

Til ordføreren.

Statistikk til vurdering av sosialt forsvarlig husleie.

Som kjent skal Statens Husbank basere sin stønadspolitikk på at den skal søke å komme fram til sosialt forsvarlige husleier. En går ut fra at en rekke kommuner har atskillig statistisk materiale som kan være nyttig som utgangspunkt ved vurderingen av hvilken husleie som må anses sosialt forsvarlig. En regner også med at de kommunale instanser på området, særlig husnemndene, vil kunne gi vurderinger av interesse i dette arbeid også der hvor det ikke foreligger statistisk materiale. De kommunale husnemnder vil selvsagt også selv ha stor interesse av å finne fram til mest mulig eksakte opplysninger om de forhold som har betydning for hvilke husleier som bør kunne regnes som sosialt forsvarlige.

En tør derfor be herr ordføreren være behjelpelig med å skaffe opplysninger som kan gi oversikt over forholdene i Deres kommune. En er interessert i så vidt mulig uttømmende opplysninger om inntektsforhold, husleie, byggekostnader og forhold som virker inn på disse. En vil derfor være takknemlig for om kommunen til enhver tid vil holde Husbanken å jour med eventuelt statistisk materiale som den lar utarbeide på disse områder.

For å skaffe et utgangspunkt har en utformet et spørreskjema som en vedlegger i 5 eks. De 4 eksemplarer bes sendt Husbanken i utfylt stand snarest mulig og om mulig innen 15. august d.å. Det siste eksemplar er beregnet til kopi for kommunen. En er på det rene med at ikke alle spørsmål vil kunne bli besvart nøyaktig. En skal be om at der hvor det kan gis et noenlunde riktig svar, må dette bli gitt selv om det ikke foreligger sikker statistikk. En skal i den forbindelse be om at det i en følgeskrivelse blir gjort nøye rede for i hvilken utstrekning svarene bygger på fullstendig statistikk og i hvilken utstrekning de bygger på vurdering. I siste tilfelle bes også så vidt mulig gjort rede for hvilket grunnlag en har for vurderingen.

Til de enkelte spørsmål på spørreskjemaet skal en bemerke:

Ad. I. - Hjemmehørende folkemengde og antall leiligheter.

En går ut fra at et temmelig nøyaktig tall for folkemengden vil kunne gis med utgangspunkt i forsyningsnemndenes registre, for 1938 ved å

regne seg tilbake ved hjelp av de tall en kjenner for fødsler og dødsfall. Antall leiligheter (boliger) vil muligens mange steder være vanskeligere å oppgi, men et visst utgangspunkt vil en ha i folketellingen i 1930 eller bolig-tellingen i 1938, som for byenes og endel landkommuners vedkommende kan sammenholdes med bygningsmyndighetenes oppgaver over nettotilvekst av leiligheter.

Ad. II. - Inntektsoppgaver.

En er på det rene med at muligheten for å gi disse oppgaver varierer atskillig fra kommune til kommune og at det særlig vil være vanskelig å gi spesifikasjon på de forskjellige yrkesgrupper. En er også på det rene med at det mange steder er vanskelig å gi oppgaver for 1945, da likningen ennå ikke foreligger. Så vidt mulig vil det imidlertid være av interesse å få oppgaver så sent som for 1945, fordi lønnstilleggene i løpet av 1945 brakte en vesentlig forandring i inntektsstrukturen. Der hvor det er mulig vil det også ha stor interesse å få spesifikasjon for de enkelte yrkesgrupper, dels fordi likningsoppgavene for lønsmottakere må antas å være påliteligere enn for de andre grupper, og dels fordi gårdbrukere og småbrukere etter den ordning som er trukket opp ikke skal komme inn under Husbankens virkeområde. Personer med blandet erverv bør her søkes henført til den yrkesgruppe hvor de får sin hovedinntekt.

Ad. III. - Byggekostnader.

Det vil sikkert by på store vanskeligheter å skaffe pålitelige oppgaver på dette område. Imidlertid vil husnemndene formentlig ha fått endel erfaringsmateriale angående de nåværende kostnader gjennom de byggelåns-søknader som kommer inn. For øvrig vil det være ønskelig at oppgavene mest mulig baseres på faktiske byggeregnskaper som en vet har ligget noenlunde på det vanlige nivå. I atskillige tilfelle vil formentlig lokale byggemestre ha slike regnskaper for hånden. Oppgaver gis her selvsagt ikke for den slags bygg som ikke har vært oppført på stedet, f.eks. blokkbebyggelse i de fleste kommuner.

Ad. IV. - Diverse opplysninger.

Med det første spørsmål ønsker en å få et inntrykk av i hvilken utstrekning utleie av leiligheter er vanlig i kommunen. Med de øvrige spørsmål ønsker en å få et inntrykk av i hvilken utstrekning boligene i kommunen er belånt. Da likningsvesenet neppe har særskilte oppgaver for bolig- hus, har en bare funnet det riktig å spørre om de faste eiendommer under ett. Men i den utstrekning det kan gis oppgaver, er en interessert også i skatte- taksten og belåningsforholdene spesielt for bolighus.

Ad. V. - Husleie.

Også her gis det bare oppgaver for den slags leiligheter som faktisk forekommer i kommunen. For å få et inntrykk av hva slags leiligheter som har dominert, har en samtidig spurt om antallet i de leilighetsgrupper som en har bedt om å få husleieoppgaver over. En går ut fra at dette i alle fall må kunne gis omtrentlig, slik at en får et visst inntrykk av om det er nye eller gamle leiligheter som har dominert i kommunen.

Sosialt forsvarlig boligstandard og husleie.

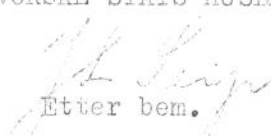
Husbanken vil være interessert i å få en oversikt over hvor mange og hva slags boliger som for tiden er under bygging i kommunen, hvor stor del av disse som antas å søke belåning i Husbanken og hvordan kommunen ser på det sannsynlige behov for stønad til disse bygg ut fra prinsippet om sosialt forsvarlig husleie.

For øvrig bør den kommunale husnemnd med utgangspunkt i de opplysninger som det er spurt om på spørreskjemaet og sitt kjennskap til de lokale forhold ellers, gjøre seg opp en mening om hvilke boligtyper og boligstørrelser som kan og bør bygges i kommunen i de nærmeste årene framover. Under dette må den, med utgangspunkt i inntektsforholdene, gjøre seg opp en mening om hvor høyt det er sosialt forsvarlig å legge husleienivået for en vanlig familie på stedet. Samtidig må den, ut fra byggekostnadene, regne seg til hvor meget en leilighet av en bestemt størrelse og med bestemt utstyr vil koste i årlig drift. Den vil da omtrent kunne regne seg til hvilken stønad som er nødvendig pr. 2-værelsesleilighet, pr. 3-værelsesleilighet og pr. 4-værelsesleilighet, og kunne vurdere hvilke leilighetstyper det vil være økonomisk forsvarlig å legge an som hovedtyper. Her må det selvsagt skje en avveining av det sosialt ønskelige og det økonomisk forsvarlige. Det må også vurderes hvor mange av de boliger som skal føres opp, som vil bli oppført for folk med en slik inntekt og formue at de ikke trenger stønad, og i hvilken utstrekning det kan spares på byggekostnadene ved at byggherren gjør noe av arbeidet selv.

En vil gjerne, også i 4 eksemplarer, få sendt inn en uttalelse av den kommunale husnemnd om dens syn på disse spørsmål. Det ville være ønskelig om en kunne få sendt inn dette samtidig med skjemaet.

Husbanken må ved sin fastsettelse av sosialt forsvarlig husleie prinsipielt stå fritt og legge til grunn de vurderinger som Husbankens styre finner riktig. En går imidlertid ut fra at en mest mulig grundig orientering fra de lokale myndigheter som arbeider med sakene vil være av meget stor betydning i Husbankens arbeid, og en er derfor takknemlig for å få så inngående opplysninger som den korte tid tillater.

DEN NORSKE STATS HUSBANK


Etter bem.