

HUSLEJEUDLIGNING¹⁾

AF SVEN DAN Ø

I slutningen af 30'erne havde vi et nogenlunde frit boligmarked her i landet. Der var ingen boligmangel — hvis man herved forstår utilfredsstillet effektiv efterspørgsel — og lejefastsættelsen var fri. Dette betyder, at der var eet og kun eet huslejeniveau; ikke sådan at forstå, at alle lejligheder kostede lige meget — for boliger er jo som bekendt ikke een, men mange forskellige varer — men således at forstå, at de huslejeforskelle, der bestod mellem forskellige lejligheder, i det store og hele svarede til forskelle i lejlighedernes størrelse, kvalitet og beliggenhed. Ganske vist har der altid været en ret stor træghed på boligmarkedet, men det var dog sådan, at prisen for lejligheder af nogenlunde samme størrelse og kvalitet i hvert fald var af samme størrelsesorden.

Udviklingen siden 1939 har imidlertid slået denne ligevægt på boligmarkedet fuldstændig i stykker. Byggeriet har været utilstrækkeligt i forhold til befolkningstilvæksten, således at der alene af den grund er opstået en mærkbar boligmangel. Og hvad der navnlig interesserer os her: huslejeniveauet er blevet spaltet op på en hel række forskellige niveauer, der afviger langt mere fra hinanden, end hvad der svarer til reelle forskelle mellem lejlighederne.

Byggeomkostningerne er efterhånden steget så meget, at huslejen i helt nyt privat byggeri i dag er adskilligt mere end dobbelt så høj, som den var i nyt byggeri i 1939. Hvis prisdannelsen på boligmarkedet havde været fri, skulle det have medført en tilsvarende lejestigning også i den gamle boligmasse; det er jo produktionsomkostningerne på grænsen, der er afgørende for prisen i et frit marked, selv om tilpasningen på boligmarkedet altid foregår med en vis forsinkelse, bl. a. fordi lejemålene jo er uopsigelige i 3 år ad gangen. Ejerne af de gamle ejendomme ville altså have fået en meget

¹⁾ Foredrag i Nationaløkonomisk Forening den 17. marts 1952. På visse punkter er der taget hensyn til den kritik, der kom frem under diskussionen i forbindelse med foredraget.

HUSLEJEUDLIGNING¹⁾

AF SVEN DAN Ø

I slutningen af 30'erne havde vi et nogenlunde frit boligmarked her i landet. Der var ingen boligmangel — hvis man herved forstår utilfredsstillet effektiv efterspørgsel — og lejefastsættelsen var fri. Dette betyder, at der var eet og kun eet huslejeniveau; ikke sådan at forstå, at alle lejligheder kostede lige meget — for boliger er jo som bekendt ikke een, men mange forskellige varer — men således at forstå, at de huslejeforskelle, der bestod mellem forskellige lejligheder, i det store og hele svarede til forskelle i lejlighedernes størrelse, kvalitet og beliggenhed. Ganske vist har der altid været en ret stor træghed på boligmarkedet, men det var dog sådan, at prisen for lejligheder af nogenlunde samme størrelse og kvalitet i hvert fald var af samme størrelsesorden.

Udviklingen siden 1939 har imidlertid slået denne ligevægt på boligmarkedet fuldstændig i stykker. Byggeriet har været utilstrækkeligt i forhold til befolkningstilvæksten, således at der alene af den grund er opstået en mærkbar boligmangel. Og hvad der navnlig interesserer os her: huslejeniveauet er blevet spaltet op på en hel række forskellige niveauer, der afviger langt mere fra hinanden, end hvad der svarer til reelle forskelle mellem lejlighederne.

Byggeomkostningerne er efterhånden steget så meget, at huslejen i helt nyt privat byggeri i dag er adskilligt mere end dobbelt så høj, som den var i nyt byggeri i 1939. Hvis prisdannelsen på boligmarkedet havde været fri, skulle det have medført en tilsvarende lejestigning også i den gamle boligmasse; det er jo produktionsomkostningerne på grænsen, der er afgørende for prisen i et frit marked, selv om tilpasningen på boligmarkedet altid foregår med en vis forsinkelse, bl. a. fordi lejemålene jo er uopsigelige i 3 år ad gangen. Ejerne af de gamle ejendomme ville altså have fået en meget

¹⁾ Foredrag i Nationaløkonomisk Forening den 17. marts 1952. På visse punkter er der taget hensyn til den kritik, der kom frem under diskussionen i forbindelse med foredraget.

betydelig konjunkturgevinst. Det ønskede man imidlertid at undgå, og man indførte derfor kort efter krigsudbrudet i 1939 det huslejestop, der har været gældende siden. På den måde har det i det store og hele været muligt at holde lejen i den ældre boligmasse fast på førkrigniveauet; lejestigningen siden 1939 i de gamle lejligheder har næppe været på mere end 10—15 pct., selv om man regner med de forhøjelser, der er sket efter den nye lejelov i 1951.

Man har altså fået en opspaltning af huslejeniveauet efter, hvornår lejlighederne er bygget. Den ældre boligmasse — og det vil sige mellem 80 og 85 pct. af alle de lejligheder, vi har idag — ligger stort set på førkrigniveauet, og for de nyere ejendomme har man fået en hel række forskellige lejeniveauer alt efter opførelsetidspunktet. På tværs af denne opdeling af huslejeniveauet har man fået en anden opdeling i den nyere boligmasse som følge af, at staten har ydet tilskud til boligforeningsbyggeriet og til en del af det private byggeri. Man havde som bekendt også støttet byggeri før krigen, men det var først under krigen, at man kom ind på at yde egentlige tilskud til nedbringelse af lejen i det støttede byggeri i form af statslån til lav rente — netop for at holde igen på lejestigningen. Som følge af denne støtte er lejen i socialt nybyggeri kun steget med rundt regnet 80 pct. fra 1939 og til dato.

Hvad det fremtidige lejeniveau angår, er det naturligvis meget vanskeligt at spå, men i hvert fald er der ikke nogen grund til at vente nogen afgørende nedgang i byggeomkostningerne i den nærmeste fremtid. Ganske vist er der jo nu endelig langt om længe ved at ske en teknisk revolution i byggeriet, men det er jo i hvert fald utænkeligt, at lejen i nybyggeriet nogensinde vil komme ned på det niveau, der var gældende før krigen.

II.

Så længe spaltningen af huslejeniveauet således varer ved, vil det have en hel række virkninger, som de fleste mennesker nok vil betragte som meget uheldige, uanset hvilken politisk opfattelse man ellers kan have.

(1) Det værste er nok det, at *boligbyggeriet simpelthen kan ventes at gå i stå* inden så forfærdelig længe, hvis skævheden i huslejeniveauerne ikke bliver udlignet på en eller anden måde. Dette hænger sammen med, at hele risikoen for ledighed kommer til at falde på nybyggeriet, fordi huslejen her er væsentlig højere end i den øvrige boligmasse. Før krigen var der ganske vist også en vis ledighed på boligmarkedet — i 1939 var der 15.000 ledige lejligheder — uden at byggeriet gik i stå af den grund, men her var situationen jo også den, at nybyggeriet ikke var dyrere i forhold til de bestående lejligheder, end at bygherrerne nok var i stand til at konkurrere med de ældre lejligheder. Det er klart, at hvis nybyggeriet koster 25—30 pr. pr. m²,

medens de gamle lejligheder måske koster 15 kr. pr. m², så vil al ledighed falde på nybyggede lejligheder, og det vil naturligvis medføre, at boligbyggeriet simpelthen går i stå, så snart der begynder at vise sig udlejningsvanskeligheder. Der er meget, der tyder på, at bygherrerne allerede nu er ved at blive betænkelige ved at sætte nyt byggeri i gang, selv om den kraftige tilbagegang, der har været i boligbyggeriet i det sidste års tid, også har andre årsager. Alene af den grund haster det altså med at få gennemført en udligning.

(2) Dette, at byggeriet således går i stå, så snart der opstår udlejningsvanskeligheder, har også en anden meget uheldig virkning. Det betyder nemlig, at *vi ikke får nogen boligreserve*, og det betyder igen, at *man ikke får genoprettet bevægeligheden på boligmarkedet*. Den naturlige cirkulation på boligmarkedet — både mellem forskellige geografiske områder og mellem lejligheder af forskellig størrelse — kan jo umuligt finde sted i fuldt omfang, når der ikke står nogen lejligheder ledige. Folk må i stedet være henvist til at bytte lejlighed direkte, og vi ved alle, hvor besværligt det kan være. Følgen bliver, at mobiliteten på arbejdsmarkedet bliver alvorligt forringet.

(3) En anden ting, der hæmmer bevægeligheden, er, at de, der bor i store gamle lejligheder, bliver siddende i dem, selv om de i og for sig meget hellere ville have en lille moderne lejlighed. Hvis f. eks. en familie efterhånden er blevet opløst ved, at børnene er blevet voksne og flyttet hjemmefra, så bliver forældrene gerne boende i den gamle lejlighed, som egentlig er alt for stor, og når den ene ægtefælle dør, bliver den anden som regel stadig boende — simpelthen fordi en 2-værelses lejlighed i nybyggeri ofte koster mere end den gamle lejlighed, der måske var på 4 værelser. Det er klart, at resultatet bliver en helt *skæv fordeling af boligmassen og en dårligere tilpasning til folks behov*.

(4) En fjerde ulempe ved huslejeniveauets opspaltning er den, at det i allerhøjeste grad føles som noget *uretfærdigt*, at de, der bor i en ny lejlighed — og det er som regel unge mennesker — skal betale måske dobbelt så meget i husleje som dem, der har været så heldige at komme til at bo i ly af huslejestoppet. Denne uretfærdighed er vel nok den mest iøjnefaldende ulempe ved hele skævheden i huslejestrukturen.

(5) Endelig har skævheden i huslejeniveauet den ulempe, at man er nødt til at *fortsætte med de gældende restriktioner på boligmarkedet*. Den *rationering af ledige lejligheder*, man har i form af boliganvisningen, slipper man ikke af med, for så ville fordelingen af boligmassen blive endnu mere skæv, end den er i forvejen. Også *huslejestoppet* er man nødt til at opretholde. Så længe de gamle lejligheder er billigere end de nye, er man nødt til at bevare kontrollen med lejen i de gamle lejligheder, hvis man ikke

ønsker, at grundejerne skal tilegne sig lejeforskellen som en konjunkturgevinst¹⁾, sådan som de gjorde efter den første verdenskrig — og det kan nok have sine vanskeligheder, foruden at de fleste mennesker vel opfatter restriktioner som et onde i sig selv. De, der er så heldige at bo i en billig lejlighed, vil sikkert tage det roligt med restriktionerne, men huslejestoppet hjælper jo ikke dem, der bor i de nye huse, og det er under alle omstændigheder besværligt at skulle imødegå presset opad på huslejen.

III.

Der er formodentlig ikke ret mange mennesker, der for alvor vil påstå, at den nuværende situation på boligmarkedet er holdbar. Der er vist nogenlunde almindelig enighed om, at det ikke kan blive ved at gå på den måde. Om ikke andet, så skal der nok blive enighed om det den dag, det viser sig, at boligbyggeriet går i stå. Der må gøres noget alvorligt for at fjerne spændingen mellem huslejeniveauerne, og det må ske *snart*. Og det kan ikke siges kraftigt nok, at udligningen må gennemføres *til bunds*, således at huslejeforskellene bliver bragt ned på normal størrelsesorden. Dette betyder naturligvis ikke, at man skal sigte mod nøjagtig den samme leje (pr. m² etageareal) for hele boligmassen. Der vil, som jeg sagde før, altid være ret betydelige lejeforskelle, der blot er udtryk for ulige kvalitet, udstyr og beliggenhed o. s. v. Dertil kommer, at et så trægt marked, som boligmarkedet er, nok kan »tåle« en ret stor spredning omkring gennemsnittet, uden at man får de uheldige virkninger, jeg har omtalt; lejeforskelle på måske 10 eller 20 pct. for ensartede lejligheder gør sikkert ingenting — først når lejen ligefrem bliver af forskellig størrelsesorden, således som det er tilfældet nu, er det, at man får de uheldige virkninger. Dette vil, mere konkret, sige, at en udligning, der reducerer huslejeforskellene til måske 20 pct. for ensartede lejligheder, formodentlig vil være tilstrækkelig, medens en ordning, som lader forskelle på måske 50 pct. blive tilbage, sikkert overhovedet ikke vil klare vanskelighederne. Udligningsproblemet *kan* ikke løses ved et kompromis.

Hvis spændingen mellem de forskellige huslejeniveauer skal fjernes, kan det i princippet ske *enten* ved, at man sætter lejen i de billigere lejligheder op, *eller* ved, at man nedbringer lejen i de nye lejligheder, *eller* endelig ved, at man gør begge dele og mødes et sted imellem. Alt efter hvilket lejeniveau

¹⁾ Mulighederne for at opnå en konjunkturgevinst i et frit marked er i og for sig ikke betinget af, at der opstår lejeforskelle; der kunne også opnås en konjunkturgevinst, hvis lejen i nybyggeriet var blevet holdt nede på 1939-niveauet, men den ville da have taget form af en *knaphedsgevinst*, betinget af den *lave leje*, i stedet for at have form af en *differentialgevinst*. — Men det er klart, at når der består lejeforskelle, går det lettere for den enkelte husejer med at sætte lejen op, således at processen i dette tilfælde forløber langt hurtigere.

de forskellige delniveauer skal mødes på, får man altså en række forskellige muligheder for løsning af udligningsproblemet. Ydertilfældene bliver, at man sætter lejen i hele boligmassen op til nybyggeriets niveau (*»udligning opad«*), eller at man bringer lejen i hele den nyere boligmasse ned til 1939-niveauet (*»udligning nedad«*) med tillæg under hensyn til den stigning, der har været i grundejernes driftsomkostninger.

(1) En fuldstændig *udligning opad* — hvad der vil svare til en lejeforhøjelse i den ældre boligmasse på *over 100 pct.* — kan naturligvis lettest gennemføres på den måde, at man simpelthen giver huslejen fri, således at ejerne af de gamle ejendomme får hele gevinsten. På den måde løstes problemet faktisk efter den første verdenskrig, men de fleste vil dog nok være enige om, at grundejerne i hvert fald ikke skal have hele denne konjunkturgevinst. Der kan snarere blive tale om at inddrage lejeforskellen ved en særlig afgift på de billige lejligheder, eventuelt sådan, at grundejerne får en andel af provenuet. Dette kan rent teknisk gennemføres enten på den måde, at man frigiver huslejen og så helt eller delvis inddrager gevinsten til statskassen ved en afgift på lejestigningen, eller ved, at man tillader en vis mindre lejeforhøjelse til fordel for grundejerne og lægger en procentvis afgift ovenpå.

(2) Det andet ydertilfælde er en ensidig *udligning nedad*, gennemført på den måde, at man giver lejerne i de dyre lejligheder huslejetilskud af en sådan størrelse, at nettolejen kommer ned på førkrigniveauet. Disse tilskud må så finansieres ad skattevejen. Der bliver her tale om ekstra huslejetilskud *udover* dem, der i forvejen gives efter boligstøttelovgivningen.

(3) Endelig kunne man kombinere en afgift på de billige lejligheder med ekstra huslejetilskud til de dyre lejligheder. Hvis afgifts- og tilskudssatserne blev fastsat således, at regnskabet netop balancerede (en *»kombineret huslejeudligning«*), ville man have i et lejeniveau, der svarede til den nuværende gennemsnitsleje for gamle og nye lejligheder, og ordningen ville ikke koste lejerne noget, taget som gruppe under eet. Dette ville svare til en leje, der kom til at ligge omkring *20 pct.* over førkrigniveauet, men man kunne naturligvis også tænke sig en afgifts- og tilskudsordning, der udjævnede lejen på et højere niveau — der ville i så fald blive et nettoprovenu til staten — eller på et lavere niveau, således at staten måtte påtage sig en ekstra byrde til nedbringelse af huslejen ud over de udgifter, staten i forvejen påtager sig ved den gældende boligstøttelovgivning.

IV.

Uanset hvilken form for huslejeudligning man nu vælger, så vil udligningen have den generelle virkning, at den fjerner de ulemper, som er en følge af de nuværende *forskelle i huslejeniveauerne*. Når blot huslejespændingen fjernes til bunds, vil der ikke længere være fare for, at boligbyggeriet

går i stå som følge af lejeforskellene mellem gamle og nye lejligheder; vi kan atter få en boligreserve, der vil komme en større bevægelighed på boligmarkedet, der vil komme en bedre fordeling af boligmassen i forhold til de enkelte husstandes behov for plads, og forskelsbehandlingen af lejerne hører op. Dette vil ske, uanset på hvilket niveau man udligner huslejen, *når man blot udligner forskellene fuldt ud*¹⁾.

Men herudover har de enkelte former for huslejudligning en række specielle virkninger, som er forskellige, alt efter som man udligner huslejen på et højt eller et lavt niveau.

A. Først og fremmest har det konsekvenser for *boligefterspørgselen*, hvilket huslejeniveau man vil sigte imod.

Boligefterspørgselen, forstået som *antallet af efterspurgte lejligheder*, afhænger dels af befolkningens størrelse og sammensætning (navnlig fordelingen på civilstand) og dels af økonomiske faktorer, d. v. s. huslejen, priserne på andre varer end boliger, og indkomstniveauet.

(1) Hvis man vil danne sig et indtryk af, hvordan *befolkningsudviklingen* siden 1939 har påvirket det efterspurgte antal lejligheder, kan man gøre det på den måde, at man forudsætter, at husholdningsfrekvenserne inden for de enkelte civilstandsgrupper — d. v. s. den procentdel af antallet personer, der efterspørger selvstændig lejlighed — ligger på samme niveau som i 1939, hvor det var muligt at realisere den effektive efterspørgsel efter lejligheder fuldt ud.

Det vil sige, at omkring 95 pct. af alle ægtepar idag skulle efterspørge selvstændig lejlighed. De voksne ugifte havde en husholdningsfrekvens på godt 30 pct. før krigen, de separerede og fraskilte en frekvens på ca. 55 pct., og endelig havde sådan noget som 75 pct. af enkerne og enkemændene egen lejlighed i 1939. Når man anvender disse procenter på befolkningen idag, kommer man til det resultat, at den samlede boligefterspørgsel siden 1940 ville være vokset med omkring *17.000 lejligheder* om året. Størstedelen af denne tilvækst i boligbehovet falder på ægteparrene, nemlig ca. *15.000 lejligheder* årlig, et tal, der har holdt sig nogenlunde uforandret siden engang i 30'erne, og som stadig har gyldighed idag, når man ser på den årlige statistik over tilgang af ægteskaber (d. v. s. vielser) og afgang ved død eller skilsmisse. De befolkningsprognoser, der blev lavet i 40'erne, gav til resultat, at der i slutningen af 40'erne skulle komme en meget kraftig nedgang i den årlige nettotilgang af ægteskaber, men forudsigelserne har altså på ingen måde holdt stik. Ikke desto mindre spøger disse befolkningsprognoser stadig i den offentlige diskussion om bolig mangelen; man opererer med alt for små tal for den årlige tilvækst i boligbehovet, og det er derfor

¹⁾ Hermed være ikke sagt, at bevægeligheden på boligmarkedet vil blive normal, blot man udligner lejeforskellene fuldt ud. Mangelen på mobilitet vil ikke være afhjulpel, før bolig mangelen er likvideret.

meget vigtigt at få slået fast, at vi årligt må bygge 14—15.000 lejligheder alene til de »nye« ægtepar. Hertil kommer så en årlig tilvækst i de ikke-gifte befolkningsgruppers boligbehov på ca. 2.000 lejligheder. Kun hvad der bliver bygget ud over 16 à 17.000 lejligheder om året, bidrager altså til at afhjælpe bolig mangelen.

Den samlede tilvækst i bolig efterspørgslen siden 1940 svarer da til ca. 185.000 lejligheder. Heroverfor står en samlet nettotilgang af lejligheder i samme periode på godt 165.000 lejligheder. Det vil sige, at vi idag mangler 15—20.000 lejligheder i, at den kvantitative boligstandard fra før krigen — incl. en boligreserve på 15.000 lejligheder — er genoprettet¹⁾. Hvordan denne bolig mangel er fordelt mellem ægteparrene og de øvrige civilstandsgrupper, ved man ikke noget om, før resultaterne af bolig tællingen for 1950 foreligger. Man kunne tænke sig, at de ugifte havde været i stand til at sætte deres husholdningsfrekvens i vejret, og det ville så betyde, at ægteparrene havde fået en uforholdsmæssig stor del af bolig mangelen; noget i den retning er vistnok sket i Sverige, men her i landet har vi jo som bekendt haft boliganvisning i mange år, d. v. s. en rationering af ledige boliger til fordel for ægteparrene. Men boliganvisningen har dog ikke kunnet forhindre, at enker og enkemænd formodentlig idag i langt højere grad, end tilfældet var før krigen, har beholdt selvstændig lejlighed efter ægtefællens død i stedet for at flytte i pensionat eller flytte hen hos familie.

(2) Dernæst sammenhængen mellem bolig efterspørgselen og de økonomiske faktorer.

a. Det er klart, at *det efterspurgte antal lejligheder* afhænger af huslejeniveauet og af indtægtsforholdene, men også priserne på visse andre varer, som kan erstatte selvstændige lejligheder (f. eks. pensionatsværelser eller udlejningsværelser), eller som efterspørges i forbindelse med boliger (navnlig brændsel), virker ind på lejlighedsefterspørgselen.

Siden 1939 er *indkomstniveauet* steget med op imod 150 pct., hvad der i sig selv har bevirket en stigning i det efterspurgte antal lejligheder. En lejeforhøjelse påvirker lejlighedsefterspørgselen i modsat retning, og man kan da i princippet undersøge, hvor stor nettostigningen i det efterspurgte antal lejligheder bliver under forskellige alternativer med hensyn til det *lejeniveau*, man vil sigte imod ved en huslejeudligning. Så længe man regner med en lejestigning, der er mindre end den procentvise stigning i indtægten (i forhold til 1939), bliver der tale om en nettoforøgelse i lejlighedsefterspørgselen — eller rettere sagt i husholdningsfrekvenserne — hvis man kan se bort fra virkningerne af, at andre varers priser er steget²⁾.

1) Tallet er dog behæftet med nogen usikkerhed.

2) Det kan man med tilnærmelse, når krydselasticiteterne i lejlighedsefterspørgselen er numerisk små, og nogle af dem er positive og andre negative.

Den elasticitet, hvormed lejlighedsefterspørgselen reagerer på forandringer i huslejeniveauet og i indtægten, er imidlertid meget forskellig for de forskellige civilstandsgrupper.

Det antal lejligheder, som *ægteparrene* efterspørger, og dermed størsteparten af den samlede boligefterspørgsel, er ganske givet ikke synderligt følsomt overfor ændringer i huslejeniveauet; et ægtepar har i almindelighed brug for een lejlighed, hverken mere eller mindre, d. v. s. at elasticiteten her er meget ringe. — Noget andet er, at hvis huslejen falder stærkt i forhold til indkomsten, vil de enkelte ægtepar efterspørge større og bedre lejligheder, d. v. s. forbedre deres kvalitative boligstandard, men det er en anden sag, som jeg straks skal komme tilbage til.

Derimod har de *voksne ugifte* og de *forhen gifte* sikkert en ret betydelig elasticitet i deres boligefterspørgsel; jo lavere huslejen er i forhold til indkomsten, des flere personer indenfor disse grupper vil efterspørge selvstændig lejlighed i stedet for at bo i udlejningsværelser eller hos slægtninge. Desværre har der ikke været mulighed for at beregne disse befolkningsgruppers efterspørgselselasticitet numerisk; i de senere år har boligmangelen jo forhindret enlige personer i at realisere deres ønsker om at få selvstændig lejlighed.

Nu må man ikke glemme, at husholdningsfrekvenserne ikke udelukkende er økonomisk bestemte. I den sidste menneskealder har der været en vis trend i de ugiftes husholdningsfrekvenser, som ikke direkte hænger sammen med forandringer i indkomst- og prisforholdene. Jeg tænker her på den opløsning af familielivet, der er sket navnlig ved, at de unge ugifte i stadigt stigende omfang er gået over til at efterspørge selvstændige lejligheder i stedet for at blive boende hos forældrene, indtil de bliver gift. I 30'erne var der en afgjort tendens i denne retning, og hvis tendensen har været latent til stede også i 40'erne — hvad man ikke kan vide ret meget om — har det bidraget til at forøge boligmangelen. Husholdningsspaltningen finder forøvrigt også sted for de ældres vedkommende, f. eks. hvis aftægtsfolk går over til at efterspørge egen lejlighed; det samme gælder nok også for en del af landbrugets gifte medhjælpere, som tidligere indgik i en fælleshusholdning på gården.

b. De samme økonomiske faktorer, som er bestemmende for, hvor mange lejligheder, der efterspørges, har også indflydelse på, hvilke typer af lejligheder, der efterspørges, d. v. s. på den *kvalitative boligstandard*. Lav husleje i forhold til indtægten betyder efterspørgsel efter større og bedre lejligheder. Hvis den samlede boligudgift stiger som følge af lav leje, er det ikke alene udtryk for, at der efterspørges flere lejligheder (d. v. s. en stigning i husholdningsfrekvenserne), men også udtryk for, at man efterspørger større og bedre, altså dyrere lejligheder. Den styrke, hvormed boligudgiften stiger i forbindelse med overgang til de dyrere lejlighedstyper, kan i prin-

cippet udtrykkes ved boligudgiftens elasticitet med hensyn til lejen eller indkomsten, når man har beregnet elasticiteten på grundlag af statistiske oplysninger for en befolkningsgruppe, som i forvejen *har* selvstændig lejlighed.

En sådan beregning af boligudgiftens elasticitet er foretaget af Statens Byggeforskningsinstitut på grundlag af lejeoplysninger fra boligtællingen i 1940, kombineret med skattestatistikens oplysninger om indkomsten for de samme familier i samme år. Undersøgelsen omfattede et antal københavnske arbejder- og funktionærfamilier, som alle havde selvstændig lejlighed. Beregningen gav til resultat, at boligudgiftens elasticitet med hensyn til indkomsten i 1940 lå omkring 0,35; lidt lavere for arbejderfamilierne og lidt højere for funktionærfamilierne. Hvis man gør den — unægtelig noget heroiske — forudsætning, at denne elasticitet er tilstrækkelig repræsentativ, og at den ikke har været påvirket selv ved den betydelige indkomststigning, der er sket siden 1940, og endelig, at boligefterspørgselen ikke afhænger af andre priser end huslejen, kan man beregne, hvor mange procent den typiske arbejder- eller funktionærfamilies *boligudgift* (det beløb, som ønskes anvendt til bolig) vil være steget i forhold til 1939 under forskellige alternativer med hensyn til det niveau, hvorpå huslejen kan tænkes udlignet. Man får da, at hvis huslejen blev udlignet på et niveau, der svarede til lejen i 1939 (d. v. s. en udligning nedad), så ville familiens boligudgift under disse forudsætninger være steget med 38 pct., hvis efterspørgselen efter en større og bedre lejlighed havde kunnet tilfredsstilles i dag. En huslejestigning på 50 pct. i forhold til 1939 vil medføre en stigning i familiernes boligudgift på 79 pct., og en fordobling af huslejen ville sætte boligudgiften op med 116 pct., jfr. tabellen nedenfor.

Disse procenter for boligudgiften udtrykker dog ikke stigningen i den reale boligefterspørgsel. Hvis f. eks. boligudgiften er 79 pct. større end i 1939, når huslejen ligger 50 pct. over førkrigniveauet, så indgår naturligvis selve denne huslejestigning i de 79 pct. Regner man derimod stigningen i boligudgiften om til faste priser — det gør man ved at dividere indekset for boligudgiften med det tilsvarende indeks for huslejen — får man et udtryk for ændringerne i den *reale boligefterspørgsel*, eller om man vil: et indeks for den *boligstandard*, folk ønsker at have. — Hvis der var tale om en ensartet vare, ville dette blive et indeks på den efterspurgte mængde boligrum (f. eks. målt i m² etageareal), men da boliger er en særdeles heterogen varegruppe, kan man ikke opfatte boligstandardindekset som et rent mængdeindeks; en forbedring af boligstandarden giver sig jo ikke alene udslag i, at der efterspørges mere boligrum, men også — og i mange tilfælde i højere grad — i, at der efterspørges lejligheder med bedre udstyr.

Man får da, som det fremgår af tabellen, at hvis man udligner huslejen ned til førkrigniveauet, vil folk ønske at forbedre deres »boligstandard«,

*Boligudgiftens og boligstandardens afhængighed af huslejen,
når boligudgiftens indkomstelasticitet er = 0,35¹⁾.*

(Arbejder- og funktionærfamiljer med selvstændig lejlighed).

Huslejestigning i pct. af 1939-lejen

Procentvis stigning (i forhold til 1939-niveauet) i:	0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
Boligudgift (kr. pr. familie)	38	47	55	63	72	79	87	95	102	109	116
»Boligstandarden« (udgift : husleje)	38	33	29	26	23	20	17	15	12	10	8

taget i denne forstand, med ca. 40 pct. Ved et huslejeniveau, der ligger 50 pct. over førkrigslejen, får man en standardforøgelse på 20 pct., og endelig vil en udligning opad til 100 pct. over førkrigniveauet medføre, at boligstandarden kun ønskes forbedret med ca. 10 pct. (Kun hvis huslejen stiger lige så meget som indtægten, d. v. s. med op imod 150 pct., når man efter disse beregninger til samme boligstandard som før krigen).

Nu er det klart, at man kan rette en hel række indvendinger mod disse beregninger. Bl. a. er det jo mere end tvivlsomt, om man kan regne med, at efterspørgselens elasticitet er upåvirket af de meget store udsving, der har været i indkomst og husleje. En stigning i den typiske boligefterspørgers indkomst på 150 pct. er muligvis også anslået lidt i overkanten, og dernæst er der næppe tvivl om, at den særlig kraftige stigning i brændselspriserne har virket begrænsende på boligefterspørgselen, så at stigningsprocenterne også af den grund blive for høje. Man må derfor ikke tage selve tallene altfor bogstaveligt, men måske kan de i hvert fald tjene som et eksempel, der kan illustrere størrelsesordenen af den vækst i boligefterspørgselen, man må

¹⁾ Tabellen er beregnet på følgende måde:

Hvis man kan antage, at den *reale boligefterspørgsel* (x) alene afhænger af indtægten (r) og huslejen (p), så vil elasticiteterne i x m. h. t. r og p være numerisk lige store. (Dette forudsætter blot, at efterspørgselsfunktionen kan antages at være homogen af 0'te grad, dvs. at en proportional stigning i r og p lader x uændret). Idet indtægtselasticiteten betegnes e , kan efterspørgselsfunktionen

$$x = f(r, p)$$

derfor i omegnen af udgangspunktet erstattes med funktionen

$$x = r^e p^{-e},$$

der har konstante elasticiteter. Svarende hertil har man *boligudgiften*

$$p \cdot x = p \cdot r^e p^{-e} = r^e \cdot p^{1-e}.$$

Idet x , r og p opfattes som indekser med basis 1939 = 1, kan man indsætte $e = 0,35$ og $r = 2,5$ i disse funktioner. Man kan da finde x og $p \cdot x$ for alternative værdier af p ($p = 1,0; 1,1; \dots; 2,0$); for $p = 1,5$ får man således $px = 1,79$ og $x = 1,20$, smlgn. tabellen.

regne med, når man udligner huslejen på et lavere niveau, end hvad der svarer til stigningen i indkomstniveauet.

Konklusionen af alt dette må være, at det bliver af ganske afgørende betydning for valget af huslejeniveau, hvor stærk en forbedring af boligstandard man ønsker at gennemføre. Man havner her i det dilemma, at jo mere boligstandarden forbedres for de enkelte lejere, des større bliver også boligmangelen, og det får igen konsekvenser for bevægeligheden på boligmarkedet og for en hel række andre forhold. Men alt taget i betragtning kan jeg ikke se, at den forøgelse af bolig efterspørgselen, som et lavt huslejeniveau vil medføre fra *ægteparrenes* side, vil få så forfærdelig store konsekvenser for størrelsen af boligmangelen. Ægtepar efterspørger ikke flere lejligheder, fordi lejen falder i forhold til indtægten, men kun større og bedre lejligheder, og det vil ikke i samme grad gå ud over nybyggeriet og derigennem forøge boligmangelen.

B. Det var virkningerne på bolig efterspørgselen. Dernæst er der virkningerne på *indkomstfordelingen* at tage hensyn til. En forhøjelse af lejen i den ældre boligmasse vil i allerhøjeste grad vende den tunge ende nedad. Som bekendt er det jo sådan, at jo lavere indkomsten er, des større en procent går der til husleje, og det vil sige, at hvis lejen i hele den ældre boligmasse forhøjes med samme procent, vil de, der har små indtægter, blive ramt uforholdsmæssigt hårdt. Nu skal man naturligvis sammenholde dette med virkningerne af, hvordan man anvender huslejeafgiftens provenu, men der er næppe tvivl om, at nettoresultatet i mange tilfælde vil modvirke en fortsat indtægtsudjævning.

C. Det er klart, at de forskellige former for huslejeudligning også har vidt forskellige *statsfinansielle virkninger*. Medens en udligning opad til et niveau, der ligger 80 pct. over førkrigslejen, vil indbringe et provenu på 3 à 500 mill. kr. årlig til statskassen — provenuets størrelse afhænger naturligvis af, hvilke kategorier af ejendomme der skal omfattes af ordningen — vil en udligning nedad komme til at koste statskassen måske 50 mill. kr. om året. En kombineret udligning til 20 pct. over førkrigniveauet vil netop give balance i regnskabet.

D. Endelig er der *beskæftigelseshensynet*. En alt for stor forhøjelse af det gennemsnitlige huslejeniveau vil naturligvis før eller senere gå ud over beskæftigelsen i byggefagene, og hvis man ikke vil finde sig i arbejdsløshed, kan man eventuelt blive nødt til at holde huslejen lavere, end man ellers ville have gjort, blot for at holde beskæftigelsen oppe.

V.

Når man skal til at afgøre, hvilket huslejeniveau man skal udligne på, må valget blive af politisk natur. Det må træffes ud fra en afvejning af de specielle fordele og ulemper ved de forskellige udligningsniveauer, som jeg

har skitseret. Personlig mener jeg, at forbedring af boligstandarden er et hensyn, der vejer meget tungt, og det samme gælder de uheldige fordelingsmæssige virkninger af en lejeforhøjelse, men det kan der jo være forskellige meninger om.

Spørgsmålet om, hvilket huslejeniveau man skal vælge (den husleje-politiske målsætning), med de konsekvenser, der følger for boligefterspørgselen, har imidlertid et videre velfærdsøkonomisk perspektiv.

Man står overfor to hensyn, der må afvejes overfor hinanden. Det første er det *boligpolitiske* hensyn: en socialpolitisk begrundet forbedring af boligstandarden forudsætter et lavt huslejeniveau. Heroverfor står, hvad man kunne kalde det *investeringspolitiske* hensyn: en lav husleje indebærer, at boligbyggeriet beslaglægger flere produktive ressourcer på bekostning af andre investeringer (når man forudsætter fuld beskæftigelse).

Dette rejser spørgsmålet om, hvor stort et boligbyggeri landet »har råd til« under hensyn til andre påtrængende investeringsbehov; dvs. om det er rationelt, at staten gennem huslejekontrol og særlige tilskud til boligbyggeriet (rentelempler eller huslejetilskud) holder huslejen under produktionsprisen.

Man hører ofte den påstand, at landet ikke »har råd til« et byggeri, der er større end det, man ville have, hvis huslejen svarede til produktionsprisen. Begrundelsen er den, at den frie prisdannelse i liberalistisk forstand — altså en prisdannelse på grundlag af produktionsomkostningerne på grænsen — skulle medføre den bedst mulige udnyttelse af de produktive kræfter; afvigelse fra den frie markedsprisdannelse skulle medføre, at en del af samfundets produktive ressourcer blev ledt ind i baner, der samfundsmæssigt set var mindre fordelagtige. Resultatet skulle altså blive til skade for samfundet som helhed, et »velfærdstab«.

Nu er der nok ikke mange idag, som vil godtage dette argument, for såvidt det giver sig ud for at hvile på et rent objektive grundlag. Hvis staten yder støtte til boligbyggeri for at holde huslejen under produktionsomkostningerne, og udgifterne dertil bliver finansieret ved skatter, så vil der være nogle individer i samfundet, der bliver bedre stillet som følge heraf (nemlig de, der modtager mere, end de yder), medens andre får en ringere stilling, end de før havde. Det er da principielt umuligt at sige noget om, hvorvidt statens støtte til byggeriet har været til fordel eller til skade for samfundet som helhed, før man har præciseret, hvilke vægte man vil tillægge disse to grupper af personer; og at fastlægge sådanne vægte, sådanne vurderingskoefficienter, indebærer principielt en politisk vurdering.

Argumentet med den frie prisdannelse kan altså ikke tillægges nogen objektiv gyldighed; det forudsætter et bestemt sæt af subjektive vurderinger, nemlig de vurderinger, som ligger til grund for liberalismen. Og selv

da kan det komme til at knibe. Det er jo også en forudsætning, at den prisdannelse, der svarer til den fuldkomne konkurrence, ville være genoprettet, hvis man afskaffede statsstøtten til boligbyggeriet og forhøjede huslejen til produktionsprisen. Og med denne forudsætning er det jo så som så.

For straks at se på prisdannelsen for boliger, så griber det offentlige faktisk fordyrende ind i huslejedannelsen gennem skattesystemet. Ganske vist er nybyggeriet nu fritaget for ejendomsskatter til stat og kommune, men uden for byerne skal der stadig svares amtsstueskatter af fast ejendom, således at huslejen alene af den grund kommer til at ligge over produktionsprisen. I det omfang statens støtte til nybyggeriet blot kompenserer de amtskommunale skatter, strider det altså ikke mod den frie prisdannelse, at staten yder tilskud til nybyggeriet i form af statslån til nedsat rente; det tjener tværtimod til at genoprette den »naturlige« pris.

Dernæst kan man henvise til, at byggematerialepriserne er helt igennem monopolbestemte. Det fremgår med al ønskelig tydelighed af den redogørelse, som kontorchef Gammelgaard Jacobsen udarbejdede i 1946 til Indenrigsministeriets Byggeudvalg. Det er naturligvis vanskeligt at gøre op, hvor meget det har fordyret byggeriet, men der er næppe tvivl om, at der indgår væsentlige monopolelementer i byggematerialepriserne og derigennem i huslejen.

Endvidere kan man pege på, at renten, der udgør mindst 60 pct. af huslejen, er en politisk pris, der fastsættes af de pengepolitiske myndigheder; den kan ikke betragtes som bestemt ved kræfternes frie spil, og en høj rentefod kan ikke betragtes som mere »naturlig« end en lav rente i et samfund som det, vi har idag.

I det hele taget lever vi som bekendt i et samfund, der er gennemreguleret og præget af monopolelementer på kryds og tværs. Dette gælder ikke alene byggeriet, men hele vort økonomiske liv. Og når det er tilfældet, har det ikke megen mening idag at tale om fri prisdannelse som handlingsnorm for et bestemt erhverv, når andre erhverv ikke følger den samme norm.

Der må herefter være frit slag for politiske vurderinger, og jeg vil ikke holde mine personlige vurderinger tilbage. Spørgsmålet er, om man skal tillægge hensynet til forbedring af boligstandarden så stor vægt, at der er mening i *gennem lav leje at påtvinge folk et større boligforbrug, end de selv ville være villig til at have ved en leje, der svarede til produktionsomkostningerne for nye boliger*. Dette spørgsmål vil jeg i hovedsagen svare ja til ud fra boligpolitiske synspunkter — så meget mere som jeg er overbevist om, at en lav husleje i øjeblikket betyder en større indtægtsudjævning, end hvad der havde været muligt under et højere huslejeniveau; en huslejeforhøjelse virker jo overordentlig regressivt på de små indtægter.

Vi fraviger i forvejen den frie prisdannelse ved at opkræve forbrugsafgifter på spiritus og tobak, bl. a. med den begrundelse, at man — d. v. s. lov-

givningsmagten — mener, at et stort forbrug af disse varer er skadeligt for folkesundheden. Man overlader ikke afgørelsen til folk selv, men forsøger gennem prisforhøjelser at tvinge dem til en forbrugsindskrænkning. Hvorfor skulle man så ikke kunne gøre det omvendte, altså give subsidier til forbruget af en bestemt vare, hvis man mener, at folk ikke selv er i stand til at handle fornuftigt på dette punkt?

Som de fleste andre mennesker er jeg afgjort modstander af, at staten gennem indgreb i prisdannelsen blander sig for meget i, hvorledes folk tilrettelægger deres forbrug. Men netop boligforbruget er efter min opfattelse noget, som ikke ubetinget bør overlades til forbrugerne selv, lige så lidt som forbruget af spiritus, tobak o. lign. Der knytter sig en meget stærk samfundsinteresse til en forbedring af boligstandarden. Dårlige boligforhold er roden til meget ondt, og hvis folk ikke af egen fri vilje ved det herskende huslejeniveau gør noget for at skabe ordentlige forhold for sig selv og navnlig for deres børn — hvadenten det er, fordi de hellere vil spise deres indtægt op, eller fordi det er økonomisk uoverkommeligt for dem — så må samfundet have lov til at gribe ind. Følgerne af dårlige boligforhold — kriminalitet, mange sygdomme o. s. v. — er jo noget, der kommer os alle ved. Det er samfundet som helhed, der skal bære følgerne af, at børn vokser op under dårlige boligforhold. Man må så hellere søge at tvinge folk til frivilligt at forøge deres boligforbrug, og det gør man ved at holde et lavt huslejeniveau, ganske ligesom man bekæmper misbrug af spiritus ved forbrugsafgifter på stærke drikke.

Disse boligpolitiske og socialhygiejniske hensyn vejer efter min mening så tungt, at de bliver af ganske afgørende betydning, når man skal tage stilling til, hvilket huslejeniveau man skal sigte på, når man udjævner de forskellige lejeniveauer.

Men her kommer det særlige forhold ind, at disse hensyn ikke vejer lige tungt for alle befolkningsgrupper. De synspunkter, jeg har fremsat, refererer sig hovedsagelig til familier med børn. Man kan vist ikke finde nogen fornuftig motivering for, at det offentlige skal give tilskud til enlige personer, for at de skal kunne efterspørge 2- eller 3-værelses lejligheder i stedet for 1-værelses. Der er jo ikke noget overbefolkningsproblem for lejligheder med kun een beboer, og samfundet har ingen særlig interesse i at opmuntre disse befolkningsgrupper til at forøge deres boligforbrug. Samfundet er tværtimod interesseret i, at så mange som muligt af de ikke-gifte bor i udlejningsværelser, pensionater o. s. v. i stedet for at efterspørge selvstændige lejligheder; jo flere af dem der opgiver selvstændig bolig, des flere lejligheder bliver der til familjerne, og des hurtigere slipper vi af med bolig-mangelen. Naturligvis er der særligt vanskeligt stillede grupper indenfor de ikke-gifte, f. eks. ugifte mødre, for hvem de samme hensyn gør sig gældende som ved familjerne, og som derfor har samme krav på støtte. Men *det er*

først og fremmest familjernes boligstandard, der må være en samfundssag, og herunder ganske særligt de mindrebedemlede børnerige familier.

Resultatet af disse overvejelser bliver, at man føres ind på spørgsmålet om en *differentiering af huslejeniveauet ud fra boligpolitiske og socialhygiejniske hensyn.*

Den konklusion, jeg selv vil drage, er da den, at familier med børn må sikres et huslejeniveau, som ikke ligger meget over førkrigslejen, medens enligstillede personer på den anden side skal have lov til at betale markedsprisen — eller i hvert fald en leje, der ligger der i nærheden — når de vil have selvstændig lejlighed. Blot må man så undtage enkelte særligt vanskeligt stillede grupper. Den simpleste måde at løse hele problemet på ville efter min opfattelse være den, at man først *hævede hele huslejeniveauet til nybyggeriets niveau*, dvs. ved en afgift på måske 80 pct. af førkrigslejen i den ældre boligmasse¹⁾, og at man dernæst brugte provenuet af denne afgift (3—500 mill. kr.), eller en væsentlig del af det, til en *udbygning af huslejetilskudsordningen, der sikrede et lavt huslejeniveau for familier med børn.* I forvejen har vi en ordning med direkte huslejetilskud til mindrebedemlede børnerige familier, der bor i nyere socialt byggeri; men denne ordning kunne man udbygge således, at alle familier med børn, uanset om de bor i den ældre eller den nyere boligmasse, og uanset om de bor i socialt eller privat byggeri, blev sikret et så lavt lejeniveau, at de fik et tilstrækkeligt incitament til og blev i stand til at opnå en tilstrækkelig boligstandard. Tilskudene kunne passende gradueres efter antal børn. Måske skulle man holde de mere velstående uden for; velstående ægtepar skal nok selv sørge for at skaffe sig en tilfredsstillende boligstandard, eftersom det ikke behøver at ske på bekostning af andet væsentligt forbrug, og det ville i og for sig være fuldstændig spild af produktive ressourcer, om man gennem huslejetilskud gjorde det muligt for velhavende ægtepar at erstatte en 3 værelses lejlighed med en 6 værelses villa. På den anden side er sygekassegrænsen jo ikke særlig praktisk eller let at administrere, og hvis man skulle lave en glidende skala efter de pågældendes indtægtsforhold, ville det sikkert blive alt for besværligt, så alt i alt var der nok adskilligt, der kunne tale for alligevel at tage alle med uanset indtægten.

Også *enlige mødre* og andre vanskeligt stillede grupper, der trænger til en forbedret boligstandard, måtte man naturligvis tage med under tilskudsordningen. Jeg er godt klar over, at en huslejeforhøjelse på 80 pct. ville ramme mange enlige meget hårdt, navnlig vel aldersrentemodtagere. Der-

¹⁾ Dette svarer til en udligning på det støttede nybyggeris niveau og forudsætter altså, at staten fortsat yder støtte til nyt byggeri i samme omfang som nu. Hvis dette ikke sker, må der en større huslejeforhøjelse til for at fjerne huslejeforskellene mellem ældre og nyopførte lejligheder.

for ville det måske være rimeligt, om den del af huslejeafgiftens provenu, der stammede fra de enlige, blev givet tilbage til dem f. eks. i form af skattelettelser eller højere aldersrente, således at udligningen ikke kom til at koste dem noget, men kun ville tvinge dem til at omlægge deres forbrugsvaner i retning af mindre boligforbrug¹⁾.

Ved denne ordning ville man slå flere fluer med eet smæk. Ikke blot ville man være kommet et langt skridt nærmere mod en socialt og hygiejnisk tilfredsstillende boligstandard; man ville samtidig forhindre den mer-efterspørgsel efter lejligheder, der ville komme fra de ikke-gifte befolkningsgruppers side, hvis man holdt et lavt lejeniveau for hele befolkningen; det er jo kun disse grupper, hvis lejlighedsefterspørgsel har nogen nævneværdig elasticitet med hensyn til husleje- og indkomstniveauet. Dette vil sige, at man kunne holde et lavt lejeniveau for alle dem, der virkelig trænger til det, og samtidig begrænse de uønskede virkninger, et lavt huslejeniveau har i form af en forøget boligmangel. Naturligvis vil det trække længere ud med afhjælpningen af bolig mangelen, når man holder huslejen nede, for at familier med børn kan efterspørge større lejligheder og derved beslaglægge produktive ressourcer, der kunne have været brugt til at bygge flere små lejligheder, men det må man så tage med. Hvis denne udvikling fører til en udvidelse af byggeindustriens kapacitet, vil resultatet dog i stedet blive, at standardforbedringen købes på bekostning af anden produktion.

Nu ved jeg meget godt, at man vil indvende, at der ikke er meget mening i først at afskaffe forskellene i husleje for dernæst at indføre en ny opdeling af huslejeniveauet, denne gang blot på en anden led. Denne indvending kunne jo lyde ganske besnærende; men man overser, at virkningerne af de lejeforskelle, der består idag, er helt forskellige fra virkningerne af en differentiering af huslejeniveauet efter de retningslinier, jeg har skitseret. Sagen er jo den, at de huslejeforskelle, vi nu har, indebærer en differentiering af huslejen mellem de enkelte konkrete *lejligheder* alt efter opførelsesår; den differentiering, jeg har foreslået, går derimod på de forskellige kategorier af *lejere*, uanset hvilke lejligheder de nu bor i, og det er klart, at denne sidste form for differentiering ikke har de samme uheldige virkninger som den første. Den diskriminerer ikke mod nybyggeriet, men

¹⁾ Hvis man gennem en afgift forhøjer lejen med et bestemt beløb og giver dette tilbage som et tillæg til indkomsten, vil lejeren have det samme beløb til rådighed for forbrug, som han havde før afgiften, men han vil lægge forbruget om, således at hans boligforbrug går ned, medens hans forbrug af andre ting stiger. Hvis den reale boligefterspørgsels elasticiteter m. h. t. husleje og indkomst er tilnærmelsesvis lige store med modsat fortegn, og huslejen udgør f. eks. $\frac{1}{5}$ af indkomsten, så vil en afgift, der forhøjer huslejen med 10 kr., medføre en procentvis nedgang i boligforbruget, der er 5 gange så stor som den procentvise stigning i boligforbruget, der følger med en indkomstforhøjelse på 10 kr.

mod de ikke-gifte boligefterpørgere, og det begrænser jo ikke nybyggeriets konkurrencedygtighed. Og det er det, der er afgørende.

Man kunne også indvende, at det er unødigt besværligt først at forhøje huslejen over hele linjen og derpå sætte den ned igen i størsteparten af lejlighederne (nemlig dem, der bebos af familier med børn). Var det ikke lettere at bringe lejen i de nyere ejendomme ned på førkrigsniveauet og så begrænse de enliges — evt. også de barnløse ægtepars — boligforbrug ved en særlig skat?¹⁾ Denne ordning ville kun komme til at berøre en mindre del af boligmassen og ville altså være administrativt lettere. Den har iøvrigt adskilligt tilfælles med det forslag, der blev fremsat i 1948 af Boligministeriets Huslejeudvalg²⁾; også her var man inde på tanken om en særlig afgift på de enliges boligforbrug.

Det er naturligvis rigtigt, at denne ordning er lettere at gennemføre end den, jeg har foreslået, selv om man ikke må glemme, at de nye lejligheder efterhånden kommer til at udgøre en større del af boligmassen. Men det forslag, jeg har fremsat, indebærer til gengæld, at man kan differentiere huslejeniveauet for familjerne efter børnetal, således at man opnår en bedre fordeling af boligmassen efter de enkelte familiers pladsbehov. Dette opnår man ikke blot ved en skat på de enliges boligforbrug. Den ordning, jeg har foreslået, er sikkert også mere smidig, forsåvidt som det er uhyre let at ændre huslejetilskudssatserne, hvis det senere skulle vise sig, at boligforbruget bliver så stort, at det ikke er til at slippe af med boligmangelen og få et frit boligmarked. Der er jo ingen, der siger, at man nødvendigvis behøver at låse sig fast på netop 1939-lejeniveauet for tid og evighed; det er meget muligt, at man i længden kan opnå en tilfredsstillende boligstandard ved et noget højere gennemsnitslejeniveau, der differentieres efter familjestørrelse.

Om det forslag, jeg har ridset op, har nogen politiske muligheder for at blive gennemført, ved jeg ikke. Men jeg synes i hvert fald, at en løsning af huslejeudligningsproblemet, der kombinerer en social boligpolitik for familier med børn med en begrænsning af de ikke-giftes boligforbrug, og som bevarer et lavt huslejeniveau for flertallet af lejerne, skulle være værd at tage op til overvejelse. Vi har idag en enestående chance til at gennemføre en virkelig rationel social boligpolitik, og den chance må ikke glide os af hænde.

Hermed håber jeg at have givet bolden op til en diskussion om husleje-problemet. Der er mange problemer, der ikke har været tid til at få trukket frem her i aften; det gælder navnlig alle de tekniske problemer, der vil

¹⁾ Det måtte i så fald være en forbrugsskat på huslejen; en direkte skat på alle enlige ville virke meget svagere begrænsende på boligforbruget, da den virker som en nedgang i indkomsten, jfr. fodnoten s. 16.

²⁾ I betænkningen »Den fremtidige Huslejepolitik«, 1948.

opstå, når en huslejeudligning skal gennemføres. Herom vil jeg kun sige, at hvis en huslejeudligning skal have nogen chance for at blive gennemført med held, så *må* det nødvendigvis være en ordning, der er så summarisk, at den er let at finde ud af og administrerer sig selv. Så *må* man tage med, at man nok kommer til at gøre lidt uret hist og her. Ellers drukner vi i tekniske og administrative detailproblemer, og det hele løber ud i sandet¹⁾.

Til slut vil jeg blot gentage, at nu haster det virkelig med at få gennemført en udligning. Det gjorde det allerede i 1948, men denne gang er det forhåbentlig alvor. Huslejeudligningsproblemet *må* løses med det første, inden vi risikerer, at byggeriet går i stå. Og udligningen *må* gennemføres til bunds. Det går ikke an at lave kompromis'er med hensyn til, hvor meget de forskellige huslejeniveauer skal nærmes til hinanden; det nytter ikke at tro, at hvis man fjerner 50 pct. af huslejeforskellen mellem gammelt og nyt byggeri, så fjerner man derved 50 pct. af de ulemper, der følger med huslejespændingen; en kompromisløsning, som varigt lader væsentlige huslejeforskelle bestå, er ikke stort bedre end slet ingen løsning. Skal der laves politiske kompromis'er om huslejeudligningen, *må* det blive om, på hvilket *niveau* man skal udligne huslejeforskellene fuldtud.

¹⁾ Problemet om, hvorvidt *grundejerne* skal have noget, og i så fald hvor meget, har jeg heller ikke berørt, men det er efter min mening også et spørgsmål, der ikke i synderlig grad behøver påvirke ens stilling til udligningsproblemet. I hovedsagen er det jo blot et spørgsmål om, hvor stor en andel grundejerne skal have af provenuet af den huslejafgift, man af andre grunde gennemfører.