

man ikke er vejet tilbage fra at foretage dristige konklusioner. Det er klart, at tallene må være behæftede med stor og meget forskellig usikkerhed. Man gør rundt om i teksten opmærksom på, at denne eller hin størrelse er særlig usikker. Over for den statistisk usagkyndige læser er denne fremgangsmåde vel også den rigtigste. For den sagkyndige er det imidlertid bedre at få at vide, hvordan man er kommet til tallene, så kan man selv skønne over dristighedens eller letsindighedens størrelse. Det ville være værdifuldt, hvis engang en af de indviede ville fortælle lidt om, hvordan man har båret sig ad med at komme frem til de enkelte tal, hvilke statistiske beregninger, der er foretaget o.s.v. Det kunne f. eks. ske i dette tidsskrift. Ved hjælp af det offentliggjorte kan vi andre ikke finde ud af det. Det ville være et tiltalende udslag af det her i landet gældende offentlighedsprincip. Og så kunne det måske lykkes at afkræfte rygten, at tallene findes efter lignende metoder, som dem, der finder anvendelse, når *the man in the street* tipser fodbold.

Det er et eksempel på politiceringen af hele vort økonomiske liv, at et nationalbudget stjæler den politiske interesse fra statsbudgettet. De er vel også et eksempel på bureaukratiseringen af vort politiske liv, at dette budget udarbejdes helt uden medvirken af Rigsdagen, og uden at denne skal vedtage eller godkende det.

De, der har ansvaret for publikationens udseende, skal have ros, fordi de har skabt en offentlig publikation med et indbydende udseende. Men, hvorfor har man glemt, at den del af en bog, der ses længst, er ryggen, og at det er praktisk, om man på den kan se, hvad det er for en bog.

Kjeld Philip.

DEN FREMTIDIGE HUSLEJEPOLITIK

Ministeriet for byggeri og boligvæsen nedsatte den 30. april 1948 et udvalg med den opgave at foretage en juridisk, økonomisk og statistisk undersøgelse af boligforholdene samt fremkomme med eventuelle forslag til lovbestemmelser angående en udvidelse af huslejekontrollen og huslejestoppet til nybyggeri og angående huslejeudligning.

Det fremgår af udvalgets betænkning, som forelå i foråret 1949,¹⁾ at der lige siden 1916 kun i visse perioder har eksisteret et frit lejemarked uden lejekontrol og begrænsning af opsigelsesretten. For hovedstadsområdet har lejemarkedet for beboelseslejligheder kun været frit fra oktober flyttedag 1934 til november 1936 og uden for hovedstadsområdet fra tidspunktet for ophævelsen af huslejenævnene (mellem 1922 og 1927) og til november 1936 samt fra april flyttedag 1939 til 1. september 1939.

Bestemmelserne om regulering af huslejen har taget sigte på at hindre urimelelige knaphedsprisstigninger for beboelseslejligheder under den i næsten hele perioden — og navnlig i krigsårene — herskende boligmangel. Sammenligner man boligrestriktionerne under de 2 krige, vil det ses, at princippet i restriktionerne — trods forskellighed i virkeområde og effektivitet — har været det samme: kontrol med huslejestigninger samt forbud mod opsigelser i det ældre byggeri (henholdsvis før 1916 og før 1939). Der har derimod kun i enkelte perioder under og efter den første krig været kontrol med frivillige overenskomster om hus-

¹⁾ Den fremtidige huslejepolitik. Betænkning afgivet af boligministeriets huslejeudvalg I af 1948. København 1949. 153 + 29 sider. — Pris: 5.00 kr.

man ikke er vejet tilbage fra at foretage dristige konklusioner. Det er klart, at tallene må være behæftede med stor og meget forskellig usikkerhed. Man gør rundt om i teksten opmærksom på, at denne eller hin størrelse er særlig usikker. Over for den statistisk usagkyndige læser er denne fremgangsmåde vel også den rigtigste. For den sagkyndige er det imidlertid bedre at få at vide, hvordan man er kommet til tallene, så kan man selv skønne over dristighedens eller letsindighedens størrelse. Det ville være værdifuldt, hvis engang en af de indviede ville fortælle lidt om, hvordan man har båret sig ad med at komme frem til de enkelte tal, hvilke statistiske beregninger, der er foretaget o.s.v. Det kunne f. eks. ske i dette tidsskrift. Ved hjælp af det offentliggjorte kan vi andre ikke finde ud af det. Det ville være et tiltalende udslag af det her i landet gældende offentlighedsprincip. Og så kunne det måske lykkes at afkræfte rygten, at tallene findes efter lignende metoder, som dem, der finder anvendelse, når *the man in the street* tipser fodbold.

Det er et eksempel på politiceringen af hele vort økonomiske liv, at et nationalbudget stjæler den politiske interesse fra statsbudgettet. De er vel også et eksempel på bureaukratiseringen af vort politiske liv, at dette budget udarbejdes helt uden medvirken af Rigsdagen, og uden at denne skal vedtage eller godkende det.

De, der har ansvaret for publikationens udseende, skal have ros, fordi de har skabt en offentlig publikation med et indbydende udseende. Men, hvorfor har man glemt, at den del af en bog, der ses længst, er ryggen, og at det er praktisk, om man på den kan se, hvad det er for en bog.

Kjeld Philip.

DEN FREMTIDIGE HUSLEJEPOLITIK

Ministeriet for byggeri og boligvæsen nedsatte den 30. april 1948 et udvalg med den opgave at foretage en juridisk, økonomisk og statistisk undersøgelse af boligforholdene samt fremkomme med eventuelle forslag til lovbestemmelser angående en udvidelse af huslejekontrollen og huslejestoppet til nybyggeri og angående huslejeudligning.

Det fremgår af udvalgets betænkning, som forelå i foråret 1949,¹⁾ at der lige siden 1916 kun i visse perioder har eksisteret et frit lejemarked uden lejekontrol og begrænsning af opsigelsesretten. For hovedstadsområdet har lejemarkedet for beboelseslejligheder kun været frit fra oktober flyttedag 1934 til november 1936 og uden for hovedstadsområdet fra tidspunktet for ophævelsen af huslejenævnene (mellem 1922 og 1927) og til november 1936 samt fra april flyttedag 1939 til 1. september 1939.

Bestemmelserne om regulering af huslejen har taget sigte på at hindre urimelelige knaphedsprisstigninger for beboelseslejligheder under den i næsten hele perioden — og navnlig i krigsårene — herskende boligmangel. Sammenligner man boligrestriktionerne under de 2 krige, vil det ses, at princippet i restriktionerne — trods forskellighed i virkeområde og effektivitet — har været det samme: kontrol med huslejestigninger samt forbud mod opsigelser i det ældre byggeri (henholdsvis før 1916 og før 1939). Der har derimod kun i enkelte perioder under og efter den første krig været kontrol med frivillige overenskomster om hus-

¹⁾ Den fremtidige huslejepolitik. Betænkning afgivet af boligministeriets huslejeudvalg I af 1948. København 1949. 153 + 29 sider. — Pris: 5.00 kr.

lejeforhøjelser i bestående lejemål, ligesom huslejestop og opsigelsesforbud ikke har været udstrakt til det nye byggeri, der delvis har kunnet opføres med statslån til en nedsat rente.

Medens huslejen i det ældre byggeri (fra før 1916) i årene 1916 til 1924 er steget gennemsnitlig 48 %, er lejen for det ældre byggeri (fra før 1939) i årene 1940 til 1947 gennemsnitlig kun steget 5 %. I betænkningen fastslås herefter, at huslejestoppet, der blev indført i 1939, har været meget effektivt. Forskellen mellem huslejestigningen i de 2 perioder må formentlig ikke blot forklares ved mere effektive huslejerestriktioner i den sidste periode, men må også bedømmes ud fra den førte økonomiske politik i almindelighed, idet det ved hjælp af penge-, pris-, løn- og handelspolitiske foranstaltninger under sidste krig lykkedes at fastholde prisniveauet forholdsvis mere stabilitet end under forrige krig.

Det boligpolitiske mål, der var baggrund for huslejestoppets indførelse 1. september 1939 og støttelovgivningens fortsættelse, nemlig at fastholde førkrigslejeniveauet i både det ældre og nye byggeri samt formentlig også beboelsesfordelingen fra før krigen (gennem bestemmelserne om uopsigelighed for lejerne) er således stort set blevet opfyldt indtil 1946, hvad huslejeniveauet angår. Med hensyn til beboelsesfordelingen er der foregået en forskydning i retning af færre personer pr. lejlighed i de større lejlighedstyper og større beboelsestæthed i de mindre lejligheder, fordi den faldende relation mellem husleje og indtægt har øget ugifte og forhen gifte personers efterspørgsel efter selvstændig lejlighed og familiers efterspørgsel efter større lejligheder. F. eks. viser det sig, at personer i enkestand i stigende omfang bebor selvstændig lejlighed.

Det er tydeligt, at det ved krigens begyndelse gennemførte huslejestop og begrænsningen af opsigeligheden kun har været planlagt som en midlertidig foranstaltning. Det er nemlig ganske klart, at en boligregulering, hvor man gennem regler om uopsigelighed søger at bevare lejlighedernes fordeling efter lejlighedsindehaverne den 1. september 1939, på grund af befolkningsmæssige forskydninger vil føre til en stadig dårligere udnyttelse af den ældre boligmasse. Denne udvikling har yderligere været forstærket af ændring i forholdet mellem husleje og indtægt.

På grund af den stærke stigning i byggeomkostningerne efter 1946 har det heller ikke fuldt ud været muligt at holde et uforandret huslejeniveau i det nyopførte støttede byggeri. Lejen inden for det efter 1946 opførte *socialt byggeri* er ifølge udvalgets beregninger ved begyndelsen af 1948 ca. 30 % højere end før krigen, og for det private understøttede byggeri regnes lejen at ligge 60 % over huslejen i tilsvarende byggeri før krigen. Efter den senere tids erfaringer er huslejen steget endnu mere.

Tiden er løbet fra de gældende bolig- og huslejerestriktioner, og huslejeudvalget diskuterer mulighederne for at udvide restriktionerne. Da lovligningsmagten anser opretholdelsen af et lavt huslejeniveau for et fundamentalt led i boligpolitikken, regner huslejeudvalget med, at det fremtidige huslejeniveau kun vil være betinget af udviklingen i boligbyggeriets anskaffelsessummer, i boligbyggeriets driftsudgifter og finansieringsvilkårene. I det omfang, det gennemsnitlige huslejeniveau fremkalder en boligefterspørgsel, der er større end udbudet af lejligheder, regner udvalget endvidere med, at det vil være nødvendigt at udvide huslejestoppet og uopsigeligheden til at omfatte det nye byggeri, at kontrollere den første lejefastansættelse i det private understøttede byggeri og indføre forbud mod frivillige overenskomster om lejeforhøjelse i alt boligbyggeri. Desuden

foreslår udvalget indførelse af en generel priskontrol med boligbyggeriets anskaffelsessummer og kontrol med finansieringsvilkårene.

På grundlag af en forventet udvikling i anskaffelsessummerne, driftsudgifterne og finansieringsvilkår, skønner udvalget, at huslejen i fremtiden i det private ustøttede byggeri vil ligge mindst 60 % over førkrigniveauet. I det støttede byggeri forudsættes det, at huslejeniveauet vil ligge noget lavere. I grove træk kan man derfor sige, at man vil få 3 huslejeniveauer:

- 1) Huslejen i boligmassen opført før 1946,
- 2) Huslejen i det private ustøttede byggeri efter 1946,
- 3) Huslejen i det støttede byggeri opført efter 1946.

For at ophæve ulemperne ved de forskellige huslejeniveauer, nemlig den skæve fordeling af lejligheder efter befolkningens objektive boligbehov, og for at begrænse efterspørgslen fra ugifte og forhen gifte personer samt for at fremskynde en afvikling af de restriktioner på lejemarkedet, som ikke bliver en følge af det ønskede relativt lave huslejeniveau, foreslåes i betænkningen en huslejeafgift differentieret på en sådan måde, at den ikke kommer til at ramme den del af befolkningen, som man i første række ønsker at sikre billige boliger, når disses boligbehov holdes inden for de grænser, der f. eks. sættes af lejlighederne i det sociale byggeri.

Man foreslår, at en udligningsordning tilvejebringes på den måde, at provenuet af den differentierede huslejeafgift anvendes til en forøget rentelepelse — med deraf følgende lavere husleje — for det støttede byggeri, som finder sted under det fremtidige høje byggeomkostningsniveau, og for den del af det støttede byggeri, som allerede er opført under de høje byggeomkostninger.

Provenuet vil antagelig være tilstrækkeligt til at dække udgifterne ved en sådan udvidet støtte i en årrække. Efterhånden som der som følge af afgiften finder omflytninger sted, således at provenuet formindskes, eller når det støttede byggeri får større omfang, således at provenuet ikke strækker til, kan man da tage under overvejelse at ændre huslejeafgiftens skala på en sådan måde, at større midler indvindes. Det foreslås endvidere, at provenuet af en eventuel huslejudligningsafgift for forretningslokaler også anvendes til billiggørelse af boligbyggeriet. Man forudsætter, at det i boligstøttelovgivningen anerkendte princip, at der også af de almindelige statsmidler bevilges midler til rentelepelse til boligbyggeriet, fortsat bevares.

Udvalget opstiller et eksempel på afgiftsprocenter af huslejen, hvorefter afgiften fortrinsvis kommer til at ramme enlige personer og andre husstande, der bebor de forholdsvis billige lejligheder, og hvorefter afgiften skulle fremme opnåelsen af ligevægt på boligmarkedet gennem fremskaffelsen af et øget udbud af de lejligheder, der er størst knaphed på, nemlig de billige lejligheder med 3—5 værelser.

Der anføres følgende eksempel vedrørende den foreslåede afgiftsskala for lejligheder med typisk husleje:

	Værelsesantal					
	1	2	3	4	5	6
Leje	700	900	1200	1500	1800	2100
Afgiftens størrelse:						
1 person		135	240	375	540	600
2 personer				225	360	400
3 personer					270	300

Huslejeafgiften for de omhandlede lejlighedsstørrelser og husstandsstørrelser vil andrage 15—30 % af huslejen. Afgiften skulle med de eksisterende beboelsesforhold kunne afkaste et årlige provenu på 20 mill. kr.

Til den økonomiske del af udvalgets undersøgelser skal herefter knyttes følgende kommentarer: De betragtninger, der anstilles i betænkningen, er ret snævert begrænset til det boligpolitiske og boligøkonomiske. I den korte tid, udvalgets arbejde har været, har det selvfølgelig ikke været muligt at give spørgsmålene om boligpolitikens relation til den øvrige politik, om boligbyggeriets og huslejens stilling i hele den økonomiske sammenhæng en mere indgående behandling.

Et dybere studium af lejlighedsefterspørgselen burde i og for sig have været det centrale i en undersøgelse af det fremtidige huslejeniveau. Uden at komme ind på en nærmere vurdering af den politiske målsætning om det lave huslejeniveau, havde det formentlig været muligt gennem et dybere studium af lejlighedsefterspørgselen at fremdrage en række yderligere forhold til bedømmelse af konsekvenserne af en sådan politik.

Udvalget anfører selv, at i jo højere grad man tilstræber en ligevægt mellem tendenserne til oprykning til større lejlighed og nedrykning til mindre lejlighed på et højere standardniveau i boligmæssig henseende, i desto større grad må man løbe risikoen for, at den fuldstændige tilpasning ikke indtræder. Men flere andre samfundsmæssige problemer er følgen af det lave huslejeniveau og bolig-mangelen, f. eks. begrænsningen af vandringsmulighederne fra by til by og mellem land og by.

Trods disse begrænsninger i udvalgets undersøgelser er der imidlertid ingen tvivl om, at de kendsgerninger og betragtninger, som betænkningen indeholder, er et godt grundlag for videre lovgivning og dispositioner inden for bolig- og huslejepolitikken.

Man kan sluttelig ikke undlade at påpege en fejlagtig betragtning i betænkningen. Ud fra en driftsøkonomisk betragtning finder udvalget ud af, at statsstøtten til de sociale byggeforetagender medfører en nettoudgift for samfundet på ca. 7 % af anlægsudgiften, medens statsstøtten til det private, støttede byggeri medfører en udgift på 11 %. At udvalget når til det resultat, at »støtten til det private byggeri er... noget dyrere for samfundet end støtten til det sociale« (se side 33) — trods den større rentenedsættelse for det sociale byggeri — skyldes, at man tager hensyn til, at det sociale byggeri forpligter sig til at indbetale fremtidigt overskud efter statslånets og andre prioriteters amortisation til en (privat) byggefond, hvis midler skal anvendes til nyt byggeri. Det må forøvrigt være en forudsætning for beregningen, at det i fremtiden bliver muligt for boligseelskaberne at opnå driftsoverskud svarende til bortfaldne terminsydelser.

Hvis denne betragtning er rigtig, skulle udvalget faktisk have bevist, at det er billigere for samfundet at tvinge boligselskaberne til en konsolidering til byggeformål i stedet for at tillade en nedsættelse af huslejen eller sagt med andre ord, at det er »billigere for samfundet« at pålægge en huslejeafgift til finansiering af rentelepelsen for det statsstøttede byggeri i stedet for at finansiere f. eks. gennem skatteudskrivning. Om man økonomiserer mere med arbejdskraft og materialer ved en sådan foranstaltning kan i hvert fald ikke beregnes ved den anvendte metode. Men udvalget har formentlig ikke haft til hensigt at bevise en sådan påstand. Man har formentlig villet vise, at den om-

stændighed, at huslejekontrollens skærpelse eventuelt begrænser det private byggeri til fordel for det sociale byggeri, ikke medfører nogen forøgelse af *samfundets* udgift til statsstøtte af byggeriet (se betænkningens side 56).

Men hele fejlen ved denne betragtningsmåde er, at udvalget ikke har gjort sig klart, at der er forskel på samfundsøkonomiske udgifter og privatøkonomiske udgifter. Statsstøtten til et bestemt boligbyggeri må være lige stor, hvad enten man finansierer den på den ene eller anden måde. Men finansieringsformen kan øve indflydelse på økonomiseringen med arbejdskraft og materialer; men det spørgsmål har udvalget ikke behandlet.

Det skal endelig nævnes, at udvalget ikke har behandlet det problem, at de gældende bestemmelser om huslejetilskud til mindrebemidlede børnerige familier i socialt boligbyggeri på grund af huslestigningen efter 1946 ikke længere muliggør, at der kan opnås en huslejenedsættelse svarende til de gældende tilskudsprocenter, fordi det lovlige absolutte maksimumstilskud ikke er blevet forhøjet. Eksempelvis kan nævnes, at en mindrebemidlet familie med 3 børn i socialt boligbyggeri opnår huslejetilskud på 30 % af huslejen, dog højst 250 kr. i etageejendomme. Såfremt huslejen i eksemplet overstiger 833 $\frac{1}{3}$ kr., bliver tilskudet mindre end 30 %. En forhøjelse af maksimumstilskudet ville derfor kunne afbøde virkningerne af den stigende husleje i nyt socialt byggeri for mindrebemidlede børnerige familier.

Oluf Ingvarsen.

DET NORDISKE MØDE I STOCKHOLM.

I Stockholm afholdtes i dagene 20.—22. juni det trettende nordiske nationaløkonomiske møde. Indbydere til mødet var i lighed med tidligere de nationaløkonomiske foreninger i Danmark, Finland, Norge og Sverige. Mødet havde ialt 387 deltagere, hvoraf 67 fra Finland, 75 fra Norge, 118 fra Sverige og 127 fra Danmark. Mødets foredragsholdere og emner var følgende:

Professor *Thorkil Kristensen*, København: Socialpolitik under liberalistisk økonomi.

Professor *Odal Stadius*, Helsingfors: Inkomstnivelleringen och dess följder.

Professor *Wilhelm Keilhau*, Oslo: Hvorvidt kan lovmessigheter opstilt i den teoretiske økonomikk anvendes på et sentraldirigeret samfunnshushold.

I lighed med tidligere vil der til deltagerne blive udsendt et stenografisk referat over mødets forhandlinger.

DEVALUERINGENS NÆRMESTE FØLGER.

Efter opfordring har dr. polit. *Jørgen Gelling* velvilligst påtaget sig med meget kort varsel at skrive en artikel til Nationaløkonomisk Tidsskrift om den almindelige valutadevaluering nærmeste følger, jfr. side 97 ff. i nærværende hæfte.