastighetskontoret har med hänsyn härtill ansett sig böra i förevarande sammanhang undersöka möjligheterna för åvägabringande av större kontinuitet inom husbyggnadsverksamheten.<sup>2</sup>

De för byggnadsarbetenas kontinuerliga bedrivande ogynnsamma förhållandena äro väsentligen av tre slag och hänföra sig dels till växlande konjunkturer (konjunkturvariationer), dels till årstids- och kalendariska förhållanden (säsongvariationer), dels till konflikter å arbetsmarknaden. Dessa växlingar göra sig gällande icke blott inom bostadsproduktionen utan beröra all husbyggnadsverksamhet; säsongvariationerna äro dock betydligt mera markerade inom bostadsbyggandet än inom andra grenar av byggnadsbranschen.

*Konjunkturväxlingarna* har kommunen väl knappast några möjligheter att *direkt* påverka, men kan kommunen givetvis under tider av dåliga konjunkturer å byggnadsmarknaden, därest så av sociala eller andra skäl anses påkallat, i någon mån utjämna dessa växlingar och utöka produktionens omfattning genom igångsättande av egen dylik verksamhet eller genom främjande av enskild byggnadsverksamhet.

Under alla förhållanden måste dock kommunens insatser till åvägabringande av en jämnare fördelning av bostadsproduktionen olika år emellan få en ganska begränsad räckvidd. Bostadsproduktionens omfattning under olika år är ju ytterst svårberäknelig och beroende av en mängd faktorer. Även om staden vid sin tomt- och subventionspolitik kunde få till stånd ett samarbete med kronan, skulle starka fluktuationer

<sup>1</sup> Vid oförändrad omfattning av produktionen komme visserligen härvid *antalet* sysselsatta arbetare att bli mindre än förut. Emellertid synes det sannolikt, att den av nedsättningen av arbetskostnaden möjliggjorda sänkningen av byggnadskostnaden skulle på så sätt stimulera produktionen, att denna finge ökad omfattning, med ökad efterfrågan på arbetskraft som följd.

<sup>2</sup> För utredning av hithörande spörsmål har — såsom ovan sid. 51 omförmäls — numera jämväl tillsatts en statlig kommitté.

i produktionens omfattning år från år av åtskilliga anledningar icke kunna undvikas. Ett så kraftigt ingripande från kommunens sida, att en jämn bostadsproduktion under ett flertal år framåt med säkerhet skulle kunna påräknas, kan knappast förutsättas, och någon garanti för en jämn arbetstillgång kan givetvis icke genom kommunala åtgärder åstadkommas.

I fråga om *konflikter på arbetsmarknaden* står kommunen för närvarande tämligen maktlös.

Beträffande spörsmålet huruvida den återstående faktorn, *säsongvariationerna*, kan påverkas genom åtgärder från kommunens sida, må följande anföras.

Säsongvariationerna hava sin grund *dels* i de klimatiska förhållandenas inverkan på byggnadsarbetets bedrivande och på byggnadskostnaden, vilken faktor dock numera icke är av avgörande betydelse (se härom del II: 17, sid. 13), *dels* och huvudsakligen i de rådande uthyrningsförhållandena, med flyttningarna koncentrerade till den 1 oktober, vilket system medför koncentration av bostadshusens färdigställande till samma tidpunkt och försvårar färdigställande av dylika hus till andra tider på året. Åtgärder för minskandet av säsongvariationerna måste alltså i första hand hänföra sig till uthyrnings- och flyttningsförhållandena.

Det må här till en början erinras därom, att i gällande lag (lag om nyttjanderätt till fast egendom, 3 kap.) finnas föreskrivna tvenne fardagar för till- och avträde av förhyrd lägenhet, nämligen 1 oktober och 1 april. Parterna i hyresavtal äga dock frihet att tillämpa vilkendera av dessa dagar, varom de kunna enas, ävensom att överenskomma om annan tidpunkt för hyresavtalets upphörande (eller ock att tiden för detsamma skall vara obestämd). Bestämmelser om fardagar hava reell betydelse endast i vissa speciella, i lagen angivna fall, där hyresvärd eller hyresgäst äger uppsäga hyresavtal, oberoende av vad avtalet härom innehåller.

Enbart genom en utökning av antalet i lag föreskrivna fardagar skulle med hänsyn härtill antagligen icke ernås någon nämnvärd effekt i avsett syfte, d. v. s. en jämnare fördelning av flyttningarna under året. Sådan effekt skulle däremot kunna åstadkommas, därest i lagen infördes stadgande om generell rätt för part i hyresavtal att påkalla avtalets upphörande efter viss uppsägningstid (lämpligen 3 månader). Införande av dylik rätt komme i realiteten att betyda, att giltighetstiden för alla under denna lagbestämmelse fallande hyresavtal bleve obestämd, oberoende av vad som härom kunde vara stadgat i respektive kontrakt.

Genom att — åtminstone vad beträffar smålägenheter till och med 3 rum och kök — i hyreslagen införa stadgande om sådan generell uppsägningsrätt, lämpligen i förening med föreskrift, att den första dagen i varje månad skall utgöra laga fardag, skulle enligt fastighetskontorets uppfattning vinnas stora fördelar i flera hänseenden.

Däriigenom komme i första hand att skapas en betydligt större smidighet och rörlighet på bostadsmarknaden än som nu är rådande, större möj-



ligheter att effektivt utnyttja bostadsbeståndet, ävensom möjlighet till nära anpassning av såväl hyresgästers som hyresvärdars behov och önskemål efter de på detta område hastigt växlande förhållandena.

Genom den jämnare fördelning på alla årstider av flyttningarna, som med det angivna systemet skulle följa, komme vidare att skapas de önskvärda förutsättningarna för kontinuerlig byggnadsverksamhet och möjligheter öppnas för en nedsättning av produktionskostnaderna, såväl direkt genom minskning av arbetskostnaderna som indirekt genom att den nu vanliga forceringen av byggnadsföretagen under månaderna närmast före den 1 oktober kunde undgå. Dylig forcering har givetvis ett ogynnsamt inflytande på ett byggnadsföretags kostnader och kvalitet, varjämte den härav förorsakade konkurrensen om arbetskraften varit en av de främsta orsakerna till vissa ogynnsamma företeelser å byggnadsindustriens arbetsmarknad.

Givet är emellertid, att införandet i hyreslagen av stadganden av ovan angiven art även skulle komma att mötas av allvarliga betänkligheter såväl från hyresgästers som från hyresvärdars sida. De förra skulle härigenom onekligen förlora något av den trygghet i besittningen av sin bostad, som de genom nuvarande lagstiftning beredas. Besittningsrätten, som nu enligt de vanligen tillämpade kontraktsbestämmelserna gäller för ett år, skulle efter en sådan ändring blott vara säkerställd för ett kvartal framåt. För hyresvärdarna åter innebure förändringen särskilt den nackdelen, att en del hyresgäster kunde förväntas komma att utnyttja uppsägningsrätten till att avflytta på våren eller försommaren samt (efter bosättning under sommaren i koloni- eller sportstuga etc.) på nytt inflytta i hyreslägenhet först vid höstens inbrott. Genom ett dyligt förfarande skulle hyresvärdarna sålunda riskera att gå miste om viss hyresinkomst (mot vilken risk de dock borde kunna gardera sig genom att påkalla årshyrans erläggande på sådant sätt, att densamma bleve i huvudsak inbetald före den kritiska perioden).

Det synes fastighetskontoret i varje fall ej sannolikt, att nyssnämnda olägenheter för hyresgäster och hyresvärdar av systemet med generell uppsägningsrätt i praktiken skulle få någon större betydelse, och mot desamma böra i varje fall vägas dels de ovan angivna fördelarna för båda parterna i form av större möjligheter till anpassning efter rådande förhållanden å bostadsmarknaden, dels ock den allmänna fördelen av större kontinuitet i byggnadsproduktionen och möjligheter till minskade produktionskostnader m. m.

Dessa fördelar synas fastighetskontoret böra tillmätas stor vikt och kontoret är med hänsyn härtill böjd för att förorda införande av generell uppsägningsrätt beträffande hyreslägenheter. Med denna principiella inställning får kontoret för sin del hemställa, att i samråd med stadens ombudsman måtte verkställas närmare utredning rörande möjligheterna och formen för en framställning från kommunens sida om lagändring i an-

givet syfte. Densamma synes böra begränsas till att avse uthyrning av mindre bostadslägenheter i stadssamhällen.<sup>1</sup>

För den händelse sådan ändring av hyreslagen, som nyss antytts, ej skulle kunna åvägabringas, bör givetvis övervägas, huruvida det ovan angivna syftet, jämnare fördelning av flyttningarna, skulle kunna tillgodoses på något annat sätt.

Genom lagstiftningsåtgärder av annan än ovanberörd art synes ej sannolikt, att något skulle kunna vinnas för angivna syfttemåls tillgodoseende. Spörsmålet härom torde emellertid böra hänskjutas till stadens ombudsman för yttrande.

Det enda sätt, varpå Stockholms stad för egen del skulle kunna medverka till realiserandet av en önskvärd jämnare fördelning av flyttningarna och därmed av bostadsproduktionen, torde vara genom en härpå inriktad tomtpolitik.

Syftet kunde exempelvis tänkas tillgodosett genom ett sådant ordnande av stadens tomtförsäljningar, att tomterna måste tillträdas på sommaren, t. ex. 1 juni, vilket på grund av ränteomkostnader, finansierings- och andra förhållanden i regel skulle hava till följd, att husen komme att bliva färdigställda till den 1 april nästa år. En sådan åtgärd skulle för subventionerade hus kunna kompletteras med bestämmelser i köpekontrakten, att hyresavtalen skola utlöpa den 1 april, varigenom ett ökat antal flyttningar på våren så småningom skulle framtvingas.

Med en dylik koncentration av tomtförsäljningarna till en viss tid av året skulle emellertid följa vissa praktiska olägenheter för staden, särskilt i form av svårigheter att kontinuerligt bedriva arbetena med tomtmarkens iordningställande och förseende med gator och ledningar. Än viktigare är, att principen att sälja tomtmark endast vid viss tid av året med all säkerhet skulle medföra direkta ekonomiska uppoffringar för staden, i det att därvid icke lika förmånliga priser skulle kunna ernås som vid försäljningar å andra, av företagens såsom lämpligare ansedda årstider.

Det bör även framhållas, att det måste anses i hög grad tveklaktigt,

<sup>1</sup> I förevarande sammanhang må omförmälas, att kontoret från de tre andra nordiska huvudstäderna (Köpenhamn, Oslo och Helsingfors) inhämtat upplysningar rörande i vad mån därstädes olägenheter av ojämn fördelning av byggnadsproduktionen på olika årstider gjort sig gällande samt — för den händelse dylik ojämnhet vore förefintlig — huruvida densamma kunde hava sin grund i flyttningsbestämmelser och flyttningssvanor. Av de svar, som inkommit, har framgått, att någon motsvarighet till den i Stockholm förekommande starka koncentrationen av bostadshusens färdigställande till tiden omkring 1 oktober icke förefinnes i ifrågavarande städer, utan är produktionen därstädes tämligen jämnt fördelad på hela året. Åtgärder för åvägabringande av mera kontinuerlig bostadsproduktion äro med hänsyn härtill icke aktuella i nyssnämnda städer.

Vad flyttningssvanorna beträffar gäller för Köpenhamn, att det övervägande antalet flyttningar sker vid april eller oktober »flyttedagar», men beträffande smålägenheter förekommer dock i ej ringa utsträckning, att kontrakten löpa på obestämd tid med 3 månaders uppsägning.

För Oslo äro de i lag angivna »flyttedagarna» (i april och oktober) numera av ringa betydelse och hyreskontraktens uppsägningstider fixeras i regel oberoende härav.

I Helsingfors äro 1 juni och 1 september de vanligaste flyttningdagarna för lägenheter med årskontrakt (laga fardagar finnas ej); nyare smålägenheter uthyras dock vanligen med månadskontrakt.



om någon större och mera påtaglig effekt i riktning mot en jämnare fördelning av flyttningarna skulle kunna ernås genom dylika tomtpolitiska åtgärder. I varje fall är det tydligt, att någon mera avsevärd ändring i den nuvarande koncentrationen av flyttningarna till den 1 oktober icke genom sådana åtgärder — vilka endast kunde komma att avse bostadshus, nyuppförda å av staden tillhandahållen tomtmark — skulle kunna åstadkommas förrän efter längre tids förlopp.

Med hänsyn till de olägenheter och uppoffringar, som skulle bliva förbundna med en dylik försäljningspolitik, ävensom framför allt med hänsyn därtill att de verkningar av en sådan politik, som främst vore eftersträfvansvärda, nämligen nedsättning av produktionskostnaderna, måste anses ytterst ovissa och i varje fall endast kunna tänkas framträda successivt efter längre tids förlopp, finner fastighetskontoret ej tillräckliga skäl föreligga att tillstyrka åtgärder av angiven art.

En viss effekt i syfte att utjämna säsongvariationerna skulle möjligen även kunna vinnas utan något ingrepp i flyttningssvanorna, nämligen genom en förlängning av de särskilda husens produktionstid. Byggnadstiden för varje hus har ju i Stockholm under de senaste åren varit mycket kort, i regel understigande  $\frac{3}{4}$  år. Genom denna förkortning av byggnadstiden hava vunnits vissa fördelar, bland annat i form av minskade ränteutgifter, men densamma har också bidragit till att säsongvariationerna blivit än mer utpräglade. Arbetets forcerade bedrivande har därjämte i vissa fall verkat försämrande på kvaliteten och höjande av produktionskostnaderna. Genom en längre byggnadstid skulle möjligen vissa dylika nackdelar kunna undanröjas, samtidigt som de olika arbetargruppernas säsonger skulle förlängas. Fördelarna härav skulle då kunna tänkas uppväga med ett sådant system följande högre ränte-, administrations- och andra kostnader.

En sådan förlängning av byggnadstiden skulle givetvis kunna från kommunens sida främjas på liknande sätt, som ovan angivits beträffande produktion till den 1 april, nämligen genom att tillträdesdagen vid stadens tomtförsäljningar genomgående förlades till sommarmånaderna eller hösten, varvid emellertid också samma olägenheter av en dylik koncentration av tomtförsäljningarna, som tidigare omförmälts, skulle uppkomma. Med hänsyn härtill ävensom till ovissheten beträffande hurvida man genom dylika åtgärder till främjande av byggnadstidens förlängning i nämnvärd mån skulle nå det egentliga syftemålet, nämligen nedbringande av produktionskostnaderna, kan fastighetskontoret ej heller ur nu angivna synpunkt förorda en koncentration av stadens tomtförsäljningar till viss tid av året.

Till de organisatoriska förhållanden, som påkalla uppmärksamhet vid ett bedömande av lämpligheten av förekommande former för byggnadsproduktionens bedrivande, är spørsmålet om byggnadsföretagens omfattning (d. v. s. frågan om stordrift eller smådrift) av särskild betydelse. Med

hänsyn till detta spörsmåls nära samband med vissa från fastighetskontorets sida nedan ifrågasatta åtgärder av organisatorisk art, behandlas det samma i nästföljande kapitel.

- c) Behovet av ett centralorgan för handhavande av vissa med kommunens stödverksamhet sammanhängande uppgifter m. m.

I den i föregående kapitel omförmälda särskilda redogörelsen för byggnadstekniska förenklings- och rationaliseringssträvanden inom bostadsproduktionen (del II: 17) omnämns i skilda sammanhang fördelar och nackdelar, som äro förenade med å ena sidan stordrift, d. v. s. samtidigt uppförande av flera stora bostadskomplex i enhetlig regi, å andra sidan smådrift, varvid en byggmästare handhar i regel blott ett husbygge i sänder.

Av de få exempel på stordrift, som förekommit i Stockholm, framgår dennas överlägsenhet i vissa hänseenden gentemot det stora flertalet småföretagares verksamhet. Storföretagarna hava haft möjlighet att taga initiativ till och genomföra en viss standardisering och en rad av långt gående förenklingar samt därigenom trots vissa svårigheter, som mött, kunnat nedbringa produktionskostnaderna.

Emellertid erbjuda småföretagarnas personliga kontroll över alla detaljer och billiga administration erkända möjligheter till ekonomisk drift, och ett antal tekniskt och ekonomiskt kvalificerade mindre företagare hava även verksamt bidragit till utvecklingen mot billigare bostäder. Många småföretagares verksamhet torde dock kunna sägas vara behäftad med bristfälligheter, framför allt beträffande arbetenas projektering. För detaljer härom hänvisas särskilt till den ovannämnda redogörelsens kap. 2 om byggnadsarbetets organisation, vari omnämns missförhållanden beträffande samarbetet mellan olika projekterande parter, förarbetenas knapphändighet, oftast på grund av den otillräckliga tid, som anslås till desamma, arbetsledningens otillräcklighet, frånvaron av tidsschema och kostnadskontroll m. m. Det är också tydligt, att företagens ringa omfattning icke medger vidlyftigare utredningar och tekniska undersökningar samt försvårar typisering av bostäderna, varav följer att möjligheterna till besparingar i material- och arbetskostnader icke kunna helt tillvaratagas. Såsom ett väsentligt moment tillkommer slutligen, att den hos småföretagare ofta begränsade tillgången på rörelsekapital försvårar träffandet av förmånliga avtal med leverantörer och underentreprenörer, varigenom betydande extra kostnader för respektive byggnadsföretag förorsakas.

Ofta har framhållits, att de fall av i olika avseenden mindre tillfredsställande byggnadsverksamhet, som förekommit, bort kunna förhindras genom strängare kontroll från de penningförsträckande institutionernas sida. Dylig kontroll bör i särskilt hög grad påvåla sekundärkreditgivarna (jfr vad i detta hänseende anföres i redogörelsen för bostadskrediten;



del II: 13). Beträffande den av Stockholms stad under de senaste åren understödda byggnadsverksamheten gäller, att dennas betydande omfattning under en förhållandevis koncentrerad tidrymd gjort det omöjligt att ordna en så ingående kontroll av byggnadsarbetena, att samtliga byggnadsföretag kunnat bringas till tekniskt och ekonomiskt oklanderlig standard.

Det kan emellertid inte ligga i stadens intresse att utesluta småföretagarna från deltagande i en bostadsproduktion i större skala. Den organisation av verksamheten, som är rådande inom byggnadsföretagarbranschen i Stockholm och som just karakteriseras av mängden av relativt små företag, måste nämligen i vissa hänseenden anses förmånlig och lämplig. Såsom ovan påpekats hava även åtskilliga dylika småföretagare verksamt bidragit till produktionen av billiga bostäder.

De erforderliga åtgärderna för åvägabringande av förbättrade förhållanden synas därför icke böra inriktas på att motverka småföretagarverksamheten som sådan, men väl på att eliminera de svagheter, som oneligen vidlåda denna verksamhet. Enligt fastighetskontorets uppfattning torde detta syfte åtminstone i viss utsträckning kunna vinnas genom ingripande från kommunens sida, nämligen därest kommunen beträffande de bostadsbyggnadsföretag, som påkallade dess stöd, toge initiativ till skapandet av ett centralt organ för gemensam handläggning av vissa med produktionen sammanhängande uppgifter. För den sålunda ifrågasatta organisationen må här angivas följande riktlinjer.

Grundtanken för organisationen skulle vara att för bostadsproduktionen tillvarata småföretagarnas personliga intressen och arbetsinsats, billiga administration och intima kontakt med förhållandena på arbetsplatsen, men förena dessa förmåner med det större förtroende i ekonomiskt hänseende, lättare tillgång till kapital samt större möjligheter till rationalisering och standardisering, som utmärker storföretaget. Detta skulle ske genom att de företag, vilka erhålla kommunens stöd, biträdades av ett härtill kompetent, av kommunen i samverkan med de enskilda företagarna upprättat och drivet *centralorgan*, hos vilket vissa för centraliserad handläggning lämpade arbetsuppgifter rörande respektive byggnadsföretag skulle samlas. Initiativet till byggnadsföretagens igångsättande ävensom husens uppförande skulle alltså som regel ankomma på enskilda kvalificerade företagare, men dessa skulle i vissa hänseenden biträdas av det centrala organet. Detta, som eventuellt kunde givas formen av ett bolag, i vilket kommunen tecknade en större del av aktiekapitalet, borde hava huvudsakligen följande uppgifter:

- 1) att utföra ekonomiska och tekniska undersökningar och utredningar för befordrandet av kvalitet och ändamålsenlighet vid bostadsbyggande av här ifrågavarande slag;

- 2) att granska och godkänna av byggnadsföretagarna ingivna, enligt vissa fastställda riktlinjer utarbetade förslag till bostadshus;

3) att utarbeta normalarbetsbeskrivningar, ständigt inriktade mot förbättrad ekonomi och kvalitet, samt att utföra konstruktionsarbeten och handlägga spörsmål om material och tekniska anordningar för respektive byggnadsföretag;

4) att förmedla vissa materialinköp och vissa underentreprenader för att genom centraliserad upphandling och centraliserat utförande ernå kostnadsbesparingar;

5) att biträda vid och övervaka arbetenas planläggning samt kontrollera deras utförande i tekniskt hänseende;<sup>1</sup>

6) att övervaka och kontrollera respektive byggnadsföretags finansiering ävensom att i den utsträckning, som befinnes lämpligt, förmedla lån och kreditiv även i den mån sådana icke tillhandahållas av staden.

Det centrala organet skulle vid byggnadsföretagens planering hava att taga viss hänsyn till arbetstillgången på byggnadsmarknaden i syfte att såvitt möjligt inverka utjämnande på säsongvariationerna.

Organet borde härutöver även erhålla till uppgift att noga följa utvecklingen av förhållandena på bostadsmarknaden, att verkställa kalkyler rörande bostadsbehovet samt att överhuvud söka främja planmässighet och effektivitet inom bostadsproduktionen.

Det ifrågavarande organet skulle vidare givetvis vara väl ägnat att själv omhändervärd och bedriva bostadsbyggnadsverksamhet, därest sådan av de kommunala myndigheterna skulle befinnas påkallad.

Kostnaderna för organisationen borde till väsentlig del kunna bestridas genom avgifter från de företag, som droge fördel av dess verksamhet, samt i övrigt genom andel i de rabatter, som vid förmedlingsverksamheten kunde erhållas.

Äganderätten till de uppförda husen liksom dessas förvaltning skulle ankomma på de enskilda företagarna, givetvis med de inskränkande bestämmelser angående hyreskontroll och dylikt, som av kommunen beträffande understödd bebyggelse kunna befinnas erforderliga.

Vissa motsvarigheter till en dylik organisation finnas bland annat i London och Paris. I Stockholm är fastighetskontorets småstugebyrå ett organ, som drives efter liknande principer, dock med den skillnaden att härvidlag varje byggnadsföretag är av mycket ringa omfattning och att de byggande äro lekmän. Egnahemsbyrån är även ett kommunalt organ med likartad uppgift, ehuru dess arbetsområde huvudsakligen är begränsat till ritningars uppgörande och granskning. Erfarenheterna från båda nyssnämnda institutioners verksamhet hava som bekant varit mycket gynnsamma.

<sup>1</sup> Det må här påpekas, att den tekniska kontroll, som utövas av byggnadsnämnden, endast avser övervakning att byggnaderna icke uppföras i strid mot gällande, för nämndens verksamhet normerande författningsbestämmelser. Byggnadsnämnden har varken anledning eller rättighet att — i annan mån än som påkallas av nyssnämnda författningsbestämmelser — befatta sig med sådan teknisk kontroll, som avser byggnaders lämpligaste och mest ekonomiska planläggning och uppförande.



Fastighetskontoret har framlagt tanken på upprättande av ett centralorgan med ovan angivna uppgifter för några av huvudstadens mest erfarna byggnadsfackmän. En del av dessa uttalade därvid betänkligheter mot förslaget under framhållande av i huvudsak följande synpunkter.

Den nuvarande organisationen av byggnadsindustrien i Stockholm med fördelning på ett flertal relativt små företag vore i stort sett lämplig och ändamålsenlig, och några åtgärder i föreslagen riktning för att genom centralisering av vissa verksamhetsuppgifter giva den mera karaktär av stor-drift vore knappast påkallade, varken av organisatoriska eller ekonomiska skäl. De brister och olägenheter, som under de senaste åren framträtt i fråga om husbyggnadsproduktionen, hade varit av speciell karaktär, beroende på högkonjunkturen inom facket, vilken lockat mindre vederhäftiga element att försöka sig som byggnadsföretagare utan att härför äga nödiga tekniska och ekonomiska förutsättningar. När numera normala tider vore att förvänta, komme förhållandena inom byggnadsproduktionen att av sig själva förbättras och utrymme endast finnas för vederhäftiga företagare, som producerade fullgod vara. Några särskilda åtgärder från kommunens sida vore med hänsyn härtill ej erforderliga.

Vad särskilt anginge den föreslagna centraliseringen av upphandlingen av material m. m. vore icke att förvänta, att därigenom skulle kunna vinnas något nämnvärt nedbringande av byggnadskostnaderna. Överhuvudtaget vore att befara, att det avsedda centrala organet skulle komma att medföra betydande administrationskostnader, varjämte det skulle bliva svårt att giva detsamma en sådan organisation, att dess verksamhet smidigt kunde anpassas efter behovets växlingar. Genom en centralisering till det ifrågasatta organet av ovannämnda arbetsuppgifter skulle icke mycket återstå för det enskilda initiativet. Det kunde vidare befaras, att organet skulle komma att utnyttjas som en sista reserv eller »räddningsplanka» av mindre solventa företagare. Genom den föreslagna organisationen skulle komma att uppmuntras och underlättas produktion av bostäder även under sådana tider, då behov av dylik produktion icke föreläge. Detta skulle i sin tur medverka till att en annars möjlig sänkning av produktionskostnaderna och särskilt arbetslönerna försvårades.

De sålunda anförda skälen mot den ifrågasatta organisationen har fastighetskontoret icke kunnat finna övertygande. Även om förhållandena å byggnadsmarknaden under den närmaste framtiden skulle komma att bliva sådana, att de mindre kvalificerade byggnadsföretagarna komme att försvinna och produktkvaliteten till följd härav förbättras, vilket dock måste anses i hög grad ovisst, kvarstår i varje fall behovet av att så långt möjligt nedbringa produktionskostnaderna. Att genom tekniska utredningar och annat biträde underlätta detta särskilt för de mindre företagens vidkommande skulle vara den avsedda organisationens huvudsakliga uppgift, varförutom genom en ingående teknisk och ekonomisk kontroll skulle tillses, att de investerade allmänna och enskilda medlen utnyttjades på bästa

möjliga sätt. Särskilt i avseende å det tekniska och ekonomiska projekteringsarbetet anser fastighetskontoret det otvivelaktigt, att ett centralt utredningsorgan skulle fylla ett verkligt behov och kunna göra en betydande insats i kostnadsbesparande och kvalitetsförbättrande syfte. I vilken omfattning ekonomiska och andra fördelar skulle kunna vinnas genom central upphandling och förmedling av material m. m. är givetvis svårt att på förhand göra något bestämt uttalande om, men med stöd av bland annat erfarenheterna från småstugeverksamheten synes det fastighetskontoret sannolikt, att betydande kostnadsbesparingar kunna ernås genom dylik centralisering.

Gentemot farhågorna att det avsedda centrala organet skulle bliva en dyrbar och samtidigt stel administrativ apparat vill fastighetskontoret framhålla, att organisationen givetvis skulle så utformas, att den kunde anpassas efter behovet. Garantier för att densamma icke skulle bliva större eller dyrbarare, än vad som av de vid varje tidpunkt förhandenvarande förhållandena påkallades, torde genom lämpliga organisatoriska åtgärder kunna skapas. Fastighetskontoret är för sin del av den uppfattningen, att kommunen överhuvudtaget ej skulle behöva förorsakas några kostnader av ett upprättande av organisationen ifråga.

Slutligen vill fastighetskontoret framhålla den allmänna betydelsen för kommunen av att äga tillgång till ett organ, som på ett ingående och effektivt sätt kan tillse, att de medel och andra förmåner, som av kommunen anvisas till stöd åt bostadsproduktionen, verkligen komma till mest rationella användning. Genom ett dylikt organs inrättande skulle vidare på bästa sätt garanteras, att kommunalt stöd icke komme mindre vederhäftiga företag till godo, och någon »räddningsplanka» för dylika företag skulle organet ifråga minst av allt bliva.

Med hänsyn till vad ovan anförts anser fastighetskontoret att — för den händelse en fortsatt medverkan från stadens sida till en produktion av hyreshus för mindre bemedlade kommer ifråga — starka skäl tala för att en dylik verksamhet åtminstone försöksvis lägges efter ovan skisserade linjer.

Därest fastighetsnämnden ansluter sig till denna uppfattning, måste givetvis realiserandet av organisationsförslaget föregås av omsorgsfulla utredningar angående den lämpliga och möjliga uppdelningen av arbetsuppgifterna mellan den enskilde företagaren och det centrala organet, dettas administrativa och juridiska ställning, dess inre organisation m. m.

För att den avsedda organisationen skall kunna på ett tillfredsställande sätt tillgodose de syften, som här angivits, är det tydligen i varje fall en nödvändig förutsättning, att densamma får en ledning, speciellt ägnad att handhava ovanberörda mångsidiga och skiftande uppgifter samt representerande — förutom kunnighet och erfarenhet — uppslagsrikedom, anpassningsförmåga och frihet från byråkratisk anda.