



03366

Ohc (Ret., smétr.)
Ex A



B 125/44

6

0

Upplaga 2,000 ex.

EN FRÅGA

MED ANLEDNING AF

BOSTADSBRISTEN I STOCKHOLM.

FÖREDRAG I FÖRENINGEN T. 1:s TREDJE SECTION

DEN 7 NOVEMBER 1877

AF

JOHAN OHLSSON.

FABRIKÖR.

ÄFVEN FÖREDRAGET OCH DISKUTERADT I SÄLLSKAPET
STOCKHOLMS BYGGNADSFÖRENING MED FLERA.

Pris: 1 krona.

Hela inkomsten af denna upplaga tillfaller de husvilla.

0

EN FRÅGA

MED ANLEDNING AF

BOSTADSBRISTEN I STOCKHOLM.

FÖREDRAG I FÖRENINGEN T. 1:5 TREDJE SECTION

DEN 7 NOVEMBER 1877

AF

JOHAN OHLSSON,

FABRIKÖR.

ÄFVEN FÖREDRAGET OCH DISKUTERADT I SÄLLSKAPET
STOCKHOLMS BYGGNADSFÖRENING MED FLERA.

—••••—

STOCKHOLM,

TRYCKT HOS A. L. NORMANS BOKTRYCKERI-AKTIEBOLAG,
1877.

Innehåll.

	Sid.
Hvarföre bygger man icke?	
Byggnadstvång — bostadsbristens uppkomst	5 o. 6.
Att bygga är ingen god affär;	7.
Ar en dålig, kan vara ruinerande ...	8.
Måste anses som en uppoffring	9.
Hvarföre lånar det sig icke att bygga?	
Det lånar sig bättre att sälja tomter	10.
Nybyggda hus gifva 6 % derför byggde min vän icke	11 o. 12.
Hvarföre kapitalister och icke kapitalister ej bygga	13.
Hvarföre blir det så dyrt att bygga?	
Klimatets inverkan	15.
För högt värde på byggnadstomter ..	16.
Grundläggningen blir dyr	17.
Byggnadsmaterial äro dyra och dåliga	18.
Dåliga arbetsmetoder; slösori	19.
Nutidens fordringar fördyra	20.
Räntan och skatterna äro höga	21.
Höga handelsvinster, löner och lefnadskostnader	22.
Hvarföre är det dyrt att leva?	
Stadens sköna läge fördyrar	22.
Byggnadsarbetaren saknar bimarng ..	23.
En olycklig arbetare blir dyr	24.
Den lösa befolkningen är dyr och skadlig	25.
Inflytandet af en fruktbar omgivning ..	26.
Hvad hafva vederbörande gjort?	
Tomtvärdets öfverskattning	29.
Öfriga tomter (ders historia) för dyra ..	30.
Byggnadslagstiftningen; brandfrihet ..	33.
Undantag i ny stadsdel	34.
Husens höjd m. m.	35.
Skenbar sparsamhet, fastigheternas beskattning	37 o. 38.
Hvad har föröfrigt blifvit gjordt?	
Byggnadsbolag och associationer	40.
Fastighetsbanker, hyresgästförening och husägareförbund	40 o. 41.
De som anse att lugnting behöfver göras	42.
Hvad är att göra?	
Mycket kan ej hjälpas; en del bör ej afhjelpas	44.
Räntefoten och penningvärdet	45.
Förbättring i byggnadsmetoden ...	46.
I lagstiftningen	47.
Några önskningsmål till Herrar 1000de män	48—53.
Jarlens uppsyn; historiens dom	54.
Hvad kan göras genom lån?	
Kommunen borde låna till arbetarebostäder	55.
Den enskilda måste låna och bygga ..	56.
Insättning i fastighetsbanker	56.
Penninghandel lånar sig bäst	57.
Penningens tyranniska makt	57.
En fråga i förbigående.	
Kapitalbildning	58.
Kapitalets centralisation	59.
Egendomsfördelning (socialismen) ..	59—61.
Båda orimliga, båda lika farliga ..	61—62.
Medel mot båda	62—65.
Den grigigos och den lates lön	65.
Ett tidens tecken	65—67.
Kunna vi afhjelpa bostadsbristen genom sjelfhjelp?	
Svåra hinder	69.
Staden beror på staten och jordegarne ..	71.
En lifsfråga för Stockholm	74.
Blifvande tillgång på arbetarebostäder ..	75.
Hvad är nu genast att göra?	
Bostadsnöden måste genast afhjelpas ..	77.
Staden borde göra det	77.
Öffervilligheten måste göra det	77.
De första fattighusen	78.
Läran om mänsklighetens solidaritet ..	78.
Den slutliga domen	78.
Hvad vi hafva att göra på grund af denna lära, dess anda och dom	78.

Inledande yttranden:

1. Till allmänheten!

Ett beaktansvärdt upprop från allmänna skyddsföreningen föranledde mig att tänka på skyldigheten att äfven för min del lemna något bidrag till bostadsbristens afhjelpande, i sammanhang hvarmed en hos mig länge närd tanke kom till mognad, nemligen den, att en närmare undersökning af orsakerna till denna brist vore lika angelägen som sökandet efter medel till det ifrågakarande ondas afhjelpande.

Väl inseende de stora svårigheter, som med ett sådant arbete måste vara förknippade, har jag dock vågat att i nämnde syfte göra ett försök.

För att dervid, såväl i afseende på sakförhållanden som slutledningar, kunna komma sanningen nära, har jag ej blott inhemtat med ämnets detaljer förtrogna personers enskilda upplysningar och råd, utan jemväl sammanskrifvit en uppsats i form af ett föredrag inom en fackförening, i afsigt att efter föredragandet erhålla vidare upplysningar och rättelser. I samma syfte har jag föredragit ämnet i en annan fackförening ("Stockholms byggnadsförening") samt i "Arbetareföreningen" och "Fustighetsegareföreningen", innan jag nu framlägger mina iakttagelser och tankar i ämnet för allmänheten.

Ehuru jag sålunda, dels genom diskussion, dels under hand, af åhörarne erhållit viktiga upplysningar i sak, är dock gifvet, att, förutom andra brister i detta arbete, som hufvudsakligen rör en ekonomisk fråga, det lider af den ofullkomligheten, att jag måst utgå från rent praktisk synpunkt, hvidan mitt åskådningssätt i åtskilliga delar ej torde passa in med de ekonomiska teorierna eller det vetenskapliga åskådningssättet.

Önskligt vore dertfore, att denna fråga, ehuru den kan synas vara af mera speciel natur, blefve föremål för vetenskaplig och mera fullständig utredning af våra national-ekonomer. Jag har, som sagdt, endast afsett att försöka lemna ett praktiskt bidrag.

Om jag skulle synas allt för omständlig samt i ett och annat ej kunnat underlåta att något omöjligt bedöma begångna och gängse fel, så har meningen dermed hvarken varit att för mycket pröfva åhörarnes eller blifvande läsares tålmod, ej heller att på något vis sära. Jag har dermed endast velat gifva mera eftertryck åt det, som, enligt min uppfattning, ändå är sant och mest viktigt att i saken beakta, i hopp att sålunda bättre kunna befordra syftet. Jag hoppas äfven att läsaren ser mera dertill än till det ofullkomliga i min sträfvan.

Författaren.

2. Inom T. I:s 3:dje section.

M. H. Det ämne, hvaröfver jag i dag har något att meddela, är icke af rent teknisk karakter. Det rör enhvar, som bor i Stockholm eller ämnar bosätta sig der. Dessamma rör dock serskildt teknologien och dess idkare mycket nära. Mången bland Eder deltagar redan i Stockholms byggnadsväsende, och allt djupare torde flera bland den Tekniska Högskolans elever komma att ingripa i hufvudstadens byggnadsteknik och dess utveckling, och just i följd deraf, uti stadens kommunala bestyr och förvaltning. Mången bland Eder torde sålunda blifva i tillfälle att kraftigt medverka till det större, aflägsnare mål, jag har för afsigt att uppställa.

Några på studier och iakttagelser grundade meddelanden har jag derföre trott skulle kunna vara af något intresse och gagn för Eder teknologer. Vissertligen är frågan af den natur, att jag ämnar framlägga mina iakttagelser för allmänheten, hvadan äfven I på den vägen häraf kunnen erhålla del. — Men jag begagnar detta tillfälle, för att underställa mina iakttagelser och omdömen Edert på enhvars erfarenhet och högre bildning grundade skärskådande, inman jag talar till den stora allmänheten. — Ämnet, hvarom jag nu vill tala, rör **bostadsbristen**. Jag vill behandla detta ämne såsom svar på: **en fråga**.

Hvarföre bygger man icke?

Frågan sönderfaller i många,
men hufvudfrågan är en.

Then, som någon tomt obebyggd hafwer och then icke bebygger eller bortfällier åth then, som byggja kan, will och förmår, utan befinnes emot förbud och omslag i tree är sådana så hast hafwa, skall mista sin tomt etc.

Detta är, enligt lag och äldre stadgar, afsagdt på allmän Rådstuga i Stockholm den 17 Juli 1640.

Så afhjelpste man bostadsbristen den tiden, eller sökte åtminstone att afhjelpa den. Nu är denna angelägenhet öfverlemnad åt enhvars eget intresse, åt konkurrensen. Är icke denna, är icke egennyttan stor nog? Hvarföre bygger man icke tillräckligt?

Hyrorna äro uppdrifna till en hittills okänd höjd. Mången, som kunde betala en sådan hög hyra, kan ändå ej finna någon ledig bostad. Detta har fortgått i flera år; detta förhållande tilltager och hotar att blifva ett chroniskt ondt, så påstår man, och man synes ej sakna grund till detta påstående.

Befolkningen har tillväxt. Industriens och handels behöf af utrymme har ökats. Härigenom har inkräkning skett på en god del bostäder. De mera bemedlade och de, hvilka med dem vilja, utan motsvarande tillgångar, lefva

likartadt, (de senare ett slags socialister i smyg) hafva, i följd af de under några nyssförlutna år rådande gynnsamma konjunkturena, hvar för sig upptagit ökad utrymme. På så sätt har utrymmet för de mindre bemedlade och sparsamma i betänklig grad minskats. Under tiden har man väl byggt, men ej tillräckligt för att fylla det ökade behovet, synnerligast af enklare eller arbetarebostäder. Och sålunda har en bostadsbrist uppkommit. Men då nu en sådan brist i många år förefunnits. Då hyrorna anses vara och att länge hafva varit t. o. m. »oskäligen höga». Då husegarnes fordringar, i detta hänseende, anses gränsa rent af till oförsynthet eller omensklighet: Hvarföre har man ej byggt och hvarföre bygger man ej tillräckligt?

Visade sig i Stockholm den ringaste tillstymmelse till brist på andra lifsförnödenheter, så skulle företagsamheten genast vara färdig och kapitalet till reds att betjena alla stadens invånare med anskaffandet af det behöfliga, helst om utsigten till vinst derpå vore god; och den fria täfningen skulle draga försorg om, att priserna åtminstone ej blefve oskäligen höga. Men då nu tillgången på behöfliga bostäder länge varit knapp och ännu tryter, under det att priset derpå kan anses oskäligen högt; hvarföre håller sig här företagsamheten och kapitalet tillbaka? Hvarföre vill icke litet hvar begagna den fria konkurrensen, och vara med om att dela den höga vinsten? — Hvarföre bygger man icke? På tomter och byggnadsmaterialier är ingen brist; på arkitekter och byggmästare finnes öfverflöd, öfver brist på arbetare höres heller ingen klagan, oaktadt de ej kunna finna tak öfver hufvudet i staden; den vigtiga faktorn kapitalet plägar, såsom antydt är, företrädesvis stå till buds, der det kan lemna god och säker afkastning. Ingenting synes således böra fattas, för att *kunna* bygga tillräckligt, allt synes tala

för, att man skulle göra det; men ändå gör man det icke. Huru kunna förklara en sådan ekonomisk motsägelse? Jag kan det ej på annat sätt än sålunda: *Det måste icke vara någon god affär att nu bygga hus i Stockholm.*

Denna förklaring torde dock böra sålunda förstås, att den, som nu bygger hus, icke har att påräkna mera än en mycket måttlig afkastning af sitt kapital, och aldeles icke större, än om han mot god säkerhet utlånar sina penningar; men väl mycket mindre, än om han ingår såsom delegare i någon bank eller annat solidt af-färsföretag. Hvertill kommer den risk, som erfarenheten manar att akta på, nemligen, att hyrorna åter kunna falla. —

Om någon, i följd af bristande erfarenhet, ändå tror, att det i *allmänhet* är en afundsvärd lott att vara hyresvärd i Stockholm, skulle jag i de husvillas intresse vilja råda denne att bygga eller låta bygga, för vinnande af en rätt erfarenhet; men vill eller förmår han ej det. så kan öfvertygelsen vinnas på mindre dyrbara vägar *).

Fråga t. ex. en kapitalist, hvarföre han ej bygger! och denne skall svara: »Jag känner enklare utvägar att göra mitt kapital mera och säkrare fruktbärande». Fråga en bank eller bankir! och denne skall gifva ett liknande svar, med det tillägget, att de besparingar, som allmänheten hos honom placerar, kunna och få icke *fästas* i hus och dylikt. Han måste i första rummet betjena den mera rörliga handeln och industrien. Ger han ej genast detta uppriktiga svar, så anhåll om ett byggnadslån eller lån mot inteckning i ett redan färdigt hus i Stockholm!

*) Till undvikande af misstyndning bör jag nämna, att jag väl är fastighetsegare; men använder min fastighet i och för rörelsen samt till egna arbetarebostäder, och själf nödgas hyra bostad, samt således, om eget intresse vore i fråga, hade att ställa mig på hyresgästernas sida.

Svaret skall då komma fram. Och frågaren skall på samma gång få veta, att ett nytt hus, af solid beskaffenhet och med godt läge, ej såsom lånesäkerhet anses värdt mera än $\frac{1}{2}$:ten högst $\frac{2}{3}$:del. af hvad det i uppbyggande kostat, under det att t. ex. bankaktier hittills i allmänhet torde såsom sådan säkerhet gälla långt mera eller åtminstone fullt ut än hvad derå är inbetaldt.

Fråga vidare någon, som nyligen byggt eller nu bygger! Fråga mäklaren hvad byggnadsbolagens aktier gälla i marknaden, om de ens ansetts värdiga att der vinna inträde, eller hvartill de uppskattas såsom hypotek, i förhållande till hvad å dem är inbetaldt! Och af svaren skall framgå, att *det måste vara en jmförelsevis dålig affär att bygga hus i Stockholm.*

Fråga äfven de många, till hvilka, förutom byggnadsbolagen, Stockholms befolkning står i en omedveten tacksamhetsskuld, för det bostadsbristen ej är ännu värre; nemligen de företagsamma män, hvilka under jmförelsevis lika goda hyreskonjunkturer som nu, och då det kostade mindre, byggde hus, ja, bebyggde hela stadsdelar för något mer än 10 år sedan! En och annan skall väl kunna meddela, huru han, då hyrorna började falla, på branten af ruin, med de yttersta ansträngningar och goda vänners hjälp, lyckades rädda sig och sitt hus, men flertalet skola svara: »Vi byggde hus, men blefvo derigenom sjelfva utan tak öfver hufvudet och, hvad värre var, mången hjälpsam vän drogs med i vårt fall.» Det kan således vara *en ruinerande affär att bygga hus i Stockholm.*

Fråga slutligen en af dessa, hvilka väl nu kunna anses såsom ekonomiskt lyckliga i egenskap af husegare, men hvilka måste veta med sig, att den vinst de nu skörda tillkommit på bekostnad af de sistnämnde byggherrarnes och deras vänners ruin! och han skall förklara: »Att köpa

hus till halfva byggnadskostnaden, det var ej genast, men har nu blifvit en god affär; men att bygga nya hus eller köpa sådana för hvad de i uppförande kostat — Gud bevare mig! Sådant öfverlemnar jag åt dem, som vilja göra uppoffringar till bostadsbristens afhjelpande, under det jag afvaktar återkommande gynnsamma tider för husinköp.

Den som vill hafva ytterligare bevis, och serskildt såväl därför, att uppbyggandet af *arbetarebostäder* icke kan anses höra till de lönande företagen, uppmanar jag att noga begrunda det behjertansvärda upprop, som nyligen utgått från allmänna skyddsföreningen, och deraf skall framgå, att byggandet af sådana bostäder för närvarande *måste anses såsom en människovänlig uppoffrande handling.*

Det är därför så mycket angelägnare att lyssna till detta upprop och bidra till dess syftemål, som på spekulationen och affärsföretagsamheten derutinnan ej kan vara mycket mera att hoppas för närvarande, och synnerligast till inbjudningen af flera framstående och för den arbetande klassen ömmande damer, att genom bidrag till en *bazar* bereda medel till bostäder åt husvilla mödrar. Enhvar, som det kan, bör och måste sålunda i indirekt eget intresse, såsom medlem af Stockholms kommun, deltaga i den uppoffring, som här är ifrågasatt, då kommunen själf, såsom sådan, icke ansett denna angelägenhet böra blifva föremål för dess kraftigaste och djupt gående omsorger. —

Välgörenheten eller kommunen måste ingripa, emedan det ej lönar sig nog att bygga.

Hvarföre lönar det sig icke att bygga?

Jag har framhållit, att anledningen hvarföre byggnadsföretagsamheten ej håller jemna steg med behovet af bostäder är den, att dessa företag ej höra till de ur affärssynpunkt goda, men deremot, enligt hvad det aldri nyaste ur Stockholms byggnadshistoria lärer, kunna blifva för den företagsamme högst bekymmersamma och ruinerande. Jag skall nu, innan jag öfvergår till vidare sökande efter de många samverkande orsakerna till denna, under nu rådande höga hyreskonjunkturer, i ögonen fallande ekonomiska oegentlighet, genom några direkta exempel ur det offentliga och ur min enskilda erfarenhet visa, huru en husbyggnadsaffär för närvarande gestaltar sig.

Aktiebolaget »Stockholms byggnadsförening» har för året 1876 *för en gång* kunnat till aktieegarne utdela 5 procent, men denna enda anspråkslösa afkastning af bolagets kapital hade uppkommit genom vinst på inköpta och åter försålda *obebyggda tomter*, hvaremot bolagets byggnadsverksamhet, som varit ganska omfattande, synnerligast hvad beträffar enklare byggnader eller arbetarebostäder, visat sig förlustbringande, och hvarföre bolaget, till undvikande af vidare förluster, beslutat sin afveckling och upplösning.

Byggnadsaktiebolaget »S:t Erik» har tillkommit just i afsigt att endast bygga de enklaste och billigaste arbetarebostäder och staden har, för tillfälligt underlättande af detta välvilliga syfte, åt bolaget upplåtit aflägsna tomter kostnadsfritt. Bolaget har jemväl inskränkt sin förvaltningskostnad till den minsta möjliga. Styrelsen har, i följd af dessa serskilda förmåner för tillfället och denna sparsamhet i förvaltningen, kunnat beräkna, att då bolaget i byggnader nedlagt 360,000 kronor, så skulle hyresinkomsten blifva 34,000 kronor eller nära 9½ procent brutto. Hittills hafva aktieegarne ej kunnat bekomma någon utdelning, och hvad de beräkna att i framtiden erhålla, framgår bäst deraf, att aktierna, lydande å inbetalta 100 kronor hvardera, villigt säljas för 70 kronor stycket.

Jag har rädfört mig med, och i egenskap af husspekulant förskaffat mig tillförlitliga uppgifter från flera enskilda husegare, hvilka sjelfva bygga eller låtit bygga, och endast med få undantag hafva de kunnat uppvisa en nettobehållning af 6 procent, men flera väl derunder.

En bland mina vänner plägar i viktigare frågor gerna inhemta mitt råd. Denne är nog lycklig att ega en ganska väl belägen tomt, inköpt länge sedan för lågt pris mot de nu gångbara tomtpriserna i samma trakt. Han har visserligen af denna tomt såsom upplagsplats för varor en ganska god afkastning, men de höga hyrorna samt behof af bostäder för dem, som stodo honom nära, föranledde honom att tänka på uppförandet af ett medelstort, anspråkslöst boningshus med dertill nödiga uthus, hvarföre han försåg sig med ritningar dertill och af flera dugliga byggmästare infortrade kostnadsförslag. Ett bland dessa, det billigaste, angaf, att afkastningen, efter beräkning, enligt de i samma trakt nu gällande hyror,

skulle blifva något öfver 9 procent å det belopp, som byggmästaren fordrade för sjelfva huset. Men då han på min inrådan tillade, enligt likaledes infortrade förslag, kostnaderna för gas- och vattenledning, aflopsledningar från köken, rörbrunn och kloakledning till gatans trumma, klosetter, klockor och ringledningar, brandredskap och sop-tunnor m. m. samt för gårdens planering och stensättning, för besigtningar och utstakningar etc.; allt i enlighet med nutidens fordringar och föreskrifter. När han vidare beräknade förlust i tomthyra och ränta på åtgående kapital under byggnadstiden äfvensom brandförsäkringspremien för all framtid, samt slutligen tomtens eget inköpsvärde, så hade bruttoprocenten blifvit så reducerad, att han började finna företaget betänkligt. Han hade ändå icke beräknat någon ersättning för eget spring, bråk och besvär, eller med andra ord för sin tidspillan och omtanka under byggnadstiden.

När han, å andra sidan, från den beräknade hyresinkomsten afförde den årliga kostnaden för vicevärd och portvakt, för gas till belysning af förstugor och trappor; för vatten, för sotning samt för renhållning af gård och gata; för husets utskylder till staten, staden, kyrka och presterskap m. m., så hade nettovinsten nedgått till i det aldri närmaste 6 procent, och då hade intet blifvit beräknadt till husets och dess inventariers årliga underhåll, hvarjemte han måste förutsätta, att ingen hyresgäst komme att brista i betalningen af ett enda qvartal.

Då han nu, förutom all annan risk, såsom: hyrornas fall, inträffande eldsvåda, med ty åtföljande hyresförlust under reparationstiden, än mera tillökning i skatter och renhållningskostnader, snart sagdt hade att äfventyra sitt goda namn och rykte, eller att blifva ansedd såsom

andra obilliga husegare, de der icke känna någon gräns för sin vinningslystnad och hjertlöshet, torde ingen undra på, att han för närvarande afstod från det tillämnade byggnadsföretaget, helst som han skulle nödgats upplåna någon del af de dertill erforderliga medel, och sålunda, gent emot någon kapitalist, ikläda sig en bönfällande och beroende ställning. Ville han deremot insätta sitt eget kapital såsom stående lån mot god inteckning i en annans hus, så erhöle han 6 procent årlig ränta utan vidare besvär och utan ringaste risk; och ville han åtnöja sig med en inteckning utöfver husets halfva värde, så kunde han i tysthet, ehuru emot lagens medgifvande, betinga sig förmåner, uppgående ända till 10 procent netto, utan annan risk, än att möjligen framdeles nödgas inköpa huset till ett pris, långt under det han måste betala om han sjelf byggde. Och under allt detta blefve han ansedd såsom läntagarens vän, hjälpare och beskyddare, och kunde derjemte trösta sig med att indirekt hafva bidragit till bostadsbristens afhjelpande.

Ingen borde kunna förneka, att frestelsen är större att välja det nu omnämnda alternativet, för att framdeles blifva hyresvärd i stället för att sjelf bygga; och lätt torde inses, att om man ej kan bygga hufvudsakligen med egna medel, så har man beträdt vägen till ruin, hvarifrån endast slumpen kan rädda. — Den företagsamme, men ej kapitalstarke, som försigtigt beräknar hvad han ämnar företaga, han *bygger därför icke*.

Den kapitalstarke, som ville åtnöja sig med en jämförelsevis låg afkastning af sitt kapital, han skulle framför alla andra *kunna* egna sig åt byggnadsföretagsamhet. Men det är ondt om så oegennyttiga kapitalister hos oss och *därför bygga de icke*.

Jag torde nu hafva mer än nog omständligt fram-

hållit, att anledningen, hvarföre man icke bygger tillräckligt i Stockholm, är den, att sådant icke är nog lönande, oaktadt priset på boningslägenheter uppgått till en hittills okänd höjd. Deraf framgår äfven och följer, att det under nuvarande förhållanden *måste vara allt för dyrt att bygga.*

Hvarföre blir det så dyrt att bygga?

Söka vi nu serskildt efter de samverkande orsakerna till detta missförhållande för sig, så finna vi straxt, att, om man jemför Stockholm med de större städerna i sydligare länder och landsdelar, det hårda klimatet utöfvar ett väsentligt inflytande på byggnadskostnaden, dels direkt, i det att vi måste göra väggarne tjockare och tätare, ombona oss med dubbeldörrar och innanfönster, förse oss med dyrbara eldstäder och ventilationsinrättningar o. s. v. I följd af väggarnes större tjocklek och tyngd måste äfven grunden göras fastare och blir för den skull dyrare. Allt blir dyrare här än i ett mildare klimat; så äfven indirekt, bland annat sålunda: att den kortatid af året, under hvilken byggnadsarbeten här kunna med fördel bedrivas, föranleder dertill, att enhvar, som är sysselsatt med byggnadsarbete och de flesta som tillverka eller handla med byggnadsmaterialier, måste, under den korta sommartiden, påräkna så stor förtjänst, att han kan lefva deraf, äfven under den arbetslöda vintren; hvadan arbetskostnaden och byggnadsarbetarepersonalen måste blifva nära dubbel mot i ett mildare klimat, der arbetet oafbrutet kan fortgå året om. Denna omständighet blir således så mycket inflytelserikare ju högre de gångbara arbetslönerna stiga. I följd af det afbrott i arbetet, som vintren förorsakar, förlänges äfven sjelfva byggnadstiden, eller den tid, som kapitalet ligger dödt, hvarföre räntorna å det succesivt ingående kapitalet samt skatterna för egendomen under tiden uppgå till större belopp än eljest vore fallet.

Söka vi vidare, så skola vi finna:

1:o. Att värdet å byggnadstomter i allmänhet uppskattas allt för högt.

»Stockholms byggnadsförening» har kunnat sälja tomter med vinst, under det bolaget erfarit, att förlust skulle uppstå, om bolaget sjelft bebyggde dessa tomter. Bolaget föredrager derföre att fortfarande försälja tomter till relativt lågt pris. »S:t Erik» har icke ansett sig kunna bygga billigt nog, med mindre bolaget af staden finge en del tomter på en tid kostnadsfritt upplåtna. Jag lemnar derhån, huruvida detta sätt att för tillfället bättre kunna konkurrera med dem, som betalt sina tomter, i längden blir för bolaget förmånligt, men det tillfälliga ändamålet är sålunda lättare vunnet.

Ville min omtalade vän sälja sin tomt efter nu gångbara priser, så skulle han derpå kunna göra ej obetydlig vinst, oaktadt hans egen beräkning visat, att tomten, såsom ingående del i en derpå uppförd byggnad, knappast ger afkastning af hvad den kostat i inköp.

Är det fråga om praktbyggnader, förlusteställen, lokaler för handel eller fabriksrörelse etc., så spelar läget den viktigaste rollen vid tomtvärdets bestämmande, emedan inkomsterna beräknas efter andra grunder, än då fråga är om boningshus; men gifvet synes mig, att om man i allmänhet eller då fråga är om boningshus, beräknar en byggnadstomts värde annorlunda än efter nyss angifna grund, så kommer man till ett falskt resultat och lätt till en öfverskattning af det rätta värdet. Den fria spekulationen är visserligen i detta fall bestämmande; men öfverskattningen är icke dess mindre ett faktum*). — Och

*) Att egendomsmängderiet väsentligt kan bidra till tomt- och husvärdets onaturliga höjande är oöppbart.

mig vill det synas, att vid de tomtinköp, hvilka på sednare åren skett för allmänt behof, och de värderingar, som skett å delvis ofria tomter, en sådan öfverskattning äfven gjort sig gällande, och sålunda har kommunen sjelf kommit att direkt bidraga till tomtvärdets onaturliga höjande och spekulationens inledande på en väg, som ledt derhän, att *det för närvarande blir för dyrt att bygga boningshus.*

2:o. Att grundläggningen också i Stockholm i allmänhet blir dyr i följd af bottens ojemna form, i det att än bergsprängning än påhning eller stockvirkesbådd måste ifrågakomma.

3:o. Att byggnadsmaterialierna, om man undantager granit, äro för dyra i förhållande till deras beskaffenhet. Äfven här är naturligtvis spekulationen och konkurrensen tillfälligt bestämmande; men stadens belägenhet, *metoderna* vid tillverkning, transport, handel och användning kunna icke dess mindre fördyra dessa materialier, utan att någon gör vinst genom det onaturligt höga priset eller har ringaste fördel deraf. Vi vilja blott erinra om de långa transporterne af tegel från Mälarens vestligaste stränder — hela 20 mil —; att kalken måste föras från Gotland, Öland eller Östergötland; virket numera till större delen från Norrland o. s. v. Sandsten och kalksten till socklar, golfplaner och trappsteg m. m. måste likaledes föras långa vägar. Snart sagdt intet, med undantag af graniten till grundmurar och gårdsplaner, finnes eller tillverkas i stadens omedelbara närhet.

På tegellera hafva vi skäl antaga, att tillgång ej saknas närmare Stockholm än der tegeltillverkning nu företrädesvis bedrifves; men företagsamheten synes härutinnan hafva blifvit efter sin tid, och hvad än värre är: tegeltillverkningen synes stå på en allt annat än god ståndpunkt, i det att vid tegelbruken ett orimligt slöseri

gör sig gällande, antingen i anläggningskostnader eller ock med bränsle. Detta är emedlertid en teknisk fråga, som lämpligast bör blifva föremål för serskild utredning. Visst är dock, att den vara, som tillverkas och föres till Stockholm, i allmänhet är af en mycket underhållig beskaffenhet, vanligen ofullständigt eller dåligt och alltid ojemnt bränd; och sådan föres den i marknaden, utan ringaste sortering; i följd hvaraf en stor del, om det ej är trasigt förut, söndersmulas redan under transporten. Dertill kommer, att allt murtegel, utan afseende på dess serskilda ändamål, tillverkas af samma form, så att det arbete, som med den största lätthet och med besparing af färdig lera, bränsle, transportkostnad, samt tillverknings- och handelsvinst, borde verkställas af den billigare tegelstrykaren, nu måste, på den svararbetade brända stenen, verkställas af den dyrlejda muraren på ställningen för att forma tegelstenen, så att den passar för sin plats då fråga är om hvalf, smyggar och listverk. I följd af bristande sortering måste muraren experimentera på de stenar, som föras honom i händerna till dess han, efter mycket arbete på och förvandling till grus af en hel mängd, händelsevis får en och annan, som låter rätt forma sig genom hans hammare och skicklighet. Det synes vara ett märkvärdigt framsteg i byggnadstekniken, att man icke än i dag formar *taktegel* på samma dyrbara vis. Om det öfrigt intresserar någon att följa ett visst antal redan mer eller mindre trasiga tegelstenar, hvilka dock räknas såsom hela och fullgoda, från deras uppslagning på tegelbacken tills de kommit in i muren, så skall han häpnad öfver den stora procent af detta dyrbara material, som går förlorad och öfver den stora brist på förtanke, som i allt gör sig gällande.

De med kostnaderna för lerans upptagande och kra-

ning, torkning och bränning, lastning, segling och lossning, hamnpengar, upplag och handelsvinst, åkarepenningar och handtlangning samt slutligen murarens dyrbara arbete och arkitektens ännu dyrbarare tillsyn; de, genom allas gemensamma bemödanden sålunda tillkomna soporna, måste, med än ytterligare kostnad, bortföras; men ingen bör undra på, att *det blir dyrt att bygga hus i Stockholm.*

Hvad beträffar virket, så eger i afseende på dess sortering och afpassning till form och dimensioner ett likartadt slöseri rum som med teglet. Intet hus får dock byggas i Stockholm, utan att fullständiga ritningar på förhand äro uppgjorda. Efter dessa ritningar skulle alla virkesdimensioner kunna på förhand bestämmas, sorteras och hvar för sitt ändamål utvalda föras färdiga till byggnadsplatsen, men det arbete, som med ringa kostnad kunde utföras af dagakarlen på landet, det skall nu utföras af den dyrlejda byggnadstimmermannen på den obeqvämt tränga byggnadsplatsen, eller på ställningen. På »skålvirke» blir sålunda ingen brist, men hvarje i byggnaden inpassad pinne blir dyr, utan att någon vinner derpå. Det är ett förvånande framsteg i byggnadstekniken, att icke bjelkarne qvistas och bilas, att icke bräder, ribb och plank sågas, att icke dörr- och fönsterkarmar ännu tillyxas på byggnadsplatsen — på ställningen — att icke lås- och beslags-smeden ännu är lika outhärlig på platsen som muraren och timmermannen.

Det slöseri, som enligt gammal svårutrotad vana sålunda eger rum, gör sig äfven gällande i afseende på sand och kalk, ställningsvirke, spik, papper, tapeter m. m. Men gifvet är, att om väl den påpekade misshushållningen var af mindre betydelse under den tid då allt material och allt arbete var billigt, så utöfvar en sådan misshushållning nu, då priserna på snart sagdt allt stigit till en hittills

okänd höjd, ett väsentligt inflytande derhän, att det blir *mycket för dyrt att bygga.*

4:o. »*Nutidens fordringar*» spela en väsentlig roll till bostadshusens fördyrande nu mot förr.

Förr nöjde man sig med släta, kalkrappade ytterväggar. Nu skola dessa gifvas en, ur konstens och smakens synpunkt ofta tvifvelaktig, arkitektonisk utstyrelse, som blir ganska dyr. Förr nöjde man sig med små och outhärliga förstugor och trånga trappor, med sina enkla kalkrappade väggar. — Nu skola trappor och förstugor vara stora och dekorerade samt belysas med gas. Nu skall, utöfver hvad förr var brukligt, till hvarje lägenhet finnas en rymlig och ljus, med vedlår och klädhängare försedd tambur. Vedsparande jernspisel, fasta bord och skåp samt vatten- och afloppsledning i köket. Förr förvarade man sina matförråd i källaren. Nu är detta för obehämligt för husfru och tjenare; nu skall bredvid köket finnas ett rymligt och ljust skafferii.

Förr trufdes man i låga kalkrappade rum med anspråkslösa spisar, eller kakelugnar af tegel eller simpelt krukakaregods med jernluckor. Nu måste rummen vara höga och fint dekorerade med tapeter eller väggmålningar, samt kakelugnarne af bästa fayanse med polerade messingsluckor. Förr packade man kläder, linne och serviser i egna kistor, skåp och skänkar. Nu skola i husets mellanväggar finnas fasta garderober, linneskåp och skänkar. Dessutom fordras nu inom hvarje lägenhet ett litet serskildt nätt rum, med sin dyrbara möbel, med sina ventilationsinrättningar, till familjemedlemmarnes bekvämlighet, och ändå måste det gamla vanliga finnas på gården för tjenare. Serskildt badrum torde ännu höra till undantagen.

Förr satte man gårdarne med den billiga felsstenen. Nu skall gården beläggas med asfalt, cement, plansten eller

tuktad sten; allt enligt föreskrifter eller fullt berättigade och tidsenliga fordringar på sundhet, bekvämlighet och trefnad; men allt bidragande till att göra ett boningshus *särdeles dyrt* nu mot förr.

5:o. Jag har antydt, att den riktning, läneväsendet numera intagit, går ut på, att uppsamla och på billiga villkor tillhandahålla allmänhetens besparingar för handeln och industriens behof, i följd hvaraf den, som nu skall lyckas förmå någon del af kapitalet, att ställa sig till byggnadsföretagsamhetens förfogande, måste erbjuda en relativt hög afkastning eller ränta, hvarigenom byggnadskostnaden ytterligare fördyras.

6:o. Tillkommer den omständigheten, att skatterna uppgått till en hittills okänd höjd och att sådan hög skatt för en fastighet äfven utgår under byggnadstiden, då egendomen ej gifver någon afkastning.

Tager man nu alla dessa samverkande orsaker med i beräkningen, så finner man redan deraf, att det måste blifva *särdeles dyrt* att bygga boningshus i Stockholm. Men, än vidare:

7:o. De höga *handelsvinster*, *arvodet* och *löner*, som nu måste betalas till enhvar, som anskaffar material till eller är sysselsatt med byggnadsarbete: till tegel- och virkeshandlaren, till arkitekten, byggmästaren, muraren och handtlångaren, om de hvar för sig skola, enligt nutidens fordringar, kunna lefva för tillfället med möjlighet att göra några besparingar för vintren och framtiden; allt inverkar väsentligt till att fördyra byggnaderna. Det hjälper härvidlag icke, att konkurrensen är fri, och att arbetslönerna äro billigare i landsorten. Enhvar måste beräkna: icke blott hvad han kan förtjena här, utan äfven hvad det kostar att lefva här, och i första rummet måste han tillse, det han har tak öfver hufvudet och lef-

nadskostnader *för dagen*, för sig sjelf och sin familj. Kunna ej inkomsterna förskaffa honom detta, så måste han söka annan ort för sin verksamhet, eller annat arbete. Det faller således af sig sjelft, att byggnadernas fördyrande genom arbetslönerna bero derpå, att *det är för dyrt att lefva i Stockholm.*

Hvarför är det dyrt att lefva? Söka vi nu serskildt efter orsakerna till lefnadskostnadernas dyrhet i Stockholm, så behöfva vi blott se oss något om och göra några jemförelser med andra större städer. Hvad faller oss då genast i ögonen? Jo, hvad alla med en mun erkänna och prisa: att Stockholm har ett skönt och herrligt läge. Men det som är vackert plägar äfven kosta något. Det är stadens läge, som gör staden dyr. Se på denna, i förhållande till befolkningen, stora utsträckning af gator mellan sjöar och otillgängliga berg. De kosta något dessa gator med sina i gneisberget insprängda rörnät och trummor, sin stenläggning, sin renhållning och belysning, sin polisuppsigt. De kosta något dessa många och långa kayor och broar af granit och stål. Och, hvem betalar dessa kostnader, eller hvem skall framdeles betala, hvad som nu upplånas? Jo, de som lefva i Stockholm, men derfor är och blir det dyrt att lefva i Stockholm.

Man skall kunna invända, att arbetarne åtminstone ej drabbas af dessa utgifter, då de i allmänhet ej betala kommunalskatter. Jag påstår, att de deraf bära sin dryga andel. Hvem betalar hamnafgifterna för de varor, som förbrukas i staden? Hvem betalar renhållning af gårdar och gator? Jo, enhvar, som i staden bor, har deri sin andel, ehuru i form af högre matpris och hyra. Hvem betalar denna million och en half dertill, som man *hoppas* skall ingå till stadskassan genom krögeriet? Jo, arbetarne största delen, och i följd deraf äfven en stor del af poliskassans

inkomster. Hvem är det slutligen, som betalar småkrämarnes eller månglarnes vinst, hvaraf staden tar en god andel? Jo, arbetaren i första rummet. Han har sin dryga del i stadens relativt stora utgifter, ehuru det ej synes så; och därför blir det dyrt för arbetaren att lefva i Stockholm.

När nu dertill kommer, att den s. k. lösa eller tillfälliga arbetare-befolkningen d. v. s. de arbetare, som vi använda för periodiska arbeten, deribland husbyggnad, här saknar tillfälle till någon fast näring bredvid, så måste vi ej blott under sommaren gifva honom föda och kläder utan för hela året, och detta ej blott åt den arbetande mannen, utan han måste, om han har familj, äfven förtjena till dennes lefnadskostnader för hela året. Detta sednare blir desto mera fallet ju mer man nödgas förvisa sådana arbetares boningar till de otillgängliga och ofruktbara trakterna i stadens utkanter. Ej nog dermed, att hans egen arbetsförmåga, eller den valuta han lemnar för lönen, nedsättes genom de långa vandringarne från och till bostaden å vägar, som icke ens kunna *kallas* gator. Det aflägsna läget betager vanligtvis familjen allt tillfälle till deltagande i arbetet, eller att på annat sätt bidraga till underhållet. Hemmet blir således för denne arbetare — blott en bostad, och en förbrukare af hans mödosamt förvärfvade dagslön, som ej ens för dagen vill förslå. Börjar han se sig om och se framåt: så kan han se, att staden är vacker. Han ser palatserna. Ett är hans; der skall han tillbringa sin ålderdom; men palatset är — fattighuset. Han ser ett annat palats, som kommer honom att rysa — — Huru? tänker han, när min goda aflöning nu endast räcker för dagen för mig och familjen, hur skall jag då kunna förse barnen med moralisk nödtorft för deras framtid? Hvad skall det bli af dem? — Han förlorar

måhända sjelfförtröstan, han känner sig olycklig. Söker han nu, uti från familjebandet fria vänners lag, en förströelse; söker han på denna väg ersättning för sin förlorade sjelfförtröstan, så blir hemmet än mer blott en bostad, der han är herskare, utan pligter mot de öfriga, som der hafva sin tillflykt. Det är ju nog, att han förser dem med tak öfver hufvudet, då de ej på något sätt bidraga till sitt uppehälle. Tröst och förströelse i fria vänners lag på krogen! — Den vägen en gång beträdd, och arbetaren skall äfven midt under rusets glädje känna sig gränslöst olycklig. *Den olycklige arbetaren lemnar en dålig valuta för lönen*, men poekar icke dess mindre på, att daglönen skall vara stor. Med sådana arbetare blir det dyrt att bygga.

Jag ber Eder, m. h., lägga märke till, att jag här ej talar om dessa arbetare, hvilka, på grund af en sann gudsfuktan, äfven under bekymrens hårdaste pröfningar bibehålla den sjelfförtröstan, som följer af förtröstan på försynens hjälp. Ej heller om dessa fasta fabriks- och handtverksarbetare, hvilka i allmänhet hafva arbete året om, och i hvilkas arbetsgifvares eget intresse det ligger, att förse dem med närliggande bostäder och med en lön, som svarar mot deras behof, då de äro dugliga och ordentliga; och hvilka arbetares flertal hos oss bildar en så aktningvärd kår, såväl med hänseende till omsorgen om eget hem och barnens uppfostran som i sitt öfriga lif, att deras exempel förtjenade efterföljd. Ej heller om de, med våra förhållanden förtrogna, och fördenskull förtänksamma och försigtiga byggnadsarbetare, hvilka utgöra de sednares stamtrupp. Utan jag talar uteslutande om flertalet bland denna s. k. lösa befolkning, som bostadsbristen mest gäller; som strömmar till från alla landsändar för att deltaga i tillfälliga eller periodiska arbeten.

Denna lösa arbetsbefolkning är dock för Stockholm lika nödvändig, som den blir dyrbar och skadlig. Dyrbar, emedan den i allmänhet fordrar stor lön då arbete gifves, för att, som det heter, kunna lefva då arbete ej gifves; men i allmänhet ändå ej sparar från den goda dagen till den onda, utan då faller det allmänna till last. Skadlig, emedan dessa arbetare genom sina exempel mana de fasta arbetarne till efterföljd i fordran på den högre tillfälliga lönen och äfven i afseende på den sålunda uppdrifna lörens användning för dagen.

Jag har talt om en sådan tillfällig arbetare med familj och med goda föresatser, hvilken dock dukat under, såväl i följd af ogynnsamma bostadsförhållanden och höga lefnadskostnader, som vänners frestelser. Nu veten I, m. h., att ansedda nationalekonomer gifvas, hvilka ej medgifva daglönaren rätt att ega familj; men jag frågar: Äro icke dessa, från familjebandet fria vänner, ännu dyrare, ännu skadligare inom den krets der de verka, inom det samhälle der de arbeta och dock äro nödvändiga?*)

I menen måhända, att jag afvikit något från det egentliga ämnet. Om så vore, äro de förhållanden jag vidrört viktiga nog att för sig beaktas. Jag skall dock strax visa, att hvad jag sagt står i omedelbart samband med frågan om Stockholms läge. Vi behöfva blott se oss något vidsträcktare om — på stadens vackra omgifningar. Hvaraf bestå dessa? Af vatten och berg. Hvad produceras deraf? Intet.

Ingenting kan likväl så höja den allmänna välmågan i en stad och der förminska lefnadskostnaderna och arbetslönerna, synnerligast hvad beträffar dem åt tillfälliga

*) Slafvar ega vi ej rätt att köpa och från import af *«enslie»* från det himmelska riket torde vi böra bedja Gud bevara vårt land.

arbetare, som en fruktbar tätt anslutande omgifning. Och ingenting kan så minska det i sedligt och socialt hänseende skadliga inflytandet af en lös arbetarebefolkning, som en sådan omgifning. Gifven akt under edra resor i främmande länder! eller tänken Eder en stad, omgifven af en bördig jord och synnerligast i ett mildt klimat! En idog landtbefolkning producerar der en stor del af stadens dagliga förnödenheter. Der bor arbetaren billigt, oberoende af stadens höga hyror, pålagor och frestelser. Produktionen af hans lilla jordland, som sysselsätter familjen, förslår till dennes och hufvudmannens underhåll, under det han, mannen sjelf, frisk till själ och kropp, på bantåget, spårvagnen eller omnibussen, om det är för långt att gå till fots, gör sina korta och billiga stadsturer. Innan han på aftonen lägger sig sjelf till hvila, lägger han vanligen större delen af lönen för dagens arbete i staden till de redan gjorda besparingarne. Han ser visserligen, på sina turer fram och åter, ingen speglande sjö, med sina lustfarande; inga pittoreska berg, med sina beundrare af utsigten; men omkring sig ser han idoga och förnöjsamma grannar. På de bördiga fälten, på sin egen lilla teg, läser han Guds välsignelse genom arbetet. Han ser för sig och maken en betryggad ålderdom, en ljus framtid för barnen. Han är lycklig. — *Den lyckliga arbetaren ger i sitt dagsverke en god valuta mot en billig lön.*

En sådan stad betungas ej mycket af fattig-, sjuk- och fångvård genom sin tillfälliga arbetarebefolkning. En sådan stad med denna bergade bofasta landtbefolkning till närmaste granne, får sina lifsförnödenheter i allmänhet billiga och har mindre att frukta af de nutidens onaturliga rörelser, som äro en följd af onaturliga

orsaker, och hvilkas kraftigaste motor är städernas lösa befolkning.

Hos oss är förhållandet ej så lyckligt. Men vilja vi ej taga hänsyn till den framtida fara, som kan vara förenad med våra påpekade missförhållanden, så är dock ett visst, det är: att vi mer än normalt betungas af de husvillas, sjukas och fallnes underhåll. Därföre blir det dyrbarast och kännbarast för den mindre bemedlade; därför blir det dyrt att lefva i Stockholm.

Nu skall, mot hvad jag anført, rörande Stockholms läge, kunna invändas, att detta läge just genom de lätta kommunikationerna till sjös är egnadt att underlätta en billig tillförsel af byggnadsmaterial och lifsförnödenheter, i jämförelse med de städer, som sakna denna förmån. Detta är också i och för sig obestriddigen sant. Likasom att inom vårt land, och på den tid då Stockholm grundlades, ett fördelaktigare läge, äfven om man fränser politiska eller strategiska skäl, svårligen skulle kunna blifvit valdt. Men den viktiga rol, som den inre sjöfarten förr uteslutande spelade i trafiken, eger numera icke på långt när samma stora betydelse, sedan jernvägarne tillkommit.

Tillförseln året om på jernvägar från en tätt befolkad produktiv landsbygd i stadens omedelbara närhet blir ojemförligt billigare än tillförseln sjöledes från ett glest befolkadt stort landområde, äfven om transportkostnaden, pr mil räknadt, är billigare sjövägen. Och klart är, att den långa tid, som tages i anspråk för längre resor, omöjliggör i alla händelser för stadsarbetaren, att på samma gång bö och idka någon näring på landet.

I hvad mån vi, enligt hvad nutidens förhållanden kräfvat, kunna hafva utsigt att till någon del komma i åtnjutande af sistnämde förmån, skola vi längre fram

söka efterforska. Sedan vi först gjort oss reda för i hvad mån byggnadslagstiftningen, eller andra åtgärder, genom regeringen och stadens styrelse, hittills afsett och afser, att underlätta stadens inbyggares sträfvan den, och att i möjligaste mån förminska de svårigheter, som ett hårdt klimat och en karg natur direkt och indirekt uppställa.

Hvad hafva vederbörande gjort?

Det är alldeles uppenbart, att Regeringen och stadens styrelse kunnat och kan, indirekt genom lagstiftning, och direkt genom serskilda beslut och förvaltningsåtgärder, med- eller motverka stadens utveckling i alla grenar och serskildt hvad beträffar byggnadsföretagsamheten. Vi veta, huruledes byggnadstvånget förr ansågs såsom enda utvägen att förmå tomtgarne att bygga; men om sådant tvång undantagsvis ännu kan anses berättigadt, då fråga är om förekommande af allmän osundhet, eller vanprydnad i stadens centrala delar, så är detta tvång i öfrigt uppenbarligen ett onaturligt och oberättigadt intrång på egenderrätten. Något byggnadstvång i egentlig mening ega vi numera icke, utan är, såsom jag yttrat, stadens bebyggande så till vida öfverlemnadt åt den fria spekulationen.

Det återstår nu att se i hvad mån lagstiftningen och förvaltningen varit och är egnad att uppmuntra till byggnadsföretagsamhet eller afhålla derifrån.

Jag har redan antydt, att, genom öfverskattning af tomtvärden, staden sjelf bidragit till ett onaturligt fördyrande af byggnadstomter. Till ett sådant fördyrande bidrager numera vilkoren för friköp af ofria tomter.

Ofria tomter i Stockholm synes i äldsta tider hafva tillkommit på så sätt, att enhvar, som här ville sätta sig neder, åt sig intog en tomt, utan afseende på om

staden eller staten var jordegare. Den tiden fästade vederbörande egare mindre afseende vid jordvärdet än der-vid, att staden bebygdes och utvidgades. Men för att icke sjelfsväldet i detta fall skulle gå för långt, blef uti stadens statuter föreskrifvet, att den, som ville åt sig intaga en tomt, skulle derom göra anmälan hos stadens styrelse. Uti den af Kongl. Maj:t fastställda byggnadsordningen för Stockholm af den 6 Juli 1725 finnes föreskrifvet, att ofria tomter må utan betalning upplåtas i sådana berg- och sumptrakter, till hvilkas bebyggande bergsprängning, fyllnad eller pålning erfordrades, dock endast åt den, som åtog sig att uppföra en anständig stenhusbyggnad efter ortens belägenhet, och med vilkor, att han sjelf bekostade gatans planering. Detta stadgande är bibehållet i 1763 års byggnadsordning, med uteslutande af det sista villkoret.

Ur 1842 års byggnadsordning uteslöts detta stadgande, hvadan från den tiden upplåtandet af ny ofri tomt lemnades aldeles beroende på öfverenskommelse för tillfället.

Genom Kongl. privilegiet af 1456 förunnades staden rätt att af ofria tomter uppbära tomtören, såsom ersättning för den skada staden lidit genom kriget. Dessa tomtören hafva sedermera, såsom stadens odalränder, blifvit till beloppet bestämde och tillika det äfventyr stadgadt, att den, som ej på fem år betalar tomtören, mister sin tomt, utan någon ersättning. I öfrigt kan, enligt gällande stadganden, ingen frångas sin ofria tomt, utan att erhålla ersättning för hvad han derå påkostat. Det är denna ersättning man från man, som utgör köpeskillingen för ofri tomt, ty sjelfva grunden, hvarå tomten ligger, är stadens, hvilken sistnämnde eger förmånsrätt till köpet; men om staden ej begagnar denna förmånsrätt, så

skall till stadens kassa betalas $\frac{1}{30}$ af köpeskillingen för å tomten varande byggnader förutom $\frac{1}{2}$ procent till de husfattige. Denna 30:de penning blef, genom 1636 års privilegier, tillförsäkrad staden till bestridande af magistratens aflöning. Staden eger dessutom, enligt äldre ännu gällande stadganden, rätt att inlösa ofri egendom, då tomten behöfves till vändplats eller gata.

I afseende på lösen af ofri tomt till fri, eller friköp, så föreskrifver 1725 års byggnadsordning, att om ofri tomt afbrinner och egaren inom tre år bebygger densamma, så bör han *få* tomten fri. I 1763 års byggnadsordning är detta så ändradt, att han i slikt fall skall *få köpa* tomten fri.

Enligt 1842 års byggnadsordning beviljas ej friköp af ofri tomt på annat vilkor, än att den anses till bebyggande lämplig och att den inom fem år bebygges, samt att, om sådan tomt afbrunnit och den till vändplats eller gata behöfver för stadens räkning intagas, egaren endast skall hafva ersättning för kvarstående grund- eller husmur och bevisligen använd kostnad för tomtens jemnande. Detta sednare stadgande är bibehållet i 1870 års Kongl. byggnadsordning, men uteslutet ur den nu gällande byggnadsordningen, fastställd af Öfverståthållare-Embetet den 20 Oktober 1876; hvaremot stadgandet i 1636 års privilegier, rörande värdering af och trettionde penningens bestämmande för ofri andel i egendom vid köp, är i sistnämnda byggnadsordning infördt, dock så, att ej blott byggnaderna, såsom meningen synes vara i privilegierna af 1636, då byggnaderna räknades såsom lösören, utan äfven tomten sålunda värderas och belägges med trettiondepenning.

Man ser emedlertid af allt detta att, ehuru ofri tomt kan betraktas såsom ett dominium, från hvilket

egaren ej utan full betalning kan skiljas, så borde ett något olika rättsförhållande förefinnas i afseende på rättigheten till friköp, beroende på gällande stadganden den tid då tomten blifvit upplåten, så vida ej serskildt vilkor dervid blifvit fästadt.

Såsom jag redan nämnt, fästade man under stadens tidigare utvecklingsperiod ej mycken vigt dervid, hvilken grundegaren var, utan hufvudsakligast dervid, att staden bebyggdes och förökades. Sedan tomtörefgifterna blefvo medgifna, är det gifvet att stadens styrelse sökte så noga som möjligt få utredt, hvad som var å stadens grund beläget, hvartill rättigheten till trettionde penningen gaf än ytterligare anledning, men alltid med iakttagande deraf, att det stod hvar och en egare eller innehafvare fritt, att på mycket billiga vilkor friköpa tomten. Upplåtelsen af ofria tomter afsåg förnämligast att befria egaren, lika som nu »S:t Erik», från erläggande af köpeskillingen, och sålunda bespara hans tillgångar till husets uppbyggande, men ville och kunde han på en gång befria egendomen från de årliga utgifterna och trettiondepenningen, så sattes friköpeskillingen ytterst låg; allt för att befrämja det gemensamma och allmänna intresset: stadens bebyggande.

Genom sedermera fastställda tariffer bestämdes friköpeskillingen, såsom riktigt var, då det gälde obebyggd tomt, i förhållande till odalrântan eller tomtörena. Enligt 1801 års tariff bestämdes denna köpeskilling sålunda, att de af tomten utgående tomtören skulle kapitaliseras efter *tre* procent. Så länge denna tariff tillämpades, kunde enhvar, som ämnade bebygga en ofri tomt, beräkna den ytterligare tillökning i byggnadskostnaden, som uppstode genom tomtens friköp, hvilket aldrig nekades, om tomten bebyggdes eller var bebyggd.

Efter införandet af den nya kommunallagen, i följd hvaraf drätselkommissionens bestyr med friköp öfverflyttades på drätselnämnden, har instruktionen för denna nämnd blifvit så tolkad, att stadsfullmäktige ega för sin del uteslutande rätt att under alla förhållanden bestämma om och på hvad villkor ofria tomter får friköpas. Är denna tolkning riktig, och det bör den väl vara, efter den utan anmärkning så tillämpats, då kan man med ens utstryka alla ofria tomter från byggnadstomternas antal, ehuru de i första rummet varit afsedda till sådana; ty ingen lärar väl vilja äfventyra att nedlägga sina penningar i ett företag, hvaraf mer än trettiondedelen tillfaller en annan och der denne andre eger ensam rätt att, utan några på förhand uppställda grunder, bestämma lösen för sin andel. Idéen med upplåtandet af ofria tomter var ju att underlätta byggnadsföretagsamheten, men har sålunda nu i stället blifvit ett hinder för stadens bebyggande. — Ett hinder af ej ringa betydelse, då de ofria tomterna bland stadens 5,000 egendomar utgöra ungefär $\frac{1}{4}$ i antal och i allmänhet äro aldeles icke eller obetydligt bebyggda.

Det föreskrifna byggnadssättet i Stockholm har länge varit och är i och för sig egnadt att fördyra byggnaderna och sålunda motverka byggnadsföretagsamheten.

Redan i 1725 års byggnadsordning föreskrifves den dyrbara brandbottnen samt stentrappor.

Hvalf öfver källaren tillkom genom 1763 års byggnadsordning. Likaså hvalf eller gipsade tak och plantensgolf i förstugorna.

1842 tillkom jerndörrar för vind och källare samt den så kallade brandkupan innanför vindsdörren, äfvensom föreskriften om den dyrbara gipsningen eller kalkrappningen af *alla* invändiga tak och träväggar.

Förbudet mot träbyggnader blef absolut genom 1842 års byggnadsordning och nådde i denna sin vändperiod.

Dessa för Stockholm egendomliga försigtighetsmått mot eldfara synas hafva haft sin förnämsta orsak uti dels det ofullständiga brandsläckningsväsendet, sådant det förr varit; dels uti brandkontorets sträfvan att i möjligaste mån förminska risken. Följden deraf är visserligen, att brandkontoret, som är fastighetssegarnes egen anstalt, hopat skatt på skatt, men å andra sidan har det blifvit för dem sjelfva dyrt att bygga.

Numera äro visserligen i byggnadsordningen *undantag* medgifna, så till vida, att i nya stadsdelar stenhus få uppföras utan hvälfda källare, brandbotten, stentrappor eller jerndörrar, samt med papptak och listverk af trä, äfvensom att boningshus af trä få uppföras i vissa yttre stadsdelar. Men dessa medgifvanden äro gjorda under sådana vilkor och förbehåll, att, så vidt jag kan finna och äfven erhållit bekräftelse på, det i ekonomiskt hänseende måste bli ofördelaktigare att begagna sig af dessa undantag än att bygga i stadens öfriga delar med tillämpning af de strängaste föreskrifter. Ej nog med inskränkningen i husens höjd och tomtutrymmets användande. Den som bygger i ny stadsdel skall sjelf anlägga och underhålla gata, får ej åtnjuta fördelarne af vattenledning och gatubelysning, förr än det faller staden in att bevilja honom dessa förmåner, och det torde i allmänhet dröja länge nog. Men under allt detta skall han, lika med andra husegare, med skatt bidra dertill, såsom hade han alla förmånerna på allmän bekostnad.

Jag kan ej se annat än att sådana vilkor ej äro uppmuntran till, men väl kraftiga hinder mot byggnadsföretagsamheten.

I veten, att det på kontinenten gifs en stad, der den

ovanligt hastiga folktillökningen fordrade kraftiga åtgärder för byggnadsföretagsamhetens befrämjande. Der skyndade man sig att uppgöra plan till de områden, som voro lämpligast för bebyggande, men det fick ej stanna dervid. Så snart planen var färdig, anlade staden gator, inlade i dessa vatten- och gasrör, och sade sedan: »bygg nu!» och det byggdes. Folkmängden ökades på 10 år från 400 tusen till nära en million, men detta oaktadt finnes ej brist på bostäder utan öfverflöd. Att byggnadsspekulationen sköt något öfver målet och gick längre än behofvet påkallade, berodde ej så mycket på den lättnad, som sålunda bereddes, utan på en der rådande allmän öfverspekulation utan gräns i allt, men visst är, att det medel, staden använde för att afhjelpa bostadsbristen och för att möjliggöra sin tillväxt, var riktigt, och hvad det allmänna påkostade, tar det allmänna redan nu igen af den ökade befolkningen. Vi behöfva dock ej gå längre än till vår egen vestkust för att finna ett liknande exempel på förtänka.

Den allmänna inskränkningen i husens höjd inom Stockholm och inskränkningen i tomtutrymmets användning bidrager väsendtligt till byggnadernas fördyrande. Redan 1763 föreskrefs, att, på *högre* belägna ställen, husen ej finge göras högre än 7 alnar till takfoten (troligen för att de ej skulle skymma utsigten för granarne). 1842 bestämdes höjden i allmänhet till fyra våningar. Nu är den bestämd till högst 68 fot samt derunder, i förhållande till gatans bredd. Om nu äfven i sundhetens intresse en sådan inskränkning är väl motiverad, hvad beträffar lägre och jemna trakter, aflägsset från stränderna, så är den det icke på höjderna och i närheten af sjön, der tillförseln af frisk luft betydligt underlättas genom läget. Det synes ock, att om staden

är berättigad och i sundhetens intresse pliktig till de ifrågavarande inskränkningarne i den fria eganderätten, så är den å andra sidan skyldig att lemna samtliga sina invånare vederlag uti *verkliga* lättnader för stadens utvidgning på bredd och längd. Har staden ej råd dertill, så befordras ej den allmänna sundheten genom att befolkningen sammanpackas under låga tak. Den skulle finna sig bättre i att mera fördelas på höjden, och mycket bättre än af att nödgas bo i skjul eller på gatan. —

Än flera orsaker till fördyrandet af husbyggnader i Stockholm torde nog gifvas, deribland de stereotypa måtten på murarnes tjocklek, utan afseende på om godt eller dåligt tegel användes o. s. v. Jag har endast anført sådana orsaker, som mest framstå och kunna motiveras; och visst är, att om byggnadstväng är ett onaturligt ingrepp i eganderätten, så är uppställandet af byggnadshinder en lika onaturlig åtgärd, som, i motsats till den förra, bestraffar sig sjelf sålunda, att den allmänna välgöreheten måste träda emellan för att lindra bostadsnöden.

På grund af det anförda skall man emellertid kunna finna förklaring derpå, att man kan bo billigare i Paris än i Stockholm. En orsak dertill torde ock vara den gamla vanan, att enhvar, som anser sig ha råd eller kunna anskaffa medel dertill, tar för sig mera utrymme än behöfligt vore. Men just i följd deraf, är faran af öfverbefolkning under samma tak i allmänhet ej så stor, att icke husens höjd kunnat medgifvas större. Emedlertid blir det dyrt att *bo och bygga i Stockholm* och derföre bygger man icke tillräckligt, ej ens för dem, som ändå slå sig ner här, och långt mindre än som behöfdes för att stadens befolkning skulle vinna en ännu hastigare tillväxt. Man synes i en sådan tillväxt, som förr utgjorde Stockholms och ännu utgör hvarje annan stads önsknings-

mål, numera vilja hålla tillbaka af fruktan för ökade utgifter.

I detta hänseende iakttages här den största sparsamhet, ehuru det synes uppenbart, att i intet mera produktivt kan en stad nedlägga kostnader än uti sådant, som befördrar befolkningens tillväxt.

För att skenbart undvika sådana ökade utgifter, söker man äfven bibehålla den serskilda belastning, som förr drabbade fastigheterna, och då måste göra det, då invånarne nästan uteslutande voro fastighetsegare, och sålunda de enda, som kunde och i första hand hade fördel vid att bära »stadsens tunga».

Det är emedlertid högst egendomligt att aktgifva på, huru, sedan befolkningen ökades och en väsendtlig del af fastigheternas tjänstbarheter öfverflyttades på öfriga tillkomna innevånare, som ej voro fastighetsegare, dessa tjänstbarheter, sedan de, från att vara personliga, så småningom öfvergått till kontanta utgifter, i samma mån blifvit återförda till fastigheterna såsom ett serskildt åliggande på dem. Den allmänna gatubelysningen t. ex. blef 1749 genom en kongl. förordning af misstag först ålagd fastighetsegarne, hvilket misstag dock genom en kort efter utkommen Kongl. förklaring blef sålunda rättadt, att äfven hyresgästerna, hvad angick de redan uppsatta lyktornas underhåll och tändning, skulle deltaga i förhållande till enhvars hyra. Men sedan staden började ombestyras belysningen genom entreprenörer, befanns det mera bekvämt att göra fastighetsegarne till uppboordsmän, hvar inom sitt hus, med löfte om magistratens handräckning, ifall hyresgästerna ej betalade sina andelar. Då sedermera fråga blef om lyshållningens öfvertagande såsom en uteslutande kommunal angelägenhet, måste, för detta tidsenliga måls vinnande, fastigheterna genom sina

egare tillförbindas aflösning därför, emedan det ansågs vara en fastigheterna ensam åliggande skatt. Den del af fastighetsskatten, som nu årligen därför utgår, skall beräknadt i 40 år utgöra omkring 62,000 kronor, motsvarande en aflösningssumma af öfver en million.

Fattighusaafgiften var ett frivilligt åtagande af alla, som ej sjelfva voro medellösa; men husegarne gjordes sedan ansvariga för uppbörden, hvar för sitt hus, med rätt att uttaga afgiften af hyresmännen. För denna afgift utgjorde aflösningssumman $1\frac{2}{3}$ million, efter ofvan angifna beräkningsgrund *).

I full konsekvens härmed bör, då en gång vattenförbrukningen blir fri, fastigheterna därför vidkännas en aflösning, kapitaliserad efter den inkomst staden nu har för den enskilda förbrukningen i hushållen. Ty på sätt dessa vattenafgifter nu utgå, måste de med tiden komma att betraktas såsom en serskild skatt, åliggande fastigheterna.

Det vore lika konsekvent och skulle leda till stor enkelhet och säkerhet vid uppbörden, att göra husegaren ansvarig för *all* kommunalskatt från dem som bo i huset.

För de nuvarande fastighetsegarne personligen vore detta en temligen likgiltig sak, ty hvad de till staden betala, taga de ändå igen af hyresgästerna. Men för fastighetsvärdet i framtiden kan ett sådant beskattningssystem medföra oberäkneliga följder, och kan således redan nu inverka på byggnadsföretagsamheten; helst dertill kommer, att de stora län, staden nu upptager för verkställande af *framtidensarbeten*, en gång skola betalas; äfven då torde staden ej vara fullkomnad, utan ytterligare dyrbara

*) Rörande fastigheternas renhållningsskyldighet, se "upplysningar angående renhållningsskyldigheten i Stockholm på grund af officiella handlingar" (Stockh. centr. tr. 1876).

allmänna arbeten, kanske ännu större och dyrbarare, behöfva utföras. Går man då vidare på att låna och konvertera, men oupphörligt ökande skulden, så kan bördan en gång kännas för tung. Då kan enhvar, som det vill, draga hädan. Hvad återstår då att förnöja kreditorerna med? Jo, de hvar för sig skuldbelastade — fastigheterna. Men deras värde blir då ej serdeles stort. Med sådana framtidsutsigter såsom en möjlighet, och då det nu knapast bär sig att bygga, må ingen undra på att byggnadspekulationen håller sig tillbaka, att man icke bygger.

Ja! derföre bygger man icke.

Hvad har föröfrigt blifvit gjordt?

Jag har påpekat, huruledes byggnadsbolagen »Stockholms byggnadsförening» och »S:t Erik», det förra till större delen, och det sednare uteslutande sökt fylla behovet af arbetarebostäder. I veten äfven, att flera andra bolag härstädes verka i samma syfte, ehuru ingendera med den ekonomiska framgång, att exemplet, från ren affärssynpunkt betraktadt, kan nog kraftigt mana till efterföljd. Orsakerna dertill har jag sökt att påvisa. I veten äfven, att associationer inom stadens mera fasta arbetarekår bildats, i syfte att med förenade krafter åt sina intressenter uppbygga bostäder. Sådana associationer afse ej blott bostadsbristens afhjelpande, utan äfven att genom sjelfhjelp befria den ordentlige och sparsamme arbetarens familj från förödmjukelsen att emottaga ett af sina oundgängliga och berättigade behov såsom en nådegåfva. Men med arbetarnes små resurser är gifvet, att sådan sjelfhjelp endast mycket långsamt kan vinna sitt, såväl ur ekonomisk som sedlig och social synpunkt, vackra och beaktansvärda mål.

Vi veta äfven, att, utom brandkontoret och sparbanken samt några andra allmänna kassor, hvilka försträcka fastighetslån, två bankinstitutioner, Hypothekskassan och Inteckningsgarantibolaget här finnas bildade i det speciella syftet att uppsamla och förmå en del af allmänhetens

besparingar att tråda den naturliga omvägen i byggnadsföretagsamhetens tjänst, innan dessa kapitaler ställa sig till handelns förfogande. Jag tilltror mig icke att kunna bedöma, i hvad mån dessa institutioner äro i tillfälle att fylla sitt syfte; men den höga procent, som de sedelutgifvande och bankirmässiga handelsbankerna kunna samt i följd af konkurrens måste erbjuda för insättningar på mycket kort tid, torde lägga svårigheter i vägen för en tillräckligt omfattande sådan verksamhet i den sistnämnda fastighetsbanken; och faktiskt är, att den ränta, denna fördenskull måste betinga sig vid utlåning mot in-teckning, i procent räknadt, i det närmaste motsvarar den afkastning i procent, som husen *nu* gifva å sin byggnadskostnad. Huru förhållandet fördenskull skall komma att gestalta sig, i händelse af hyrornas fall, under det en hög räntefot bibehåller sig, om den ej ytterligare stiger, torde ej vara svårt att inse. (Lagstiftningen har väl här sökt att skydda fastighetsegaren mot för hög ränta, men detta skydd är illusoriskt, ty om det kunde tillämpas, skulle under slikt förhållande hans ruin *blott påskyndas*). •Emedlertid torde vara gifvet, att sådana låneinstitutioner kunna betydligt bidra till byggnadsföretagsamhetens underlättande, och, hvad som är än bättre, till hämmande af det ocker, som, trots lagen, förut i större skala drefs med fastighetsin-teckningar, och som i allmänhet väl kan något i tiden framflytta en skuldsatt husegares ruin, men på samma gång gör den ohjelpig.

I veten äfven, att försök blifvit gjorda att bilda en förening mellan hyresgäster, i afsigt att genom sammanhållning dem emellan söka nedtrycka hyrorna och sålunda göra tillgången till bostäder för billigt pris lättare. Uppenbart är, att tanken på att kunna uträtta något på den vägen är en lika stor villfarelse, som den tron, att de

nuvarande husegarne skulle bildat en förening för hyrornas uppdrifvande. Hyresgäster äro af allt slags folk, med olika lefnadsvilkor och åskådningssätt. Fastighetsegare likaså: från Konungen till dagsverkaren. En förening i ena eller andra syftet är för den skull omöjlig. Villfarelsen eger sin rot i fullkomlig okunnighet om, eller medvetet frånseende af, de enklaste sociala och ekonomiska lagar och företeelser.

De gifvas jemväl, och dessa äro många, äfven bland våra inflytelserikaste män, som anse, att ingenting behöfver göras, emedan de tro och *önska*, att bostadsbristen nog reglerar sig sjelf, om blott konjunkturena taga en annan vändning. Befolkningen skall då till en del nödgas draga sig härifrån. Inskränkningar skola ske i industriens och handelns behöf af lokaler, priserna på allt skola falla. Sålunda skall tillgången på bostäder åter blifva god och billig. Tyvärr kan nog en sådan önskan tillfälligt gå i fullbordan. Vi torde ännu och kanske i en ej mycket aflägsen tid få återupplefva hyrornas fall, med ty åtföljande ruin för oförsigtiga byggherrar. Men en *önskan*, att sådant skall ske, har äfven sin grund i den största okunnighet om de enklaste lagarne för en sund ekonomi eller ock i den mest kortsynta egoism. En husegarekris, nu upprepad, skulle än ytterligare afskräcka från byggnadsföretagsamhet, hvarföre, så snart konjunkturena åter vände sig till ett bättre, bostadsbristen skulle återkomma, ej blott såsom nöd utan — förfärande; ty folkmängds-siffran synes ändock vara i tilltagande under alla förhållanden. Klart är äfven, att hvarje sådant afbrott i stadens bebyggande är en hård kontrastöt i dess utveckling och framåtskridande. Enhvar, som hyser kärlek för vår stad, och som vill dess framgång, gjorde bättre att afstå från sådana önskingar och förhoppningar; fast heldre

seende till, hvad som bör och kan göras för att hindra deras fullbordan. Jag skulle vilja lägga enhvar sådan kortsynt egoist på hjertat, att noga begrunda betydelsen af följande korta samtal mellan två af våra större industriidkare: *A.* »Konjunkturerna arta sig dåligt, men det hoppet har man dock, att hyror och arbetslöner komma att falla. Sedan blir det bättre». — *B.* »Ja tyvärr, jag ser det också; allt tyder derpå, men har du besinnat, att innan detta sker, har du fallit och kanske äfven jag.» Samtalet är fullt historiskt och ej äldre än några dagar.

Att någonting mera än hittills *måste* göras, ej blott för att tillfälligt afhjelpa den nu rådande bostadsbristen, utan framför allt för att minska kostnaden och risken vid byggnadsföretag, så att hyrorna *kunna* blifva billigare och sålunda ej blott befördra stadens utveckling, utan äfven förekomma återkommande bostadsnöd, synes vara klart. Men sådant går ej i ett nu; sådant måste planmessigt uttänkas och så småningom utföras.

Vi komma då till den viktigaste frågan.

Hvad är att göra?

Jag har angifvit många samverkande orsaker, af hvilka en del i och för sig kunna anses obetydliga, men hvilka alla, såsom bidragande till en enda verkan, ytterst koncentrerat sig i bostadsbristen eller bostadsnöden till ett ondt af oberäkneliga följder. En denna nöd underordnad verkan har jag också framhållit i de höga lefnadskostnaderna, deribland de ovanligt höga hyrorna, hvilka i sin ordning återverka derhän, att ju mindre man bygger ju dyrare blir det att bygga.

Många af de orsaker jag framhållit, äro uppenbart af beskaffenhet att icke kunna direkt afhjelpas, såsom: klimatets inflytande och stadens läge. Andra åter äro en naturlig följd af framåtskridandet, af omtanken för trefnad och välbefinnande. Dessa äro hvad man kallar: »nutidens fordringar». En återgång härutinnan är således icke önskvärd i andra fall, än der omtanken slagit öfver målet; der den gått för långt, såsom i afseende på inskränkningarne i husens höjd och en efter våra förhållanden öfverdådig lyx i bostädernas inredning och omfång m. m.

Till de orsaker, hvilka icke kunna direkt afhjelpas, kunna vi räkna den anmärkta höga räntefoten i förhållande till penningens verkliga värde i motsvarande valuta. Penningvärdet har fallit betydligt, och ändå samma

höga ränta för fastighetslån*). Men är vårt bankväsende i någon mån orsaken dertill, och det ser nästan så ut i betraktande af den stora afkastning, handelsbankerna kunna gifva i jmförelse med nästan alla andra företag, så kommer detta missförhållande visserligen att reglera sig sjelft, ehuru ej utan föregående svåra ekonomiska brytningar, och således ej snart.

I och för sig har penningevärdets fall en betydelse, som ej bör förbises, nemligen att hyror, om man tager i betraktande alla förmåner, som nu åtfölja en bättre bostad, i sjelfva verket icke stigit så mycket för *sådana*, som det ser ut**). Men i afseende på lefnadskostnaderna har penningens minskade värde blott en sifferbetydelse, i det man räknar ett högre antal kronor, för hvad man ger och hvad man får. Detta gör likväl, att lefnadskostnaderna och arbetslönerna icke heller stigit så mycket, som det ser ut.

Emedlertid inverkar penningevärdet mest på löntagares och pensionärens lefnadskostnader, hvilket dock kan regleras genom löneförhöjningar och pensionstillägg, då billigheten så fordrar.

Men förutom den onaturligt höga räntefoten, gifves, såsom vi hafva sett, en hel mängd oegentligheter, hvilka kunna betraktas såsom det ifrågavarande ondas rot och hvilka icke blott böra, utan rent af *måste* och i allmänhet torde *kunna* så småningom afhjelpas.

*) Här skall kunna invändas, att, om penningens värde fallit, så har äfven räntan fallit, efter den utgår i penningar. Detta är sant för sig: men penningevärdets fall plägar bero på ökad tillgång, och under ökad tillgång plägar räntan falla. Här föreligger således en motsägelse, som blefve för vidlyftigt att här utreda. *Något* derom dock längre fram.

**) Visserligen gifves egare af gamla hus, som ej erbjuda nutidens förmåner, men ändå i följd af bostadsbristen tilltvinga sig samma höga hyra. Detta ocker på nöden går dock endast till en tid.

Om det likväl är en jämförelsevis lätt sak att, på grund af hvad som varit och det som är, påpeka oegentligheter, misstag, fel och brister, eller att *kritisera*, så är det uppenbarligen mycket svårt att utforska och påpeka, hvad som rätteligen bör göras eller att *reparera*. I medvetandet om min ringa förmåga i detta sednare hänseende, skulle jag helst vilja hänvisa enhvar, att ur de anförda fakta draga sina slutsatser och deraf själf söka uttänka, hvad som är att göra. Jag kan likväl icke underlåta att, just på sådan grund, uttala *min* mening.

Hvad som då ur det anförda synes mig böra framgå är:

1:o. Att en genomgående reform i hela vår husbyggnadsteknik är nödig, från tegeltillverkningen och virkesproduktionen samt sorteringen af och handel med byggnadsmaterialier till den sista handläggningen vid byggnadsarbetet. Det är teknologerna i allmänhet och byggmästarne i synnerhet, hvilka det åligger att genomföra denna reform. Och man kan i detta hänseende ställa stora förhoppningar till och fordringar på byggnadsläroverken, deribland landets högsta tekniska, den »Tekniska Högskolan», som numera, genom statens frikostighet, är i tillfälle att teoretiskt utbilda unga män så, att de böra kunna egna sig åt alla grenar af byggnadstekniken.

Man kan äfven hoppas, att detta läroverk, som nu undervisar i nationalekonomiens grunder, snart skall se sig i tillfälle att gifva den första speciella handledningen uti för handeln i allmänhet, men inom byggnadsindustriens handelsområde i synnerhet, nödiga förkunskaper. På samma gång kan man ställa stora förhoppningar och fordringar på läroverkens elever, bedjande dem alltid lägga märke till, att de theoretiska förkunskaperna ej äro nog, utan endast bereda en kraftig lättnad i den praktiske man-

nens arbete, men att det i allmänhet behöfs mångårig erfarenhet med bergborren, stenhackan, smedshammaren, mursleffen och timmermansyxan i handen för att blifva en rätt skicklig byggmästare; mycken erfarenhet i materialgården och vid pulpeten etc. för att blifva en rätt köpman, som kan väl betjena dessa byggmästare; och att aldrig förbise, att endast den mödosamma vägen leder till ett verkligt godt mål.

2:o. Synes det vara nödigt, att byggnadslagstiftningen och öfriga vilkor för husbyggnad i Stockholm inledas på en mera tidsenlig väg än den allmännast hittills följda gamla (som måhända för sin tid varit lämplig), så att byggnadshindren blifva reducerade till, hvad nu nödigt är för allmän ordning, trygghet, sundhet och trefnad, och så, att byggnaderna ej må onödigtvis fördyras. Man kan i detta hänseende ställa stora förhoppningar och fordringar på de hundrade män, hvilka utgöra hufvudstadens representanter och äfven på de hundrade män, hvilka äro fastighetsegarnes serskilda representanter i brandkontoret.

Forskar man i Stockholms stads historia, så finner man, huru Regeringens sträfvanden, från aldra äldsta tiden, alltid, såväl under enväldet och despotismen, som under tider af mera sjelfstyrelse och frihet, gått ut på att vilja befordra och underlätta hufvudstadens bebyggande, på det den måtte blomstra och blifva andra större städer i utlandet lik. Vidare finner man, att *underlättandet* af stadens bebyggande i alla tider utgjort en af öfverståthållarens och magistratens aldra angelägnaste omsorger (ehuru ej alltid med fullt klar insigt om rätta sättet), ja äfven under den tid, då stadens styrelse hade i sin hand en annan så kraftig häfstång som byggnadstvånget. Skulle väl nu, med nutidens bildning och sakkännedom, och då stadens