

Boligstatistik fra Byen Leipzig.

Ved

Cordt Trap.

I Tyskland raader for Tiden en stærk Bevægelse for, at Stat og Kommune bør højne de hygiejniske Krav, som stilles til private Lejligheder, og i det vidtforgreneede Boligspørgsmaal indtager atter Logerendeholdet med alle dets Ulemper og Farer en betydningsfuld Plads.

I Byen Leipzig har saaledes et kommunalt Udvalg beskæftiget sig indgaaende med at formulere Betingelserne for, at Logerendeholdet kan blive farefrit for Sundheden og Sædeligheden. Efter lange Forhandlinger og Overvejelser er man naaet til et Regulativ, der synes at give betryggende Værn i saa Henseende. Et andet Spørgsmaal er det imidlertid, om Gennemførelsen af disse Bestemmelser, hvoraf nogle af de vigtigste her skulle gengives, ikke i andre Retninger rummer Farer; men herom senere.

En Hovedregel indeholder Regulativets § 2, der udtaler, at Logerendeholdet er forbudt i Lejligheder, der kun bestaa af Stue, Kammer og Køkken eller endnu færre Rum. Forbudet kommer dog ikke

til Anvendelse paa Lejerens eller hans Hustrus Slægtninge eller paa Børn under 14 Aar. Undtagne fra Bestemmelsen ere desuden enlige Personer, naar de leje ud til Logerende af samme Køn og ældre Kvinder tillige, naar de leje ud til Mænd, naturligvis under de øvrige Betingelser, som Regulativet stiller.

Ifølge § 3 maa hele Familier kun optages som Logerende, naar hver Familie har mindst en Stue og et Kammer til Disposition. Køkkenet derimod er det dem tilladt at have fælles med Lejeren.

Rum, til hvilke der ikke er umiddelbar Luft- og Lystilførsel, Køkkener, Kældere m. m. maa ikke benyttes til Opholds- eller Soveværelse hverken af Lejeren eller af de Logerende (§ 4).

Enkelte Personer af forskelligt Køn maa kun optages som Logerende, naar deres Værelser er fuldstændig adskilte og have særskilt Indgang fra Forværelset. (§ 6).

En lignende Regel slaas i den følgende Paragraf fast for det indbyrdes Forhold mellem Lejerens og de Logerendes Værelser. Her er dog tilstedet den vigtige Undtagelse, foruden de i § 2 nævnte, at Personer af Lejerens Husstand maa sove i Værelse sammen med Logerende af samme Køn.

Af største Betydning og supplerende de foregaaende Paragrafer ere de i § 8 for Soveværelserne fastsatte Mindstemaal af Gulvflade paa $3\frac{1}{2}$ □ Meter og af Kubikindhold paa 10 Kubikmeter pr. Indvaaner. Disse Bestemmelser bør findes opslaaede i ethvert til Logerende udlejet Rum. For hver 3 Familier eller 10 Personer skal der findes mindst 1 Kloset, og der kræves dernæst ufravigeligt, at enkelte

Logerende skulle have deres egen Seng, og Sengene maa ikke paa køjevis være anbragte over hinanden.

Naar en Person vil optage Logerende i sin Bolig, maa han for Politimyndighederne opgive de Logerendes Antal og give nøje Beskrivelse af de til dem bestemte Rum. Derefter giver Politiet ham et skriftligt Bevis for, at Lovens Fordringer er sket Fyldest. Dette Dokument skal opbevares og paa Forlangende forevises Tilsynsmyndighederne.

Overtrædelser af Regulativet straffes med Bøder indtil 60 Mrk. eller Fængsel indtil 14 Dage.

Man har imidlertid ikke nøjedes med Udarbejdelsen af dette Regulativ, men ogsaa gennem Byen Leipzigs Statistiske Bureau i 1895 foretaget en Undersøgelse af de trufne Bestemmers faktiske Rækkevidde. Undersøgte bleve 22037 Lejligheder (c: 26,4 eller omtrent en Fjerdedel af samtlige Stadens Boliger)*). De tilvejebragte Oplysninger ere af betydelig Interesse.

Af de bemeldte 22037 Boliger var der ikke færre end 14231, eller henimod to Tredjedele, hvis Forhold stod i Strid med Regulativet, og da mange Lejligheder kom paa Kant med flere af dettes Paragrafer, var Antallet af Forsyndelser mod disse endnu langt større, nemlig 20890. En interessant Iagttagelse var det, at det fortrinsvis var de Værelser, som Familierne havde forbeholdt sig selv, der ikke kunde staa for Lovens strenge Prøvelse.

En fremtrædende Rolle spillede Overtrædelserne mod § 8. 1 om Mindstemaal af Gulvflade og af Rum-

*) Procenttallet for Lejligheder med Logerende udgjorde i København i 1895 c. 15 pCt.

indhold. Ikke færre end 11018 eller Halvdelen af de undersøgte Lejligheder opfyldte ikke Lovens Forordringer i saa Henseende. Blandt de talrigere Forsyndelser mod Regulativet kan nævnes, at 2751 Lejligheder til Soveværelser benyttede Køkkener eller Rum, der enten slet ikke vare belyste eller kun havde Lystilførsel ad indirekte Vej, at 2019 Lejligheder ikke opfyldte Betingelserne med Hensyn til Adskillelse af Udlejerens og de Logerendes Rum og at der i 3326 Tilfælde var mere end 3 Familier eller 10 Personer om et Kloset. Af Boliger, der ikke havde det foreskrevne Antal Værelser, fandtes der 1459, og af disse var der atter 306, som kun havde et Rum. — Hermed kan det jævnføres, at der efter Folketællingen af 1895 for København fandtes 274 Etværelseslejligheder med Logerende. I 52 Lejligheder boede Logerende af forskelligt Køn i samme Værelse, og i 265 Tilfælde kom der ikke en Seng paa hver Logerende.

I Ny Leipzig ere Rumforholdene uheldigere end i den gamle Del af Byen. Paa det Punkt har Udviklingen været gunstigere i København; thi uden at være i Besiddelse af en Rumstatistik som den i Leipzig tør man vel gaa ud fra som nogenlunde sikkert, at Forholdene her i Staden ere værst i den gamle Bys Arbejdersgader. At Gammel Leipzig har forholdsvis flest Overtrædelser af Forbudet mod Benyttelsen af utilstrækkelig oplyste Rum (Alkover) til Sove- eller Opholdsværelser, kan ikke undre.

Om de tilvejebragte Oplysninger siger Direktøren for Stadens Statistiske Bureau, Professor Hasse, at de give et godt Indblik i Logerendeholdets Mysterier,

men tilføjer meget forsigtigt, at han for Tiden afholder sig fra enhver Dom om Undersøgelsens Konsekvenser. Muligvis findes en saadan dog i en løsrevet Udtalelse om, at Minimum af Flade- og Rumindhold er fastsat ens for Voxne og for Børn, og at Antallet af Overtrædelser mod § 8. i vilde være blevet betydelig mindre, hvis man, som i mange andre Byer, havde gjort en Adskillelse paa dette Punkt. Uvilkaarligt spørger man ogsaa sig selv, hvorledes det vil blive muligt med ét Slag at gennemføre et Ideal, som ligger saa milevidt fra den sørgelige Virkelighed, uden at der indtræder den alvorligste Forstyrrelse af Forholdet mellem Efterspørgsel og Udbud af Lejligheder. Fornuftigere havde det nok været at lade Undersøgelsen gaa i Forvejen og bygge Lovgivningen op paa de derved tilvejebragte Oplysninger. Men om Regulativet tilføjes der rigtignok ogsaa, at det af forskellige — ikke nærmere angivne — Grunde, ikke har været muligt at lade det træde i Kraft.

Den forannævnte Undersøgelse havde haft til umiddelbart Formaal at skaffe Oplysninger om Regulativets Virkninger, men den er samtidig benyttet til Tilvejebringelsen af en fyldigere Beboelsesstatistik. Denne havde tidligere taget sit Udgangspunkt i Lejlighedernes Værelsesantal, som da var kombineret med forskellige andre Oplysninger; nu har man, for alle Boliger med Logerende, altsaa for en Fjerdedel af det samlede Antal, undersøgt Lejlighedernes Kubikindhold og brugt dette som Inddelingsmærke. Af de opstillede Tabeller er den interessantest, der grupperer Boligerne efter disses Kubikindhold pr. Beboer.

Der fandtes 25 Lejligheder (0,1 pCt.) med et Rumindhold pr. Indvaaner af under 10 Kubikmeter, 2323 Lejligheder (10,8 pCt.) med fra 10 til under 20 Kubikmeter, men det store Flertal af Boligerne, nemlig 65,5 pCt., have fra 20 til under 40 Kubikmeter og 23,6 pCt. over 40 Kubikmeter pr. Beboer.

Ligeledes har man udarbejdet en Prisstatistik, der tager en Kubikenhed Boligrum til Sammenligningsmaalestok og Tabellen gengiver, hvor meget en Kubikmeter koster for Lejligheder af forskellig Størrelse i de enkelte Kvarterer af Byen. Rigtignok maatte man, for at faa denne Boligstatistik i Stand, gaa ud fra, at de almindelige for alle Lejligheder med et vist Værelsesantal gældende Gennemsnitspriser ogsaa kom til Anvendelse paa de tilsvarende Gruppe-Lejligheder med Logerende, men man antog, at dette kunde gøres uden synderlig Fejlslutning. Naturligvis er det et Fremskridt at vælge en Kubikenhed til Sammenligningsmaalestok fremfor Værelsesenheden, fordi man ad den førstnævnte Vej eliminerer Rumforskellens Indflydelse paa Prisen. Naar man t. Ex. af den sidste københavnske Boligstatistik ser, at et Værelse i en Etværelses Lejlighed i Forhuset koster 37 Kr. om Halvaaret, i en Lejlighed paa 7 Værelser derimod $68\frac{3}{7}$ Kr., ser man ikke heraf, hvor stor Indflydelse Værelsernes forskellige Størrelse har paa disse Tal. Af den nye Undersøgelsesmethode for Leipzig fremgaar blandt andet, at den aarlige Pris pr. Kubikmeter Boligrum i en Lejlighed paa 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 eller 8 Værelser og derover udgjorde henholdsvis 1,56, 1,73, 2,05, 2,15, 2,38, 2,59, 2,52 og 3,37 Mark. Som man ser stiger Prisen med

Lejlighedernes Værelsesantal, og den samme Iagttagelse bekræftes, naar man sammenligner de tilsvarende Lejligheder indenfor de enkelte Bydistrikter. Det er et Resultat modsat det, Karl Bücher er kommet til for Staden Basel. Rigtignok har man saa i Leipzig, i Modsætning til hvad Tilfældet var i den forannævnte By, under Udmaalingen inddraget Køkken og andet Tilbehør, der staar i Forbindelse med de egentlige Beboelsesrum. Naar Beretningen udtaler, at den højere Pris pr. Kubikenhed for de større Lejligheder uden videre forklares ved disses bedre Udstyrelse, er denne Dom vistnok forhastet; thi det er klart, at mange Momenter, t. Ex. Administrations-, Reparations- og Amortisationsomkostninger samt Rentefoden til den ene, Grundpriserne til den anden Side, nødvendigvis maa øve deres Indflydelse paa Lejlighedernes gennemsnitlige Pris. Paa Forhaand maatte man vel ogsaa antage, at disse Momenter kunde gøre sig gældende med forskellig indbyrdes Styrke, og at Resultatet ikke overalt behøvede at være det samme.

Den nye Beboelsesstatistik for Leipzig giver ogsaa Adgang til at sammenholde Priserne pr. Kubikenhed indenfor samme Lejlighedsgruppe, men for forskellige Kvarterer af Byen. For de mindre Boliger er Prisen pr. Kubikenhed langt dyrere i den gamle By, nemlig 1,98, 2,06 og 2,13 Mk. pr. Kubikmeter henholdsvis for Et-, To- og Treværelses-Lejligheder mod 1,39, 1,57 og 1,86 Mk. for de tilsvarende Lejligheder i Ny Leipzig. For Boliger af Melleinstørrelse differere Priserne kun lidet, og af de store Lejligheder med 7 og 8 Værelser eller derover findes

ikke ret mange i Ny Leipzig, og en Sammenligning er derfor her ufrugtbar.

Den ovenomhandlede Beboelsesstatistik indeholder ogsaa andet af Interesse; men herom maa jeg nøjes med at henvise til Staden Leipzigs Forvaltningsberetning for Aaret 1897, hvor den findes offentliggjort.
