

## Huslejeforholdene i København

med Henblik paa Spørgsmaalet om en  
Huslejeassurance.

Ved

Cand. polit. Th. Kornerup.

---

Forinden man paany gør Forsøg paa at starte en Huslejeforsikring her i København, vil det være af Betydning dels at kende Husejernes Risiko som Følge af, at ikke alle Lejligheder blive bortlejede, — et Spørgsmaal, som iøvrigt ogsaa har Interesse for det store Publikum, idet Prisen paa Lejligheder delvis paavirkes af Vanskeligheden ved at udleje dem —, dels nærmere at undersøge Forudsætningerne for en Assurance paa dette Omraade.

Oplysninger om Antallet af ledige Lejligheder findes for Københavns Vedkommende i Borgerrepræsentationens Forhandlinger siden 1877, for Frederiksbergs Vedkommende siden 1891 i de af Magistraten udgivne »Statistiske Oplysninger V«. Opmærksomheden fæster sig først ved, at Antallet af ledige Lejligheder har svinget meget stærkt fra Aar til Aar. Medens der saaledes i København i 1877 kun fandtes 1214 ledige Lejligheder, derunder Butiker etc., stiger Antallet til 4571 i 1887, og falder derefter gennem Svingninger til 877 i 1898, det laveste Tal,

der findes i denne 22aarige Periode. Paa Frederiksberg er det højeste Tal 601, opgivet i 1893; det laveste, 367, nemlig i 1898.

Grunden til Svingningerne er naturligvis væsentlig den, at Forøgelsen af Lejlighedernes Antal ikke nøjagtig følger Bevægelsen i Befolkningens Tilvæxt. Svingningerne ere derhos ikke lige store i de forskellige Dele af Byen, ej heller ens for de forskellige Arter af Lejligheder.

Oplysninger om Antallet af Lejligheder, der vare udlejede, findes i »Tabelværk til Københavns Statistik«. Lægges til de der opgivne Tal de ledige Lejligheders Antal, fremkommer følgende Opgørelse over Tilgangen af Lejligheder, derunder Butiker etc.:

	1876	1898	Tilgang	
			i Antal 1876—98	i □ Alen 1876—96
Indre By.....	33,900	37,100	3,200	1,023,000
Voldkvartererne ...	1,200	12,400	11,200	2,755,000
Forstæderne.....	17,600	50,200	32,600	5,452,000
København.....	52,700	99,700	47,000	9,230,000
Frederiksberg.....	?	16,700	?	
Ialt...	?	116,400	?	

Antallet af Lejligheder, derunder Butiker etc., kan med tilnærmet Nøjagtighed beregnes for hvert af Aarene. Tages de ledige Lejligheders Antal i pCt. af de hvert Aar eksisterende Lejligheder, faas følgende Kvotienter, der angive Risikoen.

April Flyttedag	København				Frederiks- berg
	Indre By	Vold- kvarterer	For- stæder	Ialt	
1877.....	0,8	8,4	4,0	2,2	—
1878.....	1,5	4,6	6,3	3,4	—
1879.....	1,4	4,0	4,7	2,8	—
1880.....	1,7	6,7	2,7	2,6	—
1881.....	1,5	5,3	1,8	2,0	—
1882.....	1,3	4,0	1,5	1,7	—
1883.....	1,2	3,9	1,7	1,7	—
1884.....	1,1	2,7	2,3	1,8	—
1885.....	1,5	2,8	3,9	2,6	—
1886.....	2,6	3,8	7,9	4,9	—
1887.....	3,6	6,0	7,9	5,6	—
1888.....	3,6	3,5	7,3	5,1	—
1889.....	3,1	3,2	5,4	4,1	—
1890.....	3,0	3,1	5,8	4,3	—
1891.....	3,3	3,2	5,0	4,1	4,0
1892.....	3,2	2,9	3,8	3,4	3,8
1893.....	3,6	3,7	4,0	3,8	4,4
1894.....	3,1	3,1	2,9	3,0	4,1
1895.....	2,8	3,0	2,5	2,7	2,7
1896.....	2,5	2,4	1,9	2,2	2,8
1897.....	2,1	1,3	1,0	1,4	2,4
1898.....	1,1	1,0	0,7	0,9	2,2
1877—84.....	1,3	4,5	3,0	2,2	—
1885—89.....	2,9	3,9	6,5	4,5	—
1890—94.....	3,2	3,2	4,2	3,7	4,1
1895—98.....	2,1	1,9	1,5	1,8	2,5

}  
gennemsnitlig  
aarl. g.

I den indre By har Kvotienten svinget mindst. Fra 0,8 pCt. i 1877 stiger Kvotienten til 3,6 pCt i 1887, falder derpaa noget, stiger atter til Maximum i 1893, men falder derpaa stærkt til 4,1 pCt. i 1898.

I Voldkvartererne byggedes der stærkt i 1877 og i 1879—83; Kvotienten er derfor meget høj i 1877, nemlig 8,4 pCt., falder lidt, men naar 6,7 pCt. i 1880 og 6 pCt. i 1887, falder derpaa atter. Da der bygges meget i 1893, stiger Kvotienten til 3,7 pCt. i 1893, men er derefter stadig nedadgaaende, og kun 1 pCt. i 1898. Her ses Virkningen af Nybygninger ganske tydeligt.

I Forstæderne ere Svingningerne endnu voldsommere, og følger den tilsvarende Svingning i Tilgangen af nye Lejligheder med næsten minutios Nøjagtighed. Fra 6,3 pCt. i 1878 gaar Kvotienten ned til 1,5 pCt. i 1882, men stiger derpaa med voldsom Fart til 7,9 pCt. i 1886—87 som Følge af den enorme Bebyggelse, der fandt Sted i 1885—86. Derpaa aftager Kvotienten stærkt, men stiger atter til 5,8 pCt. i 1890, samtidig med at Bebyggelsen i dette Aar tager til, hvorefter den aftager til 0,7 pCt. i 1898, — saa at Risikoen i 1898 endog bliver mindst i Forstæderne, størst i den indre By. Dette staar naturligvis i Forbindelse med den Udvandring fra den indre By til de ydre Kvarterer, som stadig finder Sted, og som medfører forøget Efterspørgsel efter Lejligheder i de ydre Kvarterer.

Til Sammenligning kan anføres, at Direktør Rubin i en Artikel i Nationaløkonomisk Tidsskrift 1884 Side 376, angiver de ledige Lejligheders Antal i Berlin til 0,6 pCt. i 1873, 7,8 pCt. i 1879 og 3,9 pCt.

i 1883, altsaa svingende ligesaa voldsomt som i Københavns Forstæder.

For Frederiksbergs Vedkommende er Risikoen endnu noget større end i København, men dette har aabenbart sin Grund i, at der paa Frederiksberg findes forholdsvis mange store Lejligheder og at Risikoen er størst for disse.

Med Hensyn til dette sidste Forhold maa forudskikkes den Bemærkning, at medens der i Opgivelserne over ledige Lejligheder og nye Lejligheder benyttes den Regel, at en 4 Værelses Lejlighed med Pigekammer opføres som en 4 Værelses do., bliver i Opgivelserne over Antallet af udlejede Lejligheder (i »Tabelværkerne«) fulgt den Regel, at et Pigekammer regnes for et Værelse, saa at en 4 Værelses Lejlighed med Pigekammer dér opføres som en 5 Værelses Lejlighed. Hertil er der taget Hensyn ved Udarbejdelsen af Kvotienterne nedenfor, saaledes at »små Lejligheder« omfatter 1 og 2 Værelser, »mellemstore« 3 og 4 Værelser med eller uden Pigekammer, og »store Lejligheder« omfatter 5 Værelser med Pigekammer og derover. Butiker etc. er ikke medtaget i disse Opgørelser, med mindre de ere forbundne med Beboelseslejligheder.

Tilgangen af Lejligheder af forskellig Størrelse fremgaar af følgende Sammenstilling:

	1876	1898	Tilgang	1876	1898
1—2 Værels. Lejligh.	22,500	46,700	24,200	53 %	53 %
3—4 — —	15,900	33,400	17,500	37 —	38 —
større Lejligheder ..	4,200	8,600	4,400	10 —	9 —
København	42,600	88,700	46,100	100 —	100 —

Tages Antallet af ledige Lejligheder i pCt. af Antallet af de hvert Aar eksisterende Beboelseslejligheder af samme Art, faas følgende Kvotienter, der angive Risikoen for de forskellige Arter af Lejligheder:

April Flyttedag	København			Frederiksberg			
	smaa	mellem- store	store	smaa	mellem- store	store	
1877....	1,7	2,2	4,9				
1878....	4,0	3,2	3,6				
1879....	3,2	2,4	3,1				
1880....	2,1	2,9	3,2				
1881....	1,4	2,0	3,9				
1882....	1,0	1,9	3,2				
1883....	0,8	2,0	3,8				
1884....	1,1	1,9	3,7				
1885....	2,3	2,4	4,0				
1886....	5,3	3,9	4,7				
1887....	6,0	4,2	6,2				
1888....	5,9	3,6	3,8				
1889....	4,3	3,1	4,4				
1890....	4,3	3,3	5,0	—	—	—	
1891....	3,8	3,2	5,0	3,3	4,4	4,6	
1892....	3,1	3,1	5,5	2,9	4,0	4,5	
1893....	3,4	3,2	5,0	3,3	4,9	5,5	
1894....	2,6	2,6	4,6	1,9	4,3	7,7	
1895....	2,1	2,4	4,8	1,3	2,9	5,9	
1896....	1,4	2,1	3,8	1,1	3,7	3,7	
1897....	0,9	1,2	2,7	0,6	2,9	3,6	
1898....	0,3	0,6	2,2	1,3	2,4	2,0	
1877—84	1,8	2,3	3,6	—	—	—	} gennem- snitlig aarlig
1885—89	4,8	3,5	4,6	—	—	—	
1890—94	2,9	3,1	5,0	2,8	4,4	5,6	
1895—98	1,2	1,6	3,3	1,1	2,9	3,9	

Ved de store Lejligheder er Risikoen størst, men Svingningerne mindst. Fra 3,1 pCt. i 1879 voxer Kvotienten til 6,2 pCt. i det slemme Aar 1887, og synker derefter hurtigt; stiger atter til 5,5 pCt. i 1892, hvorefter den falder til 2,2 pCt. i 1898.

For de mellemstore Lejligheder er Risikoen stadig mindre. Fra 1,9 pCt. i 1882 stiger Kvotienten til 4,2 pCt. i 1887 som Følge af den stærke Bebyggelse Aarene forud, og er nu kun 0,6 pCt. i 1898.

For de smaa Lejligheder er Kurven omtrent den samme som for Forstæderne, og udviser altsaa voldsomme Svingninger, nemlig fra 0,8 pCt. i 1883 til 6,0 pCt. i 1887 og 0,3 pCt. i 1898.

Paa Frederiksberg er Resultaterne omtrent som for København, kun at Risikoen ved de større Lejligheder her træder stærkere i Forgrunden; smaa Lejligheder bygges jo kun i meget ringe Omfang i denne Kommune paa Grund af særlige Forhold her.

Der kan ikke være Tvivl om, at Bevægelsen i de ledige Lejligheders Antal indvirker paa Lejesummernes Størrelse. Opgøres Huslejen pr. □ Alen Etageareal, faas et rationelt Maal for Lejens Størrelse. For de tre ovennævnte Bydele kan Huslejen for alle Arter af Lejligheder under ét, opgøres med tilnærmet Nøjagtighed. Tallene pr. □ Alen ere for smaa, men Forholdet mellem dem er antagelig korrekt. Herefter var Huslejen pr. □ aarlig mindst: (Se omstaaende Tabel).

Denne Nedgang i Huslejen fra 1885 til 1895 er en naturlig Følge af den Stigning i Kvotienterne for ledige Lejligheder, der fandt Sted fra 1884 til 1888; at Prislejdet kommer noget senere, skyldes den

	1885	1890	1895
Indre By .....	2,37 Kr.	2,27 Kr.	2,23 Kr.
Voldkvartererne .....	2,16 —	2,11 —	2,06 —
Forstæderne.....	1,74 —	1,65 —	1,65 —
København...	2,13 —	2,00 —	1,97 —
Frederiksberg	?	?	1,85 —

Gnidningsmodstand, der næsten altid findes ved nedadgaaende Priser. Omvendt er den pludselige Stigning i Huslejen, der har fundet Sted siden 1895, en Følge af den stadige Nedgang i Antallet af ledige Lejligheder, og i Virkeligheden kun en Tilbagevenden til det Priseniveau, som man befandt sig paa for ca. 15 Aar siden.

Desuden er der jo andre Momenter, der ere Aarsag til Stigningen i Huslejen siden 1895, nemlig dels Produktionsomkostningernes Stigning — Mursten, Tømmer, Arbejds løn, Grundenes stigende Pris etc. — dels er ogsaa Publikums Fordringer stigende — højere Værelser, Karnapper, bedre Udenomsbekvemmeligheder, Vandklosetter etc. — Forhold, der næppe ville ændre sig foreløbigt, saa at der altsaa næppe er Udsigt til en ny Nedgang i Huslejen, i hvert Fald ikke for Beboelseslejlighedernes Vedkommende. Noget andet er, at Butikslejen maaske vanskelig kan holde sig paa den Højde, hvortil den nu gennemgaaende er naaet.

Alle disse Momenter maa en Huslejeassurance tage Hensyn til, om den skal være holdbar. Men



der er mange andre Hensyn at tage. Forsikring mod Huslejetab paa Grund af Lejeledighed kan nemlig ikke sammenstilles med de almindelig kendte Former for Forsikring mod hændelig Skade, saasom Ildebrand, Dødsfald etc. Hvis nemlig enten Lejen er sat for højt, eller Ejendommen ikke administreres paa hensigtsmæssig Maade, vil Vanskeligheden ved at faa en ledig Lejlighed udlejet ikke kunne kaldes et ufrivilligt Uheld, men Ejeren er selv delvis Aarsag til, at Lejetabet falder. Der kommer her et Villiesmoment til, som ikke kendes ved Assurance mod hændelig Skade. Lejetabet er med andre Ord et Driftstab, som Ejeren ikke kan kaste over paa en anden, uden samtidig at give helt eller delvis Afkald paa Ledelsen af Driften. En Forening af Grundejere, der vilde overtage dette Driftstab, bliver da ikke noget »Forsikrings-selskab« men en Driftsforening. At man fra først af har benyttet det uheldige Navn »Forsikring« er allerede Grund nok til, at Forsøget fra 1891 mislykkedes.

Som Modsætning kan nævnes Forsikring af Huslejetab som Følge af Ildebrand. Dette er et rent Forsikringsfelt. Derfor er denne Form for Forsikring for længe siden kommet i Anvendelse i Udlandet, og i den seneste Tid ogsaa herhjemme.

Er man først klar over dette Modsætningsforhold mellem Lejetab som Følge af Ildebrand — og Lejetab som Følge af Forhold vedrørende Driften, vil man forhaabentlig lettere finde den praktiske Form for det, man tilstræber. Man kan her tænke sig to Former, enten den kooperative Form eller Forpagtningsformen. Den sidste er den, man lettest

faar fat paa. Dannes et Selskab med den Opgave at overtage de paagældende Købstadejendomme i Forpagtning, vil dette jo sige, at Ejeren overlader hele Driften til et saadant Selskab. Han er kun Kapitalist, kræver en fast Rente i Form af en fast Forpagtningsafgift, men overlader Arbejdet med Administrationen og Risikoen ved Driften til Selskabet. Dette har følgelig Ret til egenmægtig at fastsætte Lejens Størrelse, afgør alene, hvormeget der kan anvendes paa Ejendommens Udstyrelse og Vedligeholdelse o. s. v. Ejeren er kun Tilskuer til alt dette. Om Købstadgrundejere kunne føle Lyst til at gaa ind paa et saadant Forhold, afhænger først og fremmest af, om Selskabet byder Garantier for Solvens. Er det et Konsortium, et Aktieselskab med stor Driftskapital, eller er det en Forening af Grundejere selv, der kan byde hinanden en saadan Garanti, vil den enkelte Ejer altsaa kunne vente større Renteudbytte af sin bortforpagtede Ejendom, end om han solgte den, og maatte nøjes med at anbringe Udbetalingen til almindelig Rentefod.

Det System, som man i 1891 stiledede paa, men ikke klart formulerede, er imidlertid den kooperative Form, hvor Driften og Risikoen er delt mellem Ejeren og Selskabet, idet disse maa enes om Lejens Fastsættelse, enes om hvor meget Ejeren skal anvende paa Lejlighedernes Udstyrelse og Vedligeholdelse, enes om Opsigelse af Lejemaal o. s. v. Omvendt maa ogsaa Tabet deles, f. Ex. med  $\frac{3}{4}$  paa Selskabet,  $\frac{1}{4}$  paa Ejeren. Det er et gensidigt Tillidsforhold, der kun kan tænkes gennemført i mindre Kredse. Man kunde saaledes vælge et enkelt Kvarter af Byen,

bebygget under ligeartede Vilkaar, en enkelt Gade eller en Del af en Gade med tilstødende Sidegader, kort sagt et mindre Omraade, hvor de enkelte Ejere lettere kunne lære hinanden at kende, lettere komme i det rette gensidige Tillidsforhold, og derfor lettere underordne sig den fælles Interesse. Saadanne smaa kooperative Samfund have ganske andre Betingelser for at naa det, man tilsigter, end et Selskab som det i 1891 oprettede, omfattende hele København og Omegn.

Formentlig vilde ogsaa Samfundet som Helhed kunne have Fordel af en kooperativ Bevægelse paa dette Omraade, idet der derved opnaas større Ro i Ejendomsforholdene, større Tryghed med Hensyn til de yderligstaaende Prioriteter, mindre Frygt for Vanskeligheder under Perioder med synkende Husleje.

---