

Ohe (Ref. Småttryck)
Ex A

DEN

KRONISKA HUSKRISEN

I

STOCKHOLM

SÄRTRYCK UR BÖRSTIDNINGEN



STOCKHOLM 1893
KÖERSNERS BOKTRYCKERI-AKTIEBOLAG.



B 511/44

Det synes något egendomligt att en permanent huskris kan fortgå under någon längre följd af år i en stad med starkt ökande befolkning, och likväl är så förhållandet härstädes enligt hvad som framgått af i dagarne synliga tidningsnotiser angående exekutivt sålda fastigheter. Då denna fråga har sitt ganska stora allmänna intresse, vilja vi i korthet beröra densamma.

Den starka folkökningen under de första åren af 1870-talet jämte den då rådande lifliga affärsrörelsen och rikliga penningetillgången framkallade, som bekant, en så stark efterfrågan å bostäder, att hyrorna stegrades upp till priser betydligt öfver hvad som motsvarar byggnadskostnaden för ett hus, hvarigenom uppkom talet om att det rådde bostadsbrist. Följden däråf var naturligtvis att byggnadsverksam-

heten kom att taga en väldig fart, så att bostäder producerades till betydligt större antal än som motsvarade bostadsbristen och folkökningen.

Denna öfverproduktion reglerade snart hyresprisen, så att redan 1884 voro dessa nere i normalt förhållande till byggnadskostnaden och föllo med rask fart i mån som bostadsöfverflödet växte, ja så raskt, att ett par år därefter befans man vara midt uppe i en huskris med sina svårigheter, förorsakande Handtverksbankens fall och flere andra penninginrättningsars indragande på husegareområdet.

Att byggnadsverksamheten icke redan då afstannade eller inskränktes till skäligt omfång, synes så mycket märkvärdigare som hvar och en byggande otvetydigt insåg, att han skulle komma att lida förlust på företaget, för så vidt nämligen att den byggande hade något att förlora. Men häri ligger just förklaringen till den onaturliga byggnadsverksamheten likasom till den sedan dess rådande permanenta huskrisen. Byggmästarne, för så vidt det

är rätt att kalla murare, snickare, skräddare, skomakare och alla andra yrkesarbetare så, när de förvärfvat en till fulla värdet in-tecknad byggnads-tomt och därpå fått byggnadslof, hade ingenting att förlora, men däremot allt att vinna.

Orsakerna till att en sådan säregen klass af byggmästare, drivvande fram husbyggnader för tiotals millioner kronor årligen, kunnat uppstå, äro naturligtvis flera. Men en af dem synes oss genast påtaglig och torde äfven vara själfva grundvalen därtill.

Det har förut varit vanligt, att bank-institut och enskilda, som velat uppehålla sitt anseende, af aktning mot sig själfva icke inledt någon egentlig af-färsförbindelse med personer utan att först undersökt och funnit dem hafva sådan respektabilitet och soliditet, som stått i skäligt förhållande till den af-färstransaktion, hvarom frågan gällt. Den principen kastade först Inteckningsbanken öfver bord, och sedan följde efter hela raden af banker, försäkringsbolag och enskilda, nog af

alla som sysslade med förlager i penningar eller varor för byggmästare.

Man frågar hvarken efter byggmästarens kunskaper i sitt yrke, på hvad sätt han åtkommit byggnadstomten eller hvilka medel han tänker använda för att genomdrifva sitt företag, hvilka föregående han haft eller hvilka ekonomiska resurser han själf eger, korteligen, man bryr sig icke om hvarken respektabilitet eller soliditet, utan upprättar byggnadskreditivkontrakt med Per eller Pål, sak samma hvilkendera.

Med detta byggnadskreditivkontrakt är det som byggmästare Per eller Pål gifver sig ut att fiska bland handverkare och handlande inom husbyggnadsbranschen och söker att få så många som möjligt att nappa på kroken. Och då spelpassionen är stor, nappa många, liksom många nappa efter högsta vinsten å teaterlotterierna. Chancerna äro också ungefär lika stora. Men hus växa upp som svampar ur jorden och passera i gladelig dans genom öfverståthållareämbetets kansli,

dragande dubbelt, ja tredubbelt antal gamla hus med sig.

Vi vilja icke vidröra ens en del af de oegentligheter ur affärsmoralisk synpunkt som äro en följd af den nya principen för bankverksamhet, ty de äro alt för väl bekanta, men vi vilja så mycket kraftigare framhålla att just den principen är det som hufvudsakligast har förorsakat den huskris, hvaruti vi nu befinna oss och som hotar hvarje gammal husegare med ruin och förorsakar depression inom hela affärlifvet i samhället.

Till hvilket betydande omfång Inteckningsbanken utsträckt den nya bankprincipen att träda i affärsförbindelse med Per eller Pål och lämnat byggnadslån till oväderhäftige personer, finner man däraf, att då härstädes under åren 1891 och 1892 såldes exekutivt 183 fastigheter för en inropssumma af tillsammans 16,997,664 kronor, så var Inteckningsbanken invecklad uti icke mindre än 86 stycken af dem för en fordran af 9,575,614 kronor.

Sammanställer man detta med att banken under de senaste åtta åren utlämnat till husbyggnader 33 millioner kr., eller i medeltal $3\frac{2}{3}$ millioner kr. årligen, samt att den ända sedan början af dess verksamhet utlämnat för samma sak 65 millioner kr. eller i medeltal 3 millioner kr. årligen, så skall man sannerligen icke förvånas öfver att härstädes råder en permanent huskris.

Vi veta väl att banken förstår att ställa sin risk för lånen i regel inom inropssummorna, men den omständigheten synes oss icke fritaga banken från förpliktelsen att böra iakttaga en så pass stor hänsynsfullhet och varsamhet, att icke en för tusental människor ruinerande kris uppstår på de affärsområde den rör sig; och detta torde så mycket mera böra ske, som rättigheten att upplåna rörelsekapital mot utsläppandet af obligationer äfven torde ålägga banken vissa förpliktelser af hänsynsfullhet.

Huru frikostigt man utdelat byggnadskreditiv finner man äfven däraf,

att redan för tre år sedan stodo omkring 10,000 eldstäder eller cirka 3,000 lägenheter outhyrda, och förhållandet torde nog vara ungefär sammalunda ännu, ty hittills har man, på ett par år när, ända sedan 1878 bygdt betydligt mera än som motsvarat folkökningen.

Att hyrorna under sådana förhållanden upphörligen nedgått och nu torde vara vid pass 30 procent lägre än som motsvarar normalvärdet, är därför icke att undra på, synnerligast som det visar sig att husegarne icke förstå att begagna sig af nutidens brukliga sammanhållningsväsen för vidmakthållande af prisen å sin vara, utan hvar och en af dem eftersträfvar att få fullt uthyrdt, hvilket ju är omöjligt att uppnå för alla, och sålunda bidraga att konkurrera ned priserna.

Men 30 procent permanent minskning i hyresinkomst nedsätter gifvetvis fastighetsvärdet med äfvenledes 30 procent. Genom den pågående huskrisen torde altså fastighetsegarne i Stockholm redan hafva förlorat omkring 120

millioner kr. i form af värdenedsättning å deras egendomar.

Att en stor mängd fastighetsegare under sådana förhållanden redan blifvit ruinerade och måst gå från hus och hem, är gifvet. Ser man på uppgifterna öfver de exekutiva fastighetsförsäljningarne, så visa dessa fullt tydligt krisens allvarliga beskaffenhet. Sålunda har sedan början af 1886, då krisen begynte på allvar, och till första augusti innevarande år sålts exekutivt 722 stycken fastigheter för en sammanlagd inröpssumma af 50,328,712 kronor.

Men denna siffra betecknar endast försäljningspriset å sådana fastigheter, hvilkas egare måst offentligt afstå sina egendomar till fordringsegare. Därtill kommer alla dem, som trott sig genom byten mot landtegendomar kunna rädda sig undan ruin och icke lyckats, och alla dem, som i tysthed och godvilligt afstått sina fastigheter till in-teckningshafvare. Deras antal torde med säkerhet äfvenledes kunna räknas i hundratal under samma tidspe-

riod. På grund häraf torde det icke vara öfverdrifvet antaga, att en fjärdedel af samtliga fastighetsegare härstädes redan äro ruinerade.

En liten hyresnedsättning till således, och fastigheterna i Stockholm äro snart värda endast »kassalånen». Och dit lära vi snart komma, om de exekutiva försäljningarna skola fortgå som under de senare åren, ty de exekutivt sålda fastigheterna nedsätta med oerhörd makt värdet å de öfriga fastigheterna. Också synes husegarne hafva tappat hufvudet af förskräckelse. Sålunda får man ofta höra någon af dem jubla öfver att han lyckats få »fullt uthyrt», men till vrakpriser, icke tagande i betraktande att detta är endast en galgenfrist, ty då faktiskt öfverskott finnes, är »fullt uthyrt» för den ene »dubbelt outhyrt» för den andre, som därigenom tvingas att nästa år söka taga igen skadan genom att uthyra till än lägre vrakpriser. Och så undan för undan, i stället för att fördela det outhyrbara öfverskottet och hålla normala priser för det antal lägenheter hvar till

hyresgäster finnes. Men härför fordras en organiserad sammanhållning, som icke finnes.

Det är emellertid icke af något särskildt intresse för husegarne som vi tagit till orda i denna sak, utan det är uteslutande ur allmän synpunkt. Husbyggnadsverksamheten i en stad sådan som Stockholm är nämligen en så pass stor ekonomisk fråga för samhället, att den icke bör få förryckas så, som skett, eller så att de ekonomiska rubbningarne blifva af så ödesdiger beskaffenhet, att det fordras årtionden för att reparera dem eller återvinna jämnvikten. Ty får byggnadsverksamheten fortgå i lugn efter behofven är den för samtliga samhällets innevånare af stor nytta och vidmakt-håller normal liflighet på alla områden.

