

BOLIGBYGGERIET UNDER DEFLATIONEN

Foredrag i Nationaløkonomisk Forening den 8. Marts 1927
Af Svend Nielsen.

Naar man taler om Boligbyggeriets Vilkaar, tænker man — selv om det ikke udtrykkelig fremhæves — fortrinsvis paa Forholdene i Hovedstaden, kun mere periferisk dukker Spørgsmaalet om Byggeriets Stilling i de smaa Provinsbyer og Landdistrikterne frem.

Skønt Boligbyggeriet i Landdistrikterne og de smaa Provinsbyer rent talmæssigt set maa betyde mest, er det dog naturligt, at man fortrinsvis fæster sin Opmærksomhed ved Hovedstaden og de største Provinsbyer, for medens man i de smaa Provinsbyer bygger et Hus til eget Brug, eventuelt med en Lejlighed til Udleje, bygger man i de store Byer fortrinsvis for at leje ud, d. v. s., Boligbyggeriet i de store Byer bliver til Erhverv, og det er derfor her i langt højere Grad end i de smaa Byer paavirket af Konjunktursvingningerne. Tydeligst træder disse Svingninger i Bygningsvirksomhedens Omfang frem i København. Krisen i 1885 lammede Byggeriet i en lang Aarrække, der opførtes i 1890erne gennemsnitlig kun ca. 1500 Lejligheder aarlig her i Byen, dette var selv for Byens daværende Størrelse for lidt, og i 1899 gik Antallet af ledige Lejligheder ned til ca. 500. De stramme Pengeforhold omkring Aarhundredskiftet — Nationalbanken noterer gennem længere Perioder en Diskonto paa 6 à 6½ pCt. — gør, at Byggeriet først tager rigtig Fart fra 1902, men til Gengæld tager det da ogsaa et saadant Omfang, at der i Aarene 1902—04 opføres gennemsnitlig ca. 6000 Lejligheder aarlig i København og Frederiksberg. Antallet af ledige Lejligheder naaer i 1904 op paa ca. 9000 men Byggeriet fortsættes i et saadant Omfang, at der i Aarene 1905—1908 bygges gennemsnitlig ca. 4000 Lejligheder aarlig, og Antallet af ledige Lej

ligheder naar i 1907 op paa ca. 11.000, svarende til en Ledighedsprocent af ca. 8. Jeg skal ikke komme ind paa Begivenhederne i disse Aar, men kun nævne, at Byggekraket i 1907 førte til, at der i flere Aar ikke sattes nyt Byggeri i Gang i et Omfang, der blot tilnærmelsesvis svarede til det forøgede Behov. Resultatet heraf bliver naturligvis en betydelig Nedgang i Antallet af ledige Lejligheder (i 1913 fandtes kun ca. 1600 ledige Lejligheder) og samtidig en stærk Stigning i Lejen, (fra 1911 til 1916 steg Lejen i Hovedstaden med ca 15 pCt.). Denne Udvikling faar efterhaanden Byggeriet i Gang igen, i de sidste Aar før Krigen opførtes i København-Frederiksberg godt 3000 Lejligheder aarlig. Men fra August 1914 bliver Byggevirkomheden mindre, for selv om der ikke straks ved Krigens Udbrud er Tale om nogen væsentlig Forøgelse af de egentlige Byggeudgifter, fordyres Byggeriet alligevel ganske betydeligt ved Udviklingen paa Pengemarkedet; dels steg Diskontoen fra 5 til 6 pCt., og herved fordyredes Byggelaaene, men navnlig fik det Betydning, at Obligationskurserne faldt (eksempelvis kan anføres, at Østifternes Kreditforenings 4 pCt. Obligationer noteredes i 90 i Juli 1914, men i November s. A. var faldet til 83, en Kurs, man den Gang ansaa for ganske ekstraordinær lav). Senere steg ogsaa Materialepriserne stærkt, og i Foraaret 1916 blev Arbejdslønningerne forhøjet.

Vel standsede Byggeriet ikke straks — hvad der var under Opførelse maatte gøres færdigt — og det standsede ikke helt — nogle umiddelbart før 1914 oprettede Byggeforeninger satte enkelte Byggearbejder i Gang — men efterhaanden stagnerede Byggevirkomheden, og da der samtidig begynder en stærk Indvandring til Byerne, saa Antallet af ledige Lejligheder igen gaar ned — ved April Flyttedag 1916 fandtes i København-Frederiksberg kun ca. 400 ledige Lejligheder —, viser der sig saavel i Hovedstaden som i de større Provinsbyer tydelige Tendenser til en stærk Opskruning af Huslejen, og Lovgivningsmagten griber derfor ind i Boligspørgsmaalet dels ved Huslejeregulering, dels ved Støtte til Byggeriet. Jeg skal ikke komme ind paa hele denne Lovgivnings Historie, men kun anføre, at man ved den første Lov om Huslejeregulering af 9. Juni 1916 gav Kommunerne Ret til at indføre Huslejenævn, en Bemyndigelse, der benyttedes i stort Omfang. Ved Aarsskiftet 1921—1922 fandtes der Nævn i de 3 Hovedstadskommuner, i 83 af Landets 85 Provinsbyer og desuden i næsten 500 af Landets ca. 1300 Sognekommuner. I de følgende

Aar afvikles denne Huslejeregulering for Provinsens Vedkommende, og naar man ser bort fra enkelte Overgangsbestemmelser, der falder bort nu i Foraaret, og som man næppe kan tillægge særlig stor praktisk Betydning, kan det siges, at Huslejereguleringen allerede blev ophævet for 4—5 Aar siden i de smaa Provinsbyer, og for godt 1 Aar siden i de største Provinsbyer. For Hovedstadens Vedkommende er Huslejereguleringen med alt hvad dertil hører (Forbud mod Opsigelse, Forbud mod Nedrivning og Sammenlægning af Lejligheder, Forbud mod Tilflytning o. s. v.) opretholdt med Gyldighed til Foraaret 1931.

Jævnside med Huslejeregulering har vi Lovgivningen om offentlig Støtte til Boligbyggeriet: Dels Skattelettelser, dels Tilskud og Laan til Boligbyggeri.

Den første Lov om Skattelettelser er af 9. Juli 1916 og er senere gentagne Gange forlænget, sidst ved Lov af 31. Marts 1926, der har Gyldighed til 1. Oktober 1927. Disse Love indeholdt Bemyndigelse for Kommunerne til at give en ny Beboelsesejendom hel eller delvis Fritagelse for kommunale Skatter i de første 10 Aar efter, at Bygningen er taget i Brug, — en Bemyndigelse der, navnlig i Hovedstaden, er blevet stærkt benyttet. Disse Skattelempelser giver Mulighed for lavere Leje i Nybygninger; for Københavns Kommune kan fuld Fritagelse for Skat paa Bygningen anslaaes til ca. 6 pCt. af Lejen i Nybygningen. Set fra Boligbyggeriets Synspunkt vilde det derfor være særdeles ønskeligt, om disse Skattelempelser kunde blive gjort permanente og udvidet til ogsaa at omfatte Statsskatterne, men da man vel i det lange Løb vanskelig kan tænke sig at fritage ny Beboelsesejendomme for Bygningsskyld uden samtidig at fritage ogsaa andre ny Ejendomme for Bygningsskyld, maa Spørgsmaalet om Skattelettelse først og fremmest anses for et finansielt Spørgsmaal, som jeg derfor ikke skal komme nærmere ind paa her.

Den anden Form for offentlig Støtte til Boligbyggeriet, de direkte Tilskud, har nu kun historisk Interesse, de ydedes kun i Aarene 1918—21, den første Lov er af 5. Februar 1918, den sidste af 1. April 1921. Derimod er den tredje Form for offentlig Støtte, Laanelovgivningen, stadig i Kraft. Lovgivningen om Laan til Boligbyggeri strækker sig egentlig tilbage til længe før Krigen, allerede i 1887 begyndte Staten at yde Laan til Byggeforeninger, men denne Lovgivning tager dog først Fart ved Loven af ³¹/_s 1917. Fra dette Tidspunkt ydes der Laan ogsaa til private Bygherrer og til kommunalt Byggeri.

Ialt har Staten i Aarene fra 1917 til 1922 ydet Laan til et Beløb af ca. 37 $\frac{1}{2}$ Mill. Kr. — for de 30 Mill. Kr.s Vedkommende staar Kommunerne som Garanter for Beløbet. Siden 23. December 1922 har Statsboligfondsloven været gældende. Der er i Henhold til denne Lov i Tiden indtil 1. Januar 1926, den Tid i hvilken § 5 fandtes i Loven (jfr. senere), ydet Laan til et samlet Beløb af ca. 95 Mill. Kr., siden er der i Henhold til forskellige Forlængelseslove, der har indført flere Ændringer, ydet Laan til et Beløb af ca. 17 Mill. Kr. og i Tiden fra 1. April til 1. Oktober d. A., da Loven udløber, kan der ydes Laan for yderligere 5 Mill. Kr., saaledes at man ved hele denne Statsboligfondens Laanvirksomhed naar op til et samlet Laanebeløb af ca. 117 Mill. Kr. Rundt regnet kan det siges, at Risikoen for disse Laan fordeler sig med Halvdelen til Staten og Halvdelen til Kommunerne, hvorved dog maa bemærkes, at Kommunerne herudover i meget stort Omfang har ydet Laan og Laanegaranti i Aarene før 1922, for Københavns Kommune drejer det sig om ca. 38 Mill. Kr., for Gentofte drejer det sig om ca. 3 Mill. Kr., men for Frederiksberg er det kun ca. 1 $\frac{1}{2}$ Mill. Kr. (Københavns Statistiske Aarbog 1925. Tabel 66).

Ved Hjælp af denne stærke Støtte fra det offentliges Side har man opnaaet, at der i de sidste 10 Aar er opført ialt ca. 36.000 Lejligheder i de tre Hovedstadskommuner og ca. 27.000 Lejligheder i Provinsbyerne, og det er naturligt at spørge, om man ikke ved dette Byggeri har opnaaet at bygge et Antal Lejligheder, der svarer til Behøvet under de nuværende økonomiske Forhold, eller rettere til det Behov, der maa ventes at ville vise sig under de økonomiske Forhold, der kan ventes i den nærmeste Fremtid. Dette Spørgsmaal, om der er Ligevægt paa Boligmarkedet eller ej, er ikke saa lige til at besvare, fordi Forholdene under de i Hovedstaden endnu gældende Restriktioner ikke er saa let gennemskuelige som under fri og mere stabile økonomiske Forhold.

Paa den ene Side kan man henvise til, at de tre Hovedstadskommuner endnu har ca. 2500 Familier under Boligforsorg, at Antallet af samboende Familier og Lysthusbeboere endnu tælles i Tusinder, og man kan henvise til, at der her i Hovedstaden kun findes nogle faa Hundrede ledige Lejligheder, medens man normalt burde have 2—3 pCt. eller 4—6000 ledige Lejligheder.

Men alt dette kan ikke være afgørende, for paa den anden Side kan man pege paa, at Befolkningen under Huslejereguleringen er „frosset fast“ i deres Lejligheder. Det er

givet, at en Huslejeregulering holder Befolkningen fast i de Lejligheder, de nu en Gang sidder med — man flytter ikke fra en billig, gammel Lejlighed ind i en ny dyr Lejlighed uden et stærkt Pres, og mange, som under en fri Husleje vilde give Afkald paa at have selvstændig Lejlighed, bevarer under Huslejereguleringen deres selvstændige Lejligheder i gamle Ejendomme, og med Husejernes Støtte har en Del enlige Personer, der jo foretrækkes som Lejere frem for Familier med Børn, følt sig fristet af den lave Leje og lejet selvstændig Lejlighed, hvad de under normale Forhold eventuelt ikke vilde have gjort, mange Familier er blevet boende i Lejligheder, der i 1914 passede efter Familiens Størrelse, men som nu er enten for store eller for smaa, kort sagt: Huslejeloven bevirker en „Fastfrysning“ paa Boligmarkedet, der fører til en uheldig Udnyttelse af de eksisterende Lejligheder, og dette virker naturligvis værre og værre, jo længere Huslejereguleringen opretholdes, og man kan derfor ikke paa Forhaand afvise den Tanke, at det forhaandenværende Antal Lejligheder under frie Lejeforhold efter nogen Omflytning vil vise sig at være tilstrækkeligt. Spørgsmaalet er altsaa i Virkeligheden: Hvorledes vil denne „indefrosne“ Befolknings Boligbehov vise sig at blive under frie Forhold paa Boligmarkedet. Det er naturligvis ikke muligt at give noget præcist Svar herpaa, men en Sammenligning mellem Tilvæksten i Folketallet og Tilvæksten i Antallet af Lejligheder viser, at Befolkningen i Hovedstaden fra sidste Folketælling før Krigen i Februar 1911 til den sidst afholdte almindelige Folketælling i November 1925 er steget med ca. 25 pCt., og samtidig er Antallet af Lejligheder steget med ca. 28 pCt., og for saa vidt synes alt saare godt.

Men Boligbehovet bestemmes ikke alene af Befolkningens Antal, det er tillige afhængigt af, hvorledes denne Befolkning fordeler sig efter Civilstand og Alder. Det er klart, at jo flere voksne Personer en Befolkning rummer, des flere Lejligheder behøves der: Et Ægtepar behøver en Lejlighed uden Hensyn til, om de har Børn eller ej, og selv om paa den anden Side en Familie med f. Eks 4—5 Børn nok behøver en større Lejlighed end en Familie uden Børn, behøver den dog kun én Lejlighed. Familiernes Størrelse maa anses for praktisk set at være uden Betydning, naar Spørgsmaalet er, hvormange Lejligheder Befolkningen behøver. Kun naar Befolkningstilvæksten er procentvis ens for alle Civilstands- og Aldersklasser, stiger Boligbehovet i samme Forhold som Folketallet. Men de enkelte Civilstands- og Aldersgrupper stiger netop ikke propor-

tionalt. Fra 1911 til 1925 er Antallet af Børn under 15 Aar her i Hovedstaden kun steget med 2—3 pCt., medens Antallet af Personer, der enten er gift eller har været gift i Løbet af de samme 15 Aar, er steget med over 40 pCt. Vil man bedømme Tilvæksten i Lejlighedsbehovet, maa man først og fremmest tage Hensyn til Tilvæksten i Antallet af Personer, der er gift, dernæst til de, der lever i Enkestand m. v., og endelig til Antallet af ældre, ugifte Personer, og naar man gør det, kommer man til det Resultat, at Tilvæksten i Antallet af Lejligheder ikke skulde have været paa ca. 28 pCt. (nogenlunde svarende til Tilvæksten i den samlede Befolkning), men ca. 40 pCt. (svarende til Tilvæksten for den Del af Befolkningen, der efterspørger selvstændige Lejligheder). Vurderer man Boligbehovet ud fra denne Betragtning, kommer man til det Resultat, at der for at genoprette Boligstandarden fra 1911 kræves en Tilvækst af 17—18.000 Lejligheder udover de ca. 46.000 Lejligheder, der er opført i Tiden fra 1911 til 1925.

Nu maa man være klar over, at hele denne Betragtning har til Forudsætning, at Befolkningens Købevilje og Købeevne overfor Lejligheder gennemgaaende nu er den samme som tidligere.

Der er imidlertid næppe nogen Grund til at tro, at Købeviljen — Lysten til at efterspørge Lejligheder — skulde være væsentlig ændret i de senere Aar: og Spørgsmaalet er derfor mere om Købeevnen overfor Lejligheder er forandret eller rettere om Købeevnen i Fremtiden, naar Lejeforholdene bliver normale, kan ventes at blive anderledes, end den var før Krigen.

Købeevnen overfor Lejligheder bestemmes paa den ene Side af Befolkningens Velstandsniveau og paa den anden Side af Lejlighedernes Pris. Naar det drejer sig om Efterspørgsel efter Lejligheder, er det navnlig Arbejdernes og Middelstandens Velstandsniveau, der faar Betydning, og naar man ser bort fra de øjeblikkelige Kriseforhold, kan der næppe være nogen Tvivl om, at Velstanden som Helhed er steget, — for Arbejderne kan man regne med, at Ugelønnen nu i Forhold til Ugelønnen i 1914 er steget med reelt ca. 20—25 pCt. Da Byggeomkostningernes Stigning, der angiver den naturlige Stigning i Huslejeniveauet, kan anslaaes til 75—80 pCt., altsaa en Stigning, der meget nær svarer til den almindelige Stigning i Prisniveauet (Pristallet var i Februar 1927 181), kan der næppe være nogen Tvivl om, at den store Befolknings Købeevne overfor Lejligheder snarest er større nu

end i 1914, og naar dette er Tilfældet, ser jeg ikke rettere, end at man ved de anførte Betragtninger over Tilvæksten i Befolkningens Boligbehov er paa den sikre Side, saaledes at man med ret stor Sikkerhed kan fastslaa, at der under fri Husleje forhold og under stabile økonomiske Forhold vil vise sig at være en meget betydelig Mangel paa Lejligheder. Naturligvis kan man ikke paastaa, at der netop mangler det Antal Lejligheder, jeg nævnede før (17—18.000), men der kan næppe være nogen Tvivl om, at der i Øjeblikket faktisk er Brug for flere Tusinde ny Lejligheder for at genoprette den Boligstandard, Befolkningen havde før Krigen.

Det bliver altsaa Opgaven i den kommende Tid at opføre et Antal Lejligheder, der ikke blot svarer til den fremtidige Befolkningstilvækst, men er saa stort, at det forhaandenværende Underskud efterhaanden kan dækkes. Om der er nogen, der kan og vil paatage sig denne Opgave, beror først og fremmest paa, om det kan forventes, at det Byggeri, der sættes i Gang, vil vise sig at være rentabelt eller ej.

Naar jeg fremhæver, at Byggeriet maa anses for rentabelt, for at man kan sætte Byggeforetagender i Gang, maa jeg indrømme, at det offentlige (Kommunerne) naturligvis kan bygge, selv om Byggevirksomheden ikke er rentabel. Kommunerne kan leje ud til Underpris og dække Driftsunderskuddet gennem Skatterne, — fra et socialt Standpunkt set er dette en fristende Opgave, da en høj Boligstandard er et stort Kulturgode, som det for saa vidt er en naturlig Opgave for det offentlige at bidrage til at løse. Men hvis Kommunerne begynder at leje ud til Underpris, bliver det vanskeligere for de private og kooperative Bygherrer at opnaa rentabelt Byggeri, og Kommunerne maa derfor — hvis en kommunal Byggevirksomhed af denne Art sættes i Gang — formentlig overtage næsten hele Byggeriet; men under de nuværende finansielle Forhold, er det vel lidet sandsynligt, at Kommunerne kan og vil paatage sig denne vidtrækkende økonomiske Byrde, og jeg ser derfor bort fra denne Mulighed. Jeg gaar med andre Ord ud fra, at Boligbyggeriet fortrinsvis skal varetages dels af private Bygherrer, dels af de kooperative Foreninger, og for begge disse to Grupper af Bygherrer gælder det, at de gaar ikke i Gang — de kan ikke gaa i Gang — med Boligbyggeri, med mindre de venter, at dette Byggeri vil vise sig at være rentabelt.

Jeg vil gerne fremhæve, at jeg betragter Spørgsmaalet om Byggeriets Rentabilitet som det centrale i hele Spørgsmaalet om Byggeriets Stilling. Kun hvis man anser det for usandsyn-

ligt, at der fremtidig kan bygges under Pris- og Renteforhold, der gør det muligt at leje ud til en Pris, der ligger under det Lejeniveau, der kan bygges til i Øjeblikket, kan Byggeriet ventes at være rentabelt, og om det er muligt i Fremtiden at leje ud til en billigere Pris end den, man nu kan leje ud til, beror først og fremmest paa, om det øjeblikkelige Byggeprisniveau svarer til det fremtidige Niveau.

Et saadant Skøn over det fremtidige Byggeprisniveau har man igennem mange Aar ikke kunnet foretage. Fra 1914 til 1922 bevægede Prisniveauet sig saa uberegneligt, at alle Betragtninger over det fremtidige Byggeprisniveau svævede i Luften, og efter 1922, da Verdensprisniveauet faldt nogenlunde i fast Leje, har vor Valutapolitik skabt os Prisforhold, der indtil for kort Tid siden ogsaa har umuliggjort alle Beregninger over det fremtidige Prisniveau.

Men saaledes som de økonomiske Forhold har udviklet sig i den seneste Tid, synes Forholdene for Boligbyggeriet for saa vidt al ligge væsentlig bedre end paa noget andet Tidspunkt siden 1914. Efter at den danske Krone atter er blevet en Guldkrone, er man nu sikret imod, at Byggeomkostningerne kan svinge op og ned, eftersom Kronen bevæger sig i Forhold til Guld, og da samtidig Verdensprisniveauet synes at ligge forholdsvis fast, er der al Sandsynlighed for, at det danske Prisniveau ogsaa vil komme til at ligge ret fast. Det skulde altsaa nu være muligt at drøfte Spørgsmaalet, om Byggeprisniveauet nu maa antages at ligge omtrent, hvor det maa antages at skulle ligge i Fremtiden. At et saadant Skøn nødvendigvis maa være behæftet med Usikkerhed er givet, men derfor har det alligevel sin Interesse.

For det Byggeri, der her fortrinsvis tænkes paa, nemlig den høje Bebyggelse i Hovedstaden, foreligger der ikke officielle Oplysninger om Byggeomkostningerne, men nedenstaaende Tal kommer næppe langt fra det faktiske:

Byggeomkostninger pr. m² Etageareal.

	Grund	Haandværkere	Omkostninger	Ialt
1914.....	Kr. ca. 10	ca. 57	ca. 8	ca. 75
1927.....	„ „ 13	„ 96	„ 24	„ 133

Udgifterne for 1914 er anført efter de mig bekendte foreliggende Byggeregnskaber, medens Udgifterne for 1927 er ansat dels paa Grundlag af Oplysninger fra forskellige Bygherrer, dels paa Basis af de Udgifter, der er regnet med i de Laaneandragender, der er indsendt til Statsboligfonden siden Foraaret

1926, idet jeg dog har reduceret Haandværkerudgiften lidt under Hensyn til Augustreguleringen, i Henhold til hvilken Lønudgiften faldt med ca. 5 pCt.

Alt i alt kan det nuværende Byggeprisniveau efter disse Oplysninger anslaaes til at ligge paa 175—180, naar Byggepriserne i 1914 sættes til 100, og det er altsaa for Byggeriets Stilling det afgørende Spørgsmaal, om dette Byggeprisniveau kan anses for stabilt. Man maa her tage de enkelte Udgiftsposter hver for sig.

Grundpriserne i de Distrikter, hvor der bygges, er i det store og hele nu formentlig omtrent som i 1914; naar der dog regnes med en lille Stigning i Udgiften pr. m² Etageareal, skyldes det, at der nu udlægges et forholdsvis større Gaardareal end tidligere. Det offentlige, specielt Københavns Kommune, har til det yderste bestræbt sig for at holde Grundpriserne nede, og det vil man formentlig ogsaa bestræbe sig for i Fremtiden; alt i alt er der næppe Grund til at tro paa nogen Opgang i Grundpriserne i den kommende Tid, men heller næppe nogen Nedgang, idet jeg forudsætter, at man vil vedblive med at udlægge ca. Halvdelen af Grunden til Gaard og Gaardanlæg, medens man tidligere gennemgaaende kun udlagde ca. Tredjedelen af Grunden til Gaard. Grundprisen kan vel saaledes betragtes som ret stabil.

Udgifter til Haandværkerne, de egentlige Byggeudgifter, regnes at fordele sig med 60—65 pCt. til Materialer og 35—40 pCt. til Arbejdsløn (d. v. s. Arbejdsløn paa Byggepladsen). Det er ikke muligt her at omtale Priserne paa alle de enkelte Byggematerialer, jeg skal for Træmaterialernes Vedkommende kun bemærke, at der for deres Vedkommende næppe er Grund til at vente større Forandringer, Træpriserne ligger paa svensk Marked forholdsvis fast, dog med stigende Tendens. Cementprisen er i Øjeblikket ca. 2¹/₂ Gang saa høj som i 1914, men da Prisen i 1914 paa Grund af Cementringens Krig med Andelsfabrikken laa ret lavt, og da Cement er en Vare, for hvilken der øjensynlig er stærke internationale Aftaler, er det vanskeligt at danne sig noget Skøn over Fremtidens Prisforhold. Iøvrigt skal jeg kun berøre Murstenspriserne. Prisen for alm. flammede Mursten leveret paa Byggeplads har fra 1922 til Begyndelsen af 1926 været 62 Kr pr. 1000 Sten, men er i det sidste Aarstid faldet stærkt og ligger nu omkring 46 Kr., mod ca. 24 Kr. i 1914. Murstensprisen har jo til Tider været stærkt kritiseret, og saa vidt man efter officielle Oplysninger (Produktions- og Lønstatistik m. v.) kan bedømme Teglværkernes

Produktionsudgifter, synes den i 1922 fastsatte Kartelpris af 62 Kr. ogsaa at have været meget rundelig, men efter det stærke Fald i Murstenspriserne, der har været i det sidste Aar — et Fald, der næppe er uden Forbindelse med, at Teglværkernes Samarbejde øjensynlig er svækket i den seneste Tid — er der vel næppe Grund til i Fremtiden at vente yderligere Prislefald af større Betydning. Man maa erindre, at Lønnen for Teglværksarbejdere, der i 1914 laa meget lavt, er steget forholdsvis stærkt (fra 42 Øre i 1914 til formentlig ca. 116 Øre i 1927), og alene denne Lønforhøjelse motiverer en Stigning i Murstensprisen paa ca. 13 Kr., og der bliver altsaa, da den samlede Prisstigning er 22 Kr., kun ca. 9 Kr. tilbage til Dækning af Merudgifterne til Brændsel, Transport, Forrentning m. v., hvilke Poster i 1914 udgjorde tilsammen ca. 16 Kr. pr. 1000 Sten. — Som Helhed synes der ikke at være Grund til at vente yderligere væsentlige Fald i Priserne paa Byggematerialer.

Den anden store Post i Haandværkerudgifterne er Arbejds-lønningerne. Man møder her to tilsyneladende ganske uforenelige Synspunkter: Paa den ene Side siger man, at Lønningerne i Byggefagene er saa høje, at det er umuligt at bygge, paa den anden Side synes man at kunne konstatere, at naar man tager Byggearbejderne som Helhed, ligger deres Leveniveau ikke over andre Arbejders.

Sammenligner man Byggearbejdernes Timefortjeneste med andre Arbejders, ligger Fortjenesten for Byggefagene højt, men sammenligner man Aarsfortjenesten, bliver Billedet et andet. Byggearbejdet er Sæsonarbejde, og naar det er Tilfældet, maa Byggearbejderne pr. Time tjene væsentlig mere end andre Arbejdere for at naa samme Aarsindtægt. For Hovedstadens Vedkommende ligger Aarsindtægten for nogle Byggefag i Niveau med eller under Industriarbejdernes (Blikkenslagere, Malere og Bygningssnedkere), Tømrernes ligger over Gennemsnittet, og Murernes og Murarbejdsmændenes Aarsindtægter ligger betydelig over Gennemsnittet; Lønningerne i Byggefagene er altsaa ret uensartede i Hovedstaden, men som Helhed ret høje. I Provinsen er Stillingen mere ensartet, idet alle Provinsens Byggearbejdere har en mindre Aarsløn end Industriarbejderne.

Vil man opnaa en Nedsækning i Byggefagenes Lønudgift uden at give Byggearbejderne daarligere Kaar i Forhold til Industriarbejderne, altsaa uden at nedsætte Aarsindtægten, er der derfor ikke anden Udvej end at søge at udvide Byggesæsonen. Dette byder heller ikke paa særlig store tekniske Vanskeligheder, de Forsøg, der i de sidste Par Vintre er foretaget med at bygge Vinteren

igennem, ogsaa i Frostperioder, har vist, at dette teknisk set er muligt. Vanskelighederne ved Vinterbyggeri er sikkert mere af økonomisk Art, da det er dyrere at bygge om Vinteren end om Sommeren. Men fordi Vinterbyggeri giver en Merudgift for den private Bygherre, kan det jo særdeles vel set fra et samfundsøkonomisk Synspunkt være en Besparelse. Og hvis man kan overvinde de økonomiske Vanskeligheder ved Vinterbyggeri, d. v. s. hvis man kan gøre det lige saa billigt som Sommerbyggeriet, — hvad enten dette nu sker ved offentlig Støtte eller ved at Priserne paa Byggematerialer eller Arbejdsløn holdes højere om Sommeren end om Vinteren — er der en Mulighed for at bringe Udgiften til Arbejdsløn ned uden at forringe Byggearbejdernes Aarsindtægt. Men bortset herfra kan man næppe vente et Fald i Arbejdsløningerne i Byggefagene ud over det Fald i Arbejdsløningerne, der eventuelt maatte komme mere generelt. En Drøftelse af, om Arbejdslønnen i det hele taget er saa høj her i Landet, at den ikke kan oprettholdes, maa betragtes som liggende i nogen Grad udenfor Emnet, og jeg skal derfor kun bemærke, at man ved fremtidig Pristalsregulering af Arbejdsløningerne formentlig kun kan regne med nogle faa Procents Nedgang.

Hvad endelig angaar den sidste Post i Byggeregnskaberne, Posten „Omkostninger“, er der til denne at bemærke, at det først og fremmest er en Rentekonto, Hovedposterne er Renter af Byggelaan og Kurstab paa Obligationer. Paa denne Konto er der vel nogen Besparelse at vente. Diskontoen er endnu forholdsvis høj, og navnlig staar Obligationskurserne lavt. Men de Besparelser, der maatte kunne indvindes her, vil dog let gaa tabt igen for private Bygherrer, naar de selv skal fremskaffe de sidste Prioriteter. Medens man nu ved Statsboligfondslaan kan faa 3. Prioritetslaan op til 85 pCt. mod en effektiv Prioritetsydelse af ca. 6,7 pCt., maa man utvivlsomt regne med dyrere Laan, naar Statsboligfondsloven ophører.

Alt i alt er der vel nok Grund til at vente en mindre Nedgang i Byggeomkostningerne, men det er vist meget tvivlsomt, om disse Besparelser kan mere end opveje den Forøgelse af de aarlige Driftsudgifter, der vil fremkomme, naar Statsboligfondslaanene ophører, og man i Stedet for maa optage private Laan med stærk Amortisation.

Der er derfor næppe Grund til at tro, at der i Fremtiden kan bygges til en billigere aarlig Leje, end den der kan bygges til nu, og man maa efter de foreliggende Forhold regne med, at Lejen i Nybygninger fremtidig her i Hovedstaden vil komme

til at ligge paa ca. 10 Kr. pr. m² Lejlighedsareal, hvilket er den Leje, der regnes med at kunne give Bygherrerne Dækning i de Bygninger, der opføres for Tiden.

Naar man saaledes maa kunne regne med, at den Leje, der kan bygges til, kan opretholdes i hvert Fald indenfor det Tidsrum, for hvilket man nogenlunde kan danne sig et Skøn over de økonomiske Forhold, skulde Byggeriet egentlig kunne gaa i Gang uden offentlig Støtte.

Dette er dog ikke sket hidtil i større Omfang, og der synes i Øjeblikket heller ikke at være Tegn til, at det private Initiativ eller Kooperationen føler sig særlig fristet til at tage fat. At Byggeriet trods det ret stabile Byggeprisniveau stadig holder sig noget tilbage kan man efter mit Skøn søge Forklaringen til paa to Punkter: 1) dels i at Byggeriet i de sidste Aar under Statsboligfondsloven utvivlsomt har budt Boligforeningernes Andelshavere og de private Haandværkere — og Haandværkernes Bankforbindelser — Skuffelser og ført dem ud i en Risiko, der er større end de havde regnet med, 2) dels i at Huslejereguleringen stadig gælder her i Hovedstaden og muligvis over en Indflydelse til Skade for Byggeriet.

Det Storbyggeri, der har fundet Sted i de senere Aar, har saavel her i Hovedstaden som i de større Provinsbyer efter hele sin Organisationsform i det hele været af en lidet betryggende Karakter. Der er i de senere Aar kun opført nogle faa Ejendomme af private, og den Virksomhed, der er udfoldet af virkelig kooperative Foreninger, har ogsaa været minimal. Den største Byggevirksomhed er udfoldet af nogle Organisationer, der er en højst uheldig Sammenblanding af private Bygherrer og Andelsforeninger; man kunde kalde dem maskerede Byggeforeninger. Fremgangsmaaden har været, at en snæver Kreds, hvori kan findes nogle Haandværkere, en Grundsælger, et Sagførerfirma og en Arkitekt, har besluttet at oprette en Boligforening. Disse Interessenter vælger en Bestyrelse, oprindeligt ikke saa sjældent bestaaende af de paagældende selv, senere — da Stat og Kommune ikke vil finde sig heri — af Personer, som man maatte antage, det vilde blive let for Stifterne at samarbejde med. Denne Straamandsbestyrelse engagerer det interesserede Sagførerfirma som Foreningens juridiske Konsulent, og den paa Forhaand udpegede Arkitekt tegner et Hus, til hvilket man fra Stat og Kommune opnaar Tilsagn om Laan af Statsboligfonden, hvorefter Bestyrelsen køber Grund af den paagældende Grundsælger og engagerer de ogsaa paa Forhaand udpegede Haandværkere til at

opføre Huset. Under Husets Opførelse paaser Straamandsbestyrelsen, at de Haandværkere, der i sin Tid har valgt dem, nøje overholder Tegninger og Beskrivelser, og støttes heri af den Arkitekt og Sagfører, hvem Bestyrelsen eventuelt ogsaa i Kraft af sin Oprindelse er bundne af. Naar Huset er færdigt, tages Kredit-, Hypotekforenings- og Statsboligfondsloanene hjem, ialt 90 pCt. af Byggeomkostningerne, og det var da Meningen, at der til den Tid skulde være tegnet Andelshavere, og at disse skulde have indbetalt de sidste 10 pCt., saa Haandværkere, Sagførere o. s. v. kunde faa deres Kapital frigjort og tage fat paa en ny Ejendom. Selv om der her er malet med stærke Farver, er det dog indlysende, at hele denne almindelig anvendte Organisationsform er højst uheldig, idet de virkelige Ledere har Interesser, der er modsat de Interesser, de formelle Ledere burde varetage som Repræsentanter for de senere Andelshavere. Stat og Kommune har da ogsaa paa mange Maader søgt at sikre sig mod Gentagelser af de Misbrug, der er konstateret forskellige Steder, men det er klart, at selv en meget vidtgaende Kontrol fra det offentliges Side ikke kan erstatte den daglige Kontrol, der føres af en Bygherre, der er virkelig økonomisk interesseret i Bygningen.

Denne Organisationsform skulde synes ideel for Haandværkerne, men alligevel er de kommet ind i Forhold, som de som Regel næppe kan magte. Holder man sig til Statsboligfondsbyggeriet, kan man skitsere Udviklingen saaledes: For de Ejendomme, der paabegyndtes i 1923, regnede Haandværkerne ikke med, at de skulde lade Penge staa i Bygningen; men det viste sig, da Byggepriserne steg, og Prioritetslaan og Andelsindskud ikke forøgedes tilsvarende, at Haandværkerne maatte lade en Del af Entreprisebeløbene staa i Ejendommene mod Prioritet efter Statsboligfondsloanet, — i 1924 vidste Haandværkerne, at de maatte regne med, at lade f. Eks. 3—4 pCt. af Byggesummen forblive indestaaende, og der foreligger da en økonomisk Tilskyndelse til at tage denne Risiko i Betragtning, naar der gives Tilbud paa Byggearbejdet, men selv om Haandværkerne maatte have fordyret de i 1924 opførte Bygninger med dette Beløb, fik de alligevel ikke udbetalt det Beløb, de havde regnet med, idet Byggeudgifterne stadig steg, og navnlig gik Obligationskurserne ned, — og da Haandværkerne i 1925 havde lært at regne med, at der maatte blive 7—8 pCt. staaende i Bygningerne og formentlig har taget dette i Betragtning i deres senere Overslag, viste det sig i 1925, at Risikoen for Haandværkerne var meget større, for nu viste det sig umuligt at skaffe Andelskapitalen frem.

Det økonomiske Resultat af disse sidste Aars Byggeri kaster utvivlsomt en Skygge over Fremtiden. Toppen af Prioriteterne vakler jo altid, og naar nu Prisfaldet skærer Toppen af Statsboligfundsbyggeriet helt bort, kommer det Problem frem, hvorledes det under de senere Aars høje Prisniveau fuldførte Byggeri kan afvikles paa en tilfredsstillende Maade. Lejen i disse Ejendomme varierer mellem 11 og 13 Kr. pr. m², medens der som nævnt nu bygges til en Leje af ca. 10 Kr. Under Prisfald kan denne Leje ikke opretholdes, Ejerne kommer i Restance med deres Prioritetsydelse, og disse Restancer er allerede af et betydeligt Omfang. For Statsboligfondens Vedkommende blev Restancerne fra Oktober Termin 1926 ved Terminens Udløb opgjort til godt $\frac{1}{4}$ Mill. Kr., svarende til ca. $\frac{1}{10}$ af de pr. Oktober forfaldende Ydelser, saa det er ikke blot givet, at det offentlige kommer til at tage Stilling til dette Spørgsmaal, men det er givet, at man meget snart maa vælge sit Standpunkt, da alle Statsboligfondsobligationerne jo er garanteret af Staten og Kommunerne. Saafremt det offentlige ikke foretager sig noget, vil en stor Del af Ejendommene komme til Tvangsauktion (2 pCt. af Statsboligfondsejendommene har allerede været til Tvangsauktion), og for saa vidt man ikke vil afskrive hele Statsboligfundslaanet som tabt, maa Statsboligfonden overtage disse Ejendomme.

Hele denne Udvikling kommer jo imidlertid ikke ganske uforudset, allerede da Loven blev vedtaget i 1922, var man klar over, at Forholdene kunde udvikle sig saaledes, som det nu er sket, og man indsatte derfor i Loven den bekendte § 5, der siger:

„Indenrigsministeren bemyndiges til, efter Samraad med Rigsdagens Finansudvalg, at fastsætte, at Renter og eventuelt Afdrag for en forud fastsat Periode kan eftergives eller Henstand med deres Eriæggelse tilstaas Laantageren for Statskassens Regning, naar det skønnes, at Byggepriserne (Huslejeniveauet) eller andre, særlige Omstændigheder gør dette fornødent. Det saaledes eftergivne Beløb eller det, hvormed der er givet Henstand, kan ikke overstige ialt 10 pCt. af Ejendommens Anskaffelsessum, og Eftergivelsen er ordentligvis betinget af, at der af vedkommende Kommune ydes et lige saa stort Beløb til Ejendommen.“

Nogen juridisk Pligt har Staten altsaa efter Paragrafens Ordlyd ikke paataget sig; at Staten derimod har paataget sig

en moralsk Forpligtelse, kan der næppe være Tvivl om, men lad os ogsaa se bort herfra og holde os til den sociale og økonomiske Side af Sagen. Hvis Staten ikke anvender § 5, vil en Række Andelshavere miste deres Indskud og bliver nødt til at fraflytte deres Lejligheder. De Tab, Andelshaverne saaledes vil komme til at lide paa Grund af Prisfaldet, vil i den almindelige Bevidsthed sikkert blive tillagt selve Andelsbevægelsen, og Resultatet maa blive, at Andelsbyggeriet i Fremtiden, ganske vist ufortjent, faar et Usoliditetens Skær over sig, der vil hæmme denne Byggeform. Det vilde være højst uheldigt, om dette skulde blive Resultatet af den øjeblikkelige Krise, for Andelsbyggeriet har saa mange Fortrin frem for det erhvervsmæssige Byggeri, at det maa anses for heldigt at skabe denne Form for Andelsbevægelsen, denne Gren af Byggeriet, gode Eksistensbetingelser. Det har Staten da ogsaa bidraget sit til ved allerede fra 1887 at yde Laan til Andelsbyggeforeninger paa billige Vilkaar, og der er al Grund til at haabe, at denne Lovgivning vil blive fortsat i Fremtiden. I hvert Fald maa man antage, at man ved ikke at anvende § 5 vil skabe Andelsbyggeriet betydelige Vanskeligheder, og det samme vil blive Tilfældet med det erhvervsmæssige Byggeri. Hvis man lader Prisfaldets Tab hvile paa de Haandværkere, der har været engageret i Byggeriet i de senere Aar, vil de komme ud for Tab i et Omfang, de ikke selv kan bære, i sidste Instans maa Størstedelen af Tabene formentlig bæres af Haandværkernes Bankforbindelser, og man kan da let komme ud i samme Situation, som vi havde efter 1908: at de Haandværkere (og Banker), der har følt Smerten ved Byggeri, holder sig tilbage, og det vilde samfundsmæssigt set være meget uheldigt, fordi man netop trænger til deres Indsats til Afhjælpning af Boligmangelen.

Vil man undgaa disse for saavel Andelsbyggeriet som det private Byggeri uheldige Følger af Prisfaldet, — som man dog ikke kan lægge Bygherrerne til Last — maa man anvende § 5.

At man ved at anvende § 5 kommer til at støtte Firmaer, hvis Virksomhed under de særegne Forhold i de senere Aar nok kan opfordre til Kritik, kan ikke begrunde, at man ikke sætter § 5 i Kraft. Den Ubehagelighed, at man for at naa et alment Gode maa støtte Enkeltpersoner, som man maaske egentlig ikke ønsker at støtte, er ikke noget specielt for Boligbyggeriet, og man har i vor øvrige Lovgivning stedse sat det almene Hensyn højest, — saadan maa et Samfund handle, og saadan maa man ogsaa handle i dette Tilfælde.

Hertil kommer den finansielle Side af Sagen. Det vil for det offentlige være en finansielt set god Fremgangsmaade at anvende § 5 paa en saadan Maade, at man derved bringer Lejen i Statsboligfunds-Ejendommene ned i et Niveau, der svarer til det Lejeniveau, der nu kan bygges til; derved har man Udsigt til at faa de nuværende Andelshavere til at blive boende i deres Andelslejligheder, og det er en Fordel, da en for livlig Omflytning kun vil bringe Udgifter for Ejendommene, og altsaa forøge Tabet for Stat og Kommune. Formentlig er der heller ingen, der ønsker, at Statsboligfonden skal overtage disse mange Ejendomme, i hvert Fald udtalte den nuværende Indenrigsminister, der jo var den Minister, der gennemførte Statsboligfundsloven, under Debatten i Landstinget i 1922, at han havde „anset det nødvendigt i Loven at indføje en saadan Bestemmelse — (d. v. s. § 5) — for at sikre Stat og Kommune imod at blive stillet overfor Overtagelse af Ejendomme, til hvilke der er ydet Laan af Statsboligfonden, hvis de kommende Tider skulde forme sig saaledes med Hensyn til Byggepriser og Lejesummer, at de Ejendomme, der nu opføres, ikke, trods forsvarlig Forvaltning, skulde vise sig rentable“.

Endelig kunde man i denne Forbindelse nævne, at Staten paa et andet Omraade har anset det for hensigtsmæssigt at paatage sig § 5 Forpligtelser, nemlig overfor Husmandsbrugene. Her er „§ 5“ juridisk bindende; for saa vidt angaar Afgifterne af Len- og Stamhusjorden, gaar Afgiften jo ned, naar Jordværdien falder, og overfor Bygningerne er denne „§ 5“ sat i Kraft paa Forhaand, allerede tør Prisfaldet er begyndt, idet en Del af Byggelaanet er rentefrit. Cand. polit. Jørgen Pedersen opgør — i en endnu ikke offentliggjort Afhandling — Statens Tilskud gennem disse delvis rentefri Byggelaan i Henhold til Len- og Stamhuslovene til henimod 10 Mill. Kr. for de i Aarene 1920—24 oprettede Brug, hvortil kommer et Tilskud i Henhold til den almindelige Husmandslovgivning (Loven af 6. Maj 1921 og senere Love) til ca. 8 Mill. Kr. for de i Aarene 1921—24 oprettede Brug. Naar man saaledes anerkender, at det offentlige maa tage Risikoen for de Tab, der lides ved Kapitalinvesteringer, der finder Sted under højt Prisniveau efter Lovgivningsmagtens Opfordring og med det offentliges øjeblikkelige Støtte og et mere eller mindre klart udtalt Løfte om Støtte i vanskelige Perioder, naar man anerkender dette, og man tilmed har en § 5 Lovgivning, der er sat i Kraft for Husmandsbrugene allerede under Højkonjunkturen, synes det ikke urimeligt at vente, at § 5 sættes i Kraft for Beboelsesejendommene paa et Tidspunkt, da Defla-

tionen har forringet Ejendommenes Lejeværdi. Det kan tilføjes, at Udgiften ved at yde en Hjælp i et Omfang, der svarer til 20 pCt. af Byggeudgifterne, maa antages at betyde en aarlig Udgift for Stat og Kommuner paa ca. 3—3½ Mill. Kr. aarlig, hvoraf hver skal bære ca. Halvdelen. Saa store Lempelser behøver man næppe at yde, og Lempelserne behøver naturligtvis kun at ydes, indtil de paagældende Ejendomme gennem en Omprioritering kan faa deres Terminsydelser nedsat, og de kan ydes paa Betingelse af, at Beløbene senere tilbagebetales til det offentlige.

Jeg skal saa til Slut omtale det andet Omraade, der kunde tænkes nu at virke hæmmende paa Boligbyggeriet, nemlig den endnu gældende Huslejeregulering.

Man har lige siden 1916 hyppigt set anført, at det er Huslejereguleringen, der er Aarsag til Boligmangelen, idet den har hindret det erhvervsmæssige Byggeri. Der er imidlertid næppe Grund til at tro, at der under de usikre økonomiske Forhold i Aarene fra 1914 til 1922 i større Omfang vilde være blevet sat erhvervsmæssigt Byggeri i Gang, selv om der ingen Huslejeregulering havde været. Der kan formentlig ikke være nogen Tvivl om, at Prisforholdene var af en saadan Natur, at de fik enhver Bygherre, der var i Besiddelse af økonomisk Sans, til at holde sig borte fra Byggeriet, som det kun ved de store offentlige Tilskud i disse Aar var muligt at holde i Gang. I 1922 var der utvivlsomt Udsigt til at faa privat Byggeri i Gang, men disse Muligheder blev tilintetgjort ved den Prisstigning vi — takket være Valutapolitiken af 1922 og 1923 — fik i de følgende Aar, og kun ved Hjælp af Statsboligfondsloven, der gav store Laan og et — ganske vist uforbindende — Løfte om Hjælp under faldende Priser, har man kunnet holde et Byggeri af nogenlunde antageligt Omfang i Gang. Naar Prisforholdene lige fra 1914 til 1926 har været saaledes, at man til enhver Tid har ment, at man kunde bygge billigere, hvis man ventede til næste Aar, synes man her at have Forklaringen til, at private ikke vilde bygge. Jeg er derfor tilbøjelig til at tro, at man kan sætte den Indvirkning, Huslejereguleringen kan have haft paa Byggeriet, til praktisk talt Nul, i hvert Fald for Tiden indtil Foraaret 1926.

Men fordi Huslejereguleringen ikke hidtil har hæmmet Byggeriet, er der naturligtvis ikke noget til Hinder for at den kan tænkes i Fremtiden at ville virke hæmmende.

Spørgsmaalet er altsaa, om Huslejereguleringen i en saadan Grad kan vanskeliggøre det at udleje de ny Lejligheder,

at man undlader at paabegynde ny Byggeforetagender af Frygt for, at de ny Lejligheder skal komme til at staa ledige.

For at finde en Løsning paa dette Problem vil jeg spørge, hvem der skal bygges for. Hvem skal bo i de ny Lejligheder, der skal opføres i Fremtiden? Naar man ser bort fra Befolkningstilvæksten (det er utvivlsomt muligt under det forventede ret stabile Prisniveau at bygge til Befolkningstilvæksten, men et Byggeri, der svarer til Befolkningstilvæksten betyder jo kun, at Boligmangelen ikke forøges) er der tre Grupper af Personer, der kan efterspørge disse Lejligheder, nemlig 1) de, der ingen Lejlighed har, 2) de, der nu bor i de ny dyre Lejligheder, og 3) de, der bor i de gamle billige Lejligheder.

Den første af disse Grupper, de Personer, der nu ingen Lejlighed har, altsaa bl. a. alle de Personer, der er under kommunal Boligforsorg, er som Helhed saadan stillede i økonomisk Henseende, at det er Ironi at tilbyde dem en ny 2-Værelses Lejlighed til 50 Kr. om Maaneden. For den anden Gruppe af Personer, de, der nu bor i de dyre Lejligheder, kan der rimeligvis bygges i Øjeblikket; de paagældende betaler nu en Leje af 11—13 Kr. pr. m² og vil formentlig i stor Udstrækning flytte, naar de kan faa en Lejlighed til 10 Kr., — men det betyder en foreløbig Affolkning af Statsboligfondsejendommene, og da disses Lejligheder formentlig derefter kun kan lejes ud til 10 Kr. pr. m², bliver det et Byggeri delvis for offentlig Regning, og indirekte et Byggeri for Befolkningstilvæksten, da de ny Lejere i Statsboligfondsejendommene næppe kommer hverken fra Husvildeafdelingerne eller fra de gamle Lejligheder. Endelig har vi den tredje Gruppe af „Efterspørgere“, de, der bor i gamle Lejligheder, men deres Efterspørgsel er bremset derved, at man gennem Huslejereguleringen opretholder den lave Leje i de gamle Lejligheder.

Resultatet af disse Betragtninger er altsaa, at man foruden til Befolkningstilvæksten kun kan vente at leje ud til de nuværende Beboere af de dyre Lejligheder, men dette er ensbetydende med Tab for Stat og Kommune og afhjælper ikke den eksisterende Boligmangel, — de husvilde kan ikke betale, og Lejerne af de gamle Lejligheder vil ikke betale den Leje, der nu bygges til. Det maa derfor anses for en Nødvendighed at slippe ud af det Forhold, at man samtidig med at man bygger til en Leje, som efter det almindelige Prisniveau slet ikke kan betragtes som høj, ved Huslejeregulering drager Omsorg for, at de mere købedygtige Befolkningsklasser ikke melder sig som Efterspørgere til de ny Lejligheder. Paa den Maade skaffer man ikke Boliger

til de husvilde, der kun kan leje de gamle Lejligheder, der altid vil blive udlejet til en Pris, der ligger lavere end den, der svarer til Byggeprisen.

Lejen i de gamle Lejligheder ligger her i Byen i et Niveau paa ca. 155 (Lejen i 1914 = 100) og vil under fri Forhold formentlig gaa op i ca. 170, og jeg tror, at man af Hensyn til Byggevirkksomheden snarest mulig bør lade Lejen stige dertil, og jeg tror, at Tidspunktet er gunstigt; netop i Øjeblikket under Depressionen er der forholdsvis ringe Mulighed for Ejerne for at udnytte en Ophævelse af Huslejereguleringen til ublu Forhøjelser; men det vil dog vist være forsigtigst at tage Klausuler herimod, og dette kan man jo meget let gøre blot ved at skærpe den Aagerlovgivning vedrørende Husleje forhold, der allerede gælder. Den nuværende Aagerbestemmelse kan kun bruges mod urimelige Lejeforhøjelser, nemlig naar der foreligger eller maa antages at foreligge Forsøg paa at opnaa en Leje, der staar i Misforhold til det udlejedes Værdi, men jeg ser ikke, hvorfor den ikke skulde kunne udvides til ogsaa at omfatte andre Forhold, f. Eks. urimelige, chikanøse Opsigelser, urimelige almindelige Kontraktbestemmelser o. s. v.

Naar der indføres en virkelig streng Aagerlovgivning, samtidig med at Huslejereguleringen ophæves, er der næppe Grund til at vente særlig store Overgangsvanskeligheder.

I Sverige, hvor man ophævede Huslejereguleringen allerede i 1923 (den svenske Krone naaede Pari i Sommeren 1922, og pr. 1. Oktober 1923 var det svenske Engrospristal 160, Detailpristallet 177), var Overgangsvanskelighederne ikke saa forfærdelig store, og her i Landet, hvor vi for de større Provinsbyers Vedkommende i det væsentlige ophævede Huslejereguleringen i Efteraaret 1925, medførte Ophævelsen heller næppe saa store Vanskeligheder som ventet. De gode Virkninger udeblev imidlertid ikke. Byggevirkksomheden har i Sverige i de senere Aar været langt større end før Krigen¹⁾. I vore Provinsbyer blev der ganske vist ikke noget særligt stærkt Byggeri straks efter at det i Foraaret 1925 var vedtaget at Huslejereguleringen i Provinsen skulde bortfalde. Prisniveauet var paa det Tidspunkt faldende, saa i 1925 byggedes kun i sædvanligt Omfang, men i Sommeren 1926, da Byggepriserne var

¹⁾ I Sverige ydes dog stadig Laan af Stat og Kommune til „egna hem“ og til kooperativt Byggeri, og af ikke mindre Betydning er det, at der f. Eks. af Stockholms Kommune stilles Grund til Raadighed uden Udbetaling (Leje).

faldet meget stærkt, blev der i Provinsbyerne opført flere Lejligheder end i noget andet Aar efter 1916.

At en Ophævelse af Huslejerreguleringen vil give Ejerne af de gamle Lejligheder en Konjunkturgevinst ud over, hvad de allerede har faaet, er givet, men det er naturligvis ikke noget Motiv til at opretholde Reguleringen, hvorimod der kunde være Grund til — ligesom i Sverige — at inddrage en Del heraf i de offentlige Kasser. At det ikke er Smaabeløb, det drejer sig om, vil fremgaa af, at den samlede aarlige Lejeværdi for Hovedstadens Ejendomme i 1916 opgjortes til ca. 112 Mill. Kr.; hvis man regner, at 25 pCt.s Forhøjelse var nødvendig for at dække Stigningen i Driftsudgifterne, giver den Lejestigning, der dels er kommet, dels kan ventes at komme, Ejerne af de gamle Ejendomme en aarlig Nettogevinst paa 45—50 Mill. Kr., svarende til en Formueforøgelse af henimod 600—650 Mill. Kr., eller om man kun vil regne med forventet fremtidig Lejestigning en Formueforøgelse af godt 200 Mill. Kr. — om man har Raad til at lade denne Skattereserve ligge uudnyttet bliver dog først og fremmest et finansielt Spørgsmaal.

De Betragtninger, jeg her har anstillet, og som jo ingenlunde har berørt alle de Forhold, der kunde tages op i denne Forbindelse, resulterer altsaa i, at der for at naa samme Boligstandard som før Krigen maa fremskaffes et meget stort Antal Lejligheder, at Mulighederne for at fremskaffe dem gennem privat og kooperativt Byggeri for saa vidt er gunstige, som det maa antages, at man ikke indenfor en nærmere Fremtid kan bygge til en billigere Leje, end den man kan bygge til nu, for selv om Byggeudgifterne vel nok gaar lidt ned, modvirkes dette af, at de private Laan, der fremtidig maa anbringes i 3—4 Prioritet i Stedet for Statsboligfondslaanene, vil kræve en højere Rente og en hurtigere Amortisation, saaledes at Driften af Ejendommene (Lejen) næppe bliver billigere.

Forudsætningerne er som nævnt, dels at Verdensprisniveauet forbliver nogenlunde konstant, dels at Lønningerne her i Landet — bortset fra Pristalsreguleringer — ogsaa forbliver ret konstante.

Naar Byggeriet trods Boligmangel og trods Sandsynligheden for et ret stabilt Lejeniveau og trods tilstrækkelig Betalingsevne hos Lejerne (Andelshaverne) ikke gaar i Gang, søger jeg Forklaringen paa den ene Side i Skyggen fra Fortiden: i den Risiko, Haandværkerne og deres Bankforbindelser mod Forventning er kommet ud i ved de senere Aars Byggeri, og i

den uberettigede Mistillid Prisfaldet har skabt overfor Boligforeningerne, hvilke Forhold maa afhjælpes ved Anvendelse af § 5, — paa den anden Side søger jeg Forklaringen til, at Byggeriet stadig i nogen Grad holder sig tilbage i Husleje-reguleringen. Denne Lovgivning var nødvendig under og umiddelbart efter Krigen, ligesom den ogsaa var nødvendig indtil Kronen og dermed Prisniveauet blev lagt fast. Huslejereguleringen virkede den Gang i social Henseende heldigt ved at hindre urimelige Lejeforhøjelser, og den havde samtidig den heldige økonomiske Virkning, at den forhindrede, at der i større Omfang kunde spekuleres i Beboelsesejendomme. Men under de nuværende økonomiske Forhold mener jeg, at Huslejereguleringen ved at hæmme Byggeriet hindrer en Forbedring af Boligforholdene, og jeg betragter derfor denne Lov som skadelig i social og økonomisk Henseende, den er en Levning fra Krigstiden, som bør fjernes og erstattes med Aagerbestemmelser, der kan hindre Overgreb fra Husejernes Side uden paa nogen Maade at genere Byggeriet.
