

MEDDELELSER OG OVERSIGTER

UDLIGNING AF LEJENIVEAUERNE I ÆLDRE OG NYERE EJENDOMME

Den 16. januar 1952 vedtog udvalget vedrørende lejerforhold m. v. at nedsætte et underudvalg med den opgave til brug for udvalgets videre arbejde, at foretage en undersøgelse af den spænding, der er opstået mellem huslejeniveauerne i ældre og nyere ejendomme, at belyse virkningerne af denne spænding og at redegøre for, hvorledes spændingen kan fjernes, og hvilke følger forskellige former for fjernelse af spændingen må antages at ville få.

Underudvalget, der bestod af 6 embedsmænd, afgav i efteråret 1952 en beretning¹⁾ om resultatet af sit arbejde, hvori et betydeligt arbejde er nedlagt, en række alternative forslag diskuteret, og deres praktiske gennemførlighed prøvet. Da fremtrædende repræsentanter for alle politiske partier siden har erklæret, at udvalgets resultater ikke egner sig som grundlag for en løsning af boligproblemet, eller politisk handlen i det hele taget, må beretningen anses som praktisk uden interesse, hvilket naturligvis svækker lysten til at anmelde den eller gøre den til genstand for diskussion.

Vi teoretikere gør imidlertid så meget arbejde, der ud fra et øjeblikkelig praktisk synspunkt synes spildt, og jeg skal derfor ikke desto mindre gøre nogle bemærkninger om beretningen.

Fremstillingen er inddelt i 6 korte kapitler samt en afdeling bilag, omfattende ialt 82 sider.

Kapitlerne II og III samt bilagene indeholder det statistiske materiale, som må danne grundlag for ethvert konkret forslag. Dette materiale er særdeles vel redigeret, det indeholder netop de fakta og beregninger, som man vil spørge om i denne forbindelse, og det vil bevare sin værdi uanset, om politikerne iøvrigt gør nogen anvendelse af udvalgets forslag. For den, der tidligere har beskæftiget sig en del med disse spørgsmål, indeholder den statistiske afdeling intet overraskende, men den indeholder ting, der går på tværs af den almindeligt herskende opfattelse, og som er af stor betydning for en stillingtagen til foranstaltninger på dette område.

Det vigtigste af disse fakta er måske, at det antal lejligheder, som eksisterer, muliggør, at befolkningen efter alder og civilstand kunne være ligeså godt bosat som før krigen. Dette er selvfølgelig af uhyre betydning, fordi det fortæller os, at en frigivelse af huslejen efter en kort tilpasningstid ikke kan antages at føre til lejestigninger væsentlig ud over prisstigningen for andre goder, men snarest vil føre til en mindre lejestigning.

En anden vigtig ting, vi får at vide, er, at byggeomkostningerne ikke synes at være steget mere end andre priser eller mere end indkomstniveauet, således at befolkningen, altså med førkrigstidens rentefod uden at være væsentlig ringere stillet end tidligere, skulle kunne betale en leje, der svarede til byggeomkostningerne, således, at det kæmpemæssige tilskud til byggeriet, som nu praktiseres og årligt øger den offentlige gæld og nettorenteudgiften, kunne undgås.

¹⁾ Beretning angående undersøgelser med henblik på gennemførelse af en udligning af lejeniveauerne i ældre og nyere ejendomme. J. H. Schultz, København 1952.

MEDDELELSER OG OVERSIGTER

UDLIGNING AF LEJENIVEAUERNE I ÆLDRE OG NYERE EJENDOMME

Den 16. januar 1952 vedtog udvalget vedrørende lejerforhold m. v. at nedsætte et underudvalg med den opgave til brug for udvalgets videre arbejde, at foretage en undersøgelse af den spænding, der er opstået mellem huslejeniveauerne i ældre og nyere ejendomme, at belyse virkningerne af denne spænding og at redegøre for, hvorledes spændingen kan fjernes, og hvilke følger forskellige former for fjernelse af spændingen må antages at ville få.

Underudvalget, der bestod af 6 embedsmænd, afgav i efteråret 1952 en beretning¹⁾ om resultatet af sit arbejde, hvori et betydeligt arbejde er nedlagt, en række alternative forslag diskuteret, og deres praktiske gennemførlighed prøvet. Da fremtrædende repræsentanter for alle politiske partier siden har erklæret, at udvalgets resultater ikke egner sig som grundlag for en løsning af boligproblemet, eller politisk handlen i det hele taget, må beretningen anses som praktisk uden interesse, hvilket naturligvis svækker lysten til at anmelde den eller gøre den til genstand for diskussion.

Vi teoretikere gør imidlertid så meget arbejde, der ud fra et øjeblikkelig praktisk synspunkt synes spildt, og jeg skal derfor ikke desto mindre gøre nogle bemærkninger om beretningen.

Fremstillingen er inddelt i 6 korte kapitler samt en afdeling bilag, omfattende ialt 82 sider.

Kapitlerne II og III samt bilagene indeholder det statistiske materiale, som må danne grundlag for ethvert konkret forslag. Dette materiale er særdeles vel redigeret, det indeholder netop de fakta og beregninger, som man vil spørge om i denne forbindelse, og det vil bevare sin værdi uanset, om politikerne iøvrigt gør nogen anvendelse af udvalgets forslag. For den, der tidligere har beskæftiget sig en del med disse spørgsmål, indeholder den statistiske afdeling intet overraskende, men den indeholder ting, der går på tværs af den almindeligt herskende opfattelse, og som er af stor betydning for en stillingtagen til foranstaltninger på dette område.

Det vigtigste af disse fakta er måske, at det antal lejligheder, som eksisterer, muliggør, at befolkningen efter alder og civilstand kunne være ligeså godt bosat som før krigen. Dette er selvfølgelig af uhyre betydning, fordi det fortæller os, at en frigivelse af huslejen efter en kort tilpasningstid ikke kan antages at føre til lejestigninger væsentlig ud over prisstigningen for andre goder, men snarest vil føre til en mindre lejestigning.

En anden vigtig ting, vi får at vide, er, at byggeomkostningerne ikke synes at være steget mere end andre priser eller mere end indkomstniveauet, således at befolkningen, altså med førkrigstidens rentefod uden at være væsentlig ringere stillet end tidligere, skulle kunne betale en leje, der svarede til byggeomkostningerne, således, at det kæmpemæssige tilskud til byggeriet, som nu praktiseres og årligt øger den offentlige gæld og nettorenteudgiften, kunne undgås.

¹⁾ Beretning angående undersøgelser med henblik på gennemførelse af en udligning af lejeniveauerne i ældre og nyere ejendomme. J. H. Schultz, København 1952.

Yderligere får vi at vide, at den eksisterende boligmasse udnyttes dårligt, idet de større lejligheder har et færre antal beboere pr. lejlighed, medens det omvendte er tilfældet for de små lejligheder, end før krigen. Årsagen er ligetil. Da huslejen i de ældre lejligheder kun er steget ubetydeligt, medens den for de nye lejligheder for tiden ligger godt 80 % over førkrigniveauet, vil det ikke kunne betale sig at opgive de store lejligheder, selv om familiens størrelse svinder ind, så en ny lille lejlighed ville være tilstrækkelig. På denne måde økonomiseres der dårligt med boligmassen, og man må vente, at en frigivelse af boligmarkedet eller en forhøjelse af lejen i de begunstigede lejligheder ville føre til et betydeligt udbud af boligareal og en betydelig bedre fordeling af befolkningen på den bestående boligmasse, ligesom det også kan tænkes, at enlige i nogen udstrækning vil opgive at have selvstændig lejlighed.

Kapitel IV er delt i 2 afsnit, hvoraf det ene afsnit, betegnet (a), behandler følgerne af forskellen i huslejeniveauet, og det andet, betegnet (b), behandler udbud og efterspørgsel af boliger. Blandt følgerne nævnes, at forskellen i lejen vil bevirke, at nybyggeriet reagerer stærkere overfor udlejningsvanskeligheder, end det ville være tilfældet, hvis lejen var ensartet. Med andre ord man kan let få den tilstand, at der er et stort antal lejlighedssøgende overfor den gamle boligmasse, medens der er udlejningsvanskeligheder overfor den nye.

Udvalget hævder, at dette enten vil hæmme byggeriet eller fremtvinge en stadig stigning i statens tilskud. Jeg mener, at den tankegang, som ligger bag, kunne udtrykkes bedre ved at sige, at en del mennesker er så ringe stillet økonomisk, at de ikke kan få råd til at leje de nye boliger, og at man derfor kan få den situation, at disses efterspørgsel står utilfredsstillet til trods for, at der er ledighed i de nyopførte boliger. Dette er et meget vigtigt træk i den såkaldte bolignød, at den enkelte person ikke kan få den lejlighed, som passer til ham såvel med hensyn til størrelse, som kvalitet eller beliggenhed, og at den fattige mand derfor tvinges til, hvis han vil have en bolig, at leje en lille luksuslejlighed fremfor en større lejlighed med mindre moderne udstyr.

Udvalget fremhæver endvidere, at den fortsatte skævhed i huslejeniveauet betyder, at de bestående restriktioner på boligmarkedet må opretholdes eller skærpes, og at det pres på huslejen opad, som eksisterer i en sådan situation, vanskeligt kan undgå at føre til lejestigning trods huslejekontrollen. Faktisk forudsætter udvalget, at lejen i ældre lejligheder efterhånden vil stige til samme niveau som i de nye lejligheder, og fordelene derved vil tilfalde ejerne, ligesom tilfældet var efter forrige krig, hvis man ikke pålægger ejerne af de ældre lejligheder en skat.

Det er berettiget at sætte et spørgsmålstejn ved denne betragtning. Nødvendigheden af restriktioner — herunder boliganvisning samt den svigtende mobilitet — beror ikke på huslejeforskellighederne. Alle disse ulemper ville eksistere, selv om huslejen for lejligheder af samme kvalitet var ens, sålænge dette ensartede niveau lå lavere end huslejen i et frit marked. En udligning kan altså ikke klare disse problemer, selvom ulemperne naturligvis bliver mindre, jo højere det udlignede niveau bliver i forhold til markedslejen. Det er vist også tvivlsomt, om det er rigtigt, at en udligning efterhånden vil fremkomme af sig selv, hvis man intet foretager sig. Man kan i hvert fald heroverfor pege på forholdene i Frankrig, hvor en udligning i den leje, som ejerne har modtaget, i hvert fald aldrig tilnærmelsesvis er sket.

Dermed skal ikke være sagt, at der ikke er sket en vis udligning set fra brugerens synspunkt. Den franske økonom Bertrand de Jouvenel beretter således i en artikel (først offentliggjort i Readers Digest i februar 1949, her citeret efter Gayer: »Basic Economics«,) at de nygifte hustruer går ud i parkerne, hvor de

gamle slikker solskin, og følger dem til deres gadedør, hvorefter de træffer aftale med portnerkonen — naturligvis mod betaling — om at meddele, hvornår den gamle ikke længere har brug for bolig her i livet, eller man træffer aftale med begravelsesfirmaerne for på den måde at skaffe sig oplysning om, hvornår en lejlighed er ledig. Det kan heller ikke undgås, at der her i landet finder en del korruption sted for at skaffe sig lejlighed, men hvis administrationen her beholder sit hidtil høje stadi i fremtiden, vil der dog være mulighed for ganske effektivt også at holde huslejen nede set fra brugernes synspunkt, og det er meget usandsynligt, at der her skulle ske anden udligning end den med mellemrum at bevilge en forhøjelse som følge af stigning i vedligeholdelsesudgifter. Erfaringen fra Frankrig synes dog at vise, at man kan være meget karrig på dette område, idet man kan idømme ejerne bøder, hvis lejernes inventar tager skade som følge af mangel på udvendig vedligeholdelse, og på denne måde sikre nødtørftig vedligeholdelse uden nævneværdig husleje-forhøjelse. Jouvenel beretter således om en husejer, der reducerede vedligeholdelsen, men blev dømt til at betale erstatning af 2 beskadigede lænestole, hvilket kostede ham 3 års busleje.

Det er klart, at driver man en sådan politik her i landet, vil vore byer få et forfaldent udseende, som den danske mentalitet måske ikke vil tolerere, men nogen teknisk nødvendighed for at bevillige husleje-forhøjelse, der kan dække stigningen i den udvendige vedligeholdelse, foreligger næppe, end sige nødvendigheden for at lade huslejen glide opad, indtil en udligning er sket.

Underafsnittet b) er af stor interesse derved, at det indeholder en definition af begrebet bolig efterspørgsel. Der er hidtil udkommet en række særdeles omfattende betænkninger vedrørende boligproblemet, men når disse har beskæftiget sig med spørgsmålet bolig efterspørgsel eller boligbehov, har de i reglen set bort fra økonomiske faktorer og kun spurgt, hvor mange mennesker der fandtes i de forskellige kategorier. Ud fra forskellige forudsætninger om, hvor meget boligareal, disse mennesker burde have eller kunne ønske at have, har man regnet sig til et boligbehov.

Det er klart, at man ad denne vej kan komme til et hvilket som helst resultat, man vil, med hensyn til boligbehovets størrelse. Dette udvalg definerer derimod bolig efterspørgselen som en funktion dels af befolkningens størrelse og sammensætning dels af prisen på boliger og andre ting samt af indkomsten. Her synes kun at mangle een faktor, for at man kommer i overensstemmelse med den af den økonomiske videnskab i almindelighed anvendte definition af begrebet efterspørgsel, nemlig de enkeltes præferencer overfor de forskellige goder. Det anføres dog andetsteds i beretningen, at der med given indkomst og priser er en stadig tilbøjelighed hos ungdommen til at søge egen bolig. Hvor vidt dette er rigtigt, foreligger der ikke noget om, men man er altså opmærksom på problemet. Sikkert er imidlertid, hvad udvalget også fremhæver, at indkomststigningen har været relativt stærk blandt de unge. Man må derfor regne med, at en frigivelse af boligmarkedet vil føre til en meget stor efterspørgsel fra disse grupper. Dette får betydning ved overvejelsen af, hvor huslejeniveauet vil komme til at ligge, hvis man ophæver restriktionerne, samt hvor stor en årlig boligproduktion, der skal til for at holde lejen på et givet niveau.

Iøvrigt følger de konsekvenser, som udvalget fremhæver i kapitel IV, umiddelbart af et studium af det fremførte materiale.

Kapitel V handler om de forskellige former for huslejudligning og virkningerne af udligningen. Det, man har bedt udvalget beskæftige sig med, er en fjernelse af lejeforskellene. Teoretisk set kan dette ske ved at gøre lejen ens på et hvilket som helst niveau. Senere synes udvalget imidlertid at gå ud fra, at formålet

er en fjernelse af boligrestriktionerne, altså at opnå et frit boligmarked. Derved fastlægges det niveau, hvorpå udligningen kan ske, nemlig det huslejeniveau, som er bestemt af efterspørgsel og udbud på boligmarkedet, og som formentlig i væsentlig grad må være bestemt af byggeomkostningerne og renteniveauet samt det tilskud, som det offentlige er villig til at yde for at holde lejeniveauet nede i et frit marked.

Hvis dette er tanken, synes en diskussion af udligning af huslejen på et lavere niveau at være ørkesløs. Den ville heller ikke fjerne de ulemper, som er beskrevet i det foregående, men vel mildne nogle af dem, alt efter hvor meget en udligning nærmer sig markedsprisen. Dette burde være stærkere fremhævet i beretningen.

Udvalget gør opmærksom på, at der også i et frit boligmarked forekommer ret store forskelligheder i huslejen for ensartede lejligheder. Man drager deraf den slutning, at man for at fjerne spændingen indenfor boligmarkedet ikke behøver at udligne hele forskellen mellem lejen i de gamle og de nye lejligheder. Udvalget synes at regne med, at man kan have et niveau for de nye lejligheder på f. eks. 180 procent af 1939 og et niveau på 150 for de gamle lejligheder, alt sammen for lejligheder af ensartet kvalitet.

Dette synes mig at være en misforståelse. Een ting er, at der midlertidigt på grund af træghed kan opstå forskelle i prisen, og en anden ting er permanente forskelle. Der er intet i erfaringen, der tyder på, at sådanne forskelle efter lejlighedernes alder kan eksistere, når kvaliteten iøvrigt er den samme; og regnes der ikke med samme kvalitet, kan man ikke tale om forskelle i lejeniveau. Som udvalget gør opmærksom på, kan en udligning finde sted på 2 måder, nemlig ved simpelthen at ophæve restriktionerne, hvorved huslejen vil tilpasse sig markedsforholdene, og således bortset fra de lige nævnte træghedsfænomener vil blive ens for lejligheder af samme kvalitet, eller ved opkrævning af afgifter eller ydelse af tilskud, eller en kombination af begge dele. Hvis en kombination af afgifts- eller tilskudsordningen er generel, er den uforenelig med restriktionernes ophævelse, med mindre det offentlige er villig til at subvenere nybyggeriet i en sådan udstrækning, at efterspørgselen kan tilfredsstilles til det niveau, hvorpå udligningen finder sted.

Udvalget nævner som et eksempel en udligningsordning, hvorefter der opkræves en afgift på de ældre lejligheder, som bliver benyttet til at finansiere nedbringelse af huslejen i de nyere lejligheder, således at den nuværende gennemsnitlige stigning siden 1939 på 20 % kommer til at gælde hele boligmassen. Det er indlysende, at det ikke ville være muligt at tilfredsstille boligbehovet og opnå et frit boligmarked ved et sådant lejeniveau, og udvalget synes heller ikke at ville tillægge denne form for udligning nogen betydning.

Derimod regner udvalget utvivlsomt med, at det kun er den sidste udligningsform, altså udligning i forbindelse med en påligning af en afgift, der har politiske muligheder, og man synes også at være af den opfattelse, at man må tilsigte udligning på et så højt niveau, at huslejen kan frigives, men at dette skal ske gradvis over en periode, eksempelvis nævnes 5 år.

Udvalget har sandsynligvis ret i, at de politiske muligheder for en ophævelse af restriktionerne er større i forbindelse med en opkrævning af en afgift i de ældre lejligheder end uden en sådan afgift; men jeg synes, det ville have været interessant, om udvalget ville have udtalt sig lidt om, hvad der efter dets skøn ville ske, hvis man f. eks. tillod ejerne at opsigte lejerne med f. eks. $\frac{1}{2}$ eller 1 års varsel fra dato.

Udvalget er inde på den tankegang, at den store fordel, som en større mobilitet

på boligmarkedet er — set ud fra både økonomiske og andre synspunkter — kun kan fremkomme, hvis der i forvejen er oparbejdet en boligreserve, og at dette gode ikke ville fremkomme ved blot en ophævelse af restriktionerne.

Dette er dog vist tvivlsomt, hvis lejerne har $\frac{1}{2}$ eller 1 år til at se sig om efter en anden bolig. De enlige vil formentlig, når lejen når op på et vist niveau, helt ophøre at optræde på boligmarkedet, og mange vil søge en mindre eller mere moderne lejlighed, når lejen bliver forhøjet; en del billige ældre lejligheder vil derfor blive fri, og det er overfor den slags lejligheder, kø'erne er store.

Noget helt andet er, at man intet bestemt kan sige om, hvor højt lejen ville stige. Min egen opfattelse er, at den ikke ville komme op på samme niveau i forhold til førkrigstiden som byggeomkostningerne eller indtægtsniveauet, *såfremt bygge-riets omfang holdes på det nuværende niveau.*

Nu har det næppe nogen interesse at diskutere frigivelse af huslejen uden i forbindelse med en afgift på ældre lejligheder, men det har — synes jeg — stor interesse at diskutere stigningen i forbindelse med en afgift, fordi de fleste og de vigtigste af ulemperne ved den nuværende tilstand først forsvinder, når huslejen frigives.

Det, udvalget foretrækker, synes at være påligningen af en afgift, der lagt til den nuværende husleje for de før 1939 opførte lejligheders vedkommende vil bringe huslejen i disse lejligheder op på 150 % af 1939 lejen, mens lejen i nybyggeriet ligger på godt 180 % af 1939-lejen.

Man tænker sig afgiften pålagt etapevis over perioder af 5 år, begyndende med 10 % i 1953 og sluttende med 30 % i 1957, hvorefter huslejerestriktionerne tænkes ophævet. Der regnes endvidere med den forudsætning, at der ikke sker yderligere inflation i mellemtiden. Det fremgår ikke klart, om man tænker sig, at huslejen under disse forudsætninger i et frit marked for nybyggeriets vedkommende skulle ligge på ca. 80 % over førkrigsniveauet. Hvis man imidlertid regner hermed, må man gå ud fra, at det er muligt med tilskud at bygge så meget, at boligbehovet kan tilfredsstilles til denne leje. Som allerede ovenfor antydnet, tror jeg ikke, at en sådan forudsætning holder stik. Det vil efter min mening ikke være muligt i øjeblikket at tilfredsstille boligbehovet til et sådant lejeniveau.

Noget helt andet er, om denne margin mellem prisen på lejen i ældre og nyere boliger kan bestå i et frit marked. Udvalget synes — som allerede nævnt — at mene noget i den retning, mens jeg anser det for utænkeligt. Dette hindrer ikke, at det kan være fornuftigt at begrænse sig til en afgift på 30 % forhøjelse af den nuværende leje, for dels er det jo ikke nogen katastrofe, om en enkelt husejer skulle tjene lidt på frigivelsen af huslejen, og dels må man regne med, at vedligeholdelsesudgifterne vil stige stærkt, når restriktionerne ophæves, idet ejerne så ikke kan frigøre sig for den indvendige vedligeholdelse, ligesom de også bliver udsat for noget tab ved ledighed. Udgifterne til vedligeholdelse og administration udgjorde før krigen godt 20 % af huslejen. En tilsvarende post vil i dag være noget over dobbelt så stor. Sætter vi huslejen i en given lejlighed til 100 før krigen, var vedligeholdelse og administration altså 20, og ville i dag være, f. eks. 45 %, d. v. s. at huslejen alene til dækning af vedligeholdelses- og administrationsomkostninger skal ligge 25 % over førkrigslejen. Pålægger man ejendommen en afgift på 30 % af den nuværende leje, der ligger 15 % over førkrigslejen, får man altså en forøget udgift på 60 % af førkrigslejen. Regnes yderligere med tab ved ledighed, ville der næppe blive meget at tjene for ejerne, selv ved en afgift på 30 % af den nugældende husleje. Ved at holde sig til en afgift på denne størrelse stiller man ihvertfald ikke ejerne ringere, end de er i den nuværende situation, og da det administrative apparat, man bruger til påligning af

afgifter, under alle omstændigheder må være ufuldkomment, synes jeg dette er betryggende. Jeg mener dog, at man ville være på den sikre side, selvom man havde anvendt 40 % afgift på den nuværende lejer. Jeg er ikke tilhænger af afgift pålagt etapevis over en 5 års periode. De øjeblikkelige virkninger ville blive alt for små, og man risikerer, at den hele reform løber ud i sandet. Det er aldeles nødvendigt, at der fastsættes en hurtig termin for boligmarkedets frigørelse, hvis man vil opnå gavnlige virkninger, der gør indtryk på folk.

Udvalget kommer ind på, hvilke ejendomme afgiften skal omfatte. Problemet er naturligvis erhvervsjendomme (særlig landejendomme) og eenfamiliehuse. Udvalget tager intet bestemt standpunkt til spørgsmålet. Jeg tror, man burde droppe enhver tanke om afgift på disse ejendomme. Allfor mange af dem har været omsat, og man kan billigvis ikke påligne den mand afgift, som har købt ejendommen til en pris svarende til byggeomkostningerne. Landejendomme og andre erhvervsjendomme, som ejes af brugerne, er en sag for sig. Man kan her anføre de store formuetab, denne kategori af ejere led i trediverne. Det er rigtigt, at de nu har tjent stærkt på deres kreditorer gennem inflationen, men for det første hævdede man i sin tid, at formuestigningsskatten skulle bøde herpå, (hvad den dog i ringe grad gjorde), og for det andet er også her mange ejendomme omsat. Tiden er forpasset til en korrigerende af dette forhold. Derimod bør man naturligvis ophæve den regel, at ejeren af egen bolig kan opføre lejeværdien lavere end forrentningen af handelsværdien (ejendomsskylden) + skatter. Når hertil lægges, at både formue- og indkomstskat stiger som følge af de fordele, ejeren har haft af inflationen, bliver der så lidt tilbage, at en inddragelse af den slags ejendomme med al den ulighed, den medfører, næppe kan forsvares.

Udvalget skal have al mulig ros for afsnittet om de administrative problemer. Det drejer sig om folk, som har administrativ erfaring, og deres opfattelse må tillægges stor vægt.

Blandt de alternative fremgangsmåder, som drøftes, synes mig at mangle een. Var det ikke muligt at kræve en selvangivelse af husleje fra de forskellige ejere, bilagt med en attest fra en uvildig sagkyndig med angivelse af lejlighedens type og gulvareal, således at man kunne bruge dette som grundlag for afgiftens påligning?

Kapitel I giver et let overskueligt resumé af de resultater og forslag, som behandles i de efterfølgende kapitler, og som er omtalt i det foregående.

Som nævnt i begyndelsen af denne omtale ser det ud til, at diskussionen om hele dette spørgsmål er af rent akademisk interesse, og jeg skal derfor ikke gå dybere ind på de forslag, som udvalget har fremsat.

Til afslutning skal jeg kun bemærke, at politikerne undervurderer alvoren af det, problemet drejer sig om, og jeg vil i denne forbindelse tillade mig at henvise til den lige omtalte artikel af Bertrand de Jouvenel. Efter en beskrivelse af tilstandene i Paris udtaler han følgende:

»En udenforstående vil være fristet til at tro, at kun en helt usandsynlig grad af tåbelighed kan have ført os ind i denne situation. Men således er det ikke. Vi er kommet dertil ganske gradvis; med næsten umærkelige små skridt er vi gledet ned ad huslejereguleringens skråplan. Og det er ikke kommunisterne, der har lavet det, men de skiftende og i de fleste tilfælde temmelig konservative regeringer.«

Senere i artiklen gør han opmærksom på den udstrækning, hvori huslejelovgivningen — uden at nogen løsning er opnået — i den forrige verdenskrig har beskæftiget parlamentets tid og kraft.

Hans konklusion er i virkeligheden den samme, som de ledende politikere synes at være kommet til her i landet i øjeblikket, idet det hedder i artiklen:

»Efterhånden som huslejelovgivningen fortsatte — og intet enkelt spørgsmål har optaget så meget af parlamentets tid og kraft — skrumpede den reelle indtægt af bygninger ind fra år til år

Spændingen mellem den lovlige leje og markedsprisen for boliger er nu af en sådan størrelse, at selv de mest glødende tilhængere af friheden får kuldegysninger ved tanken om dens tilbagevenden. Man er kommet så langt ud i huslejereguleringens labyrint, siger man, at en tilbagevenden til fri opsigelsesret for ejeren ikke kan gennemføres i praksis, fordi hele lejerbefolkningen simpelthen ville nægte at forlade lejlighederne.«

Og endelig slutter han med følgende betragtning, der formentlig passer lige så godt på situationen her som i Frankrig:

»Det franske eksempel kan måske vise sig at være af nogen interesse og til nytte for vore venner på den anden side havet¹⁾. Det tjener til at vise, at huslejereguleringen har en tendens til at fortsætte sig selv og kulminere i bygningernes fysiske ødelæggelse og i opløsning af ejendomsretten. Den ravage, som den har lavet i Frankrig, er ikke nogen fjendes værk, men resultatet af vore egne forholdsregler.«

Dette være sagt til skræk og advarsel.

Jørgen Pedersen.

DEN NORSKE REGULERINGSLOVGIVNING.

I 1947 nedsatte den norske regering en kommission, bestående af repræsentanter for myndighederne, erhvervenes og arbejdsmarkedets organisationer, med den opgave at udarbejde forslag til lov om permanent pris kontrol, kontrol med konkurrencebegrænsninger m. v. samt en lov om rationalisering. Kommissionen — den såkaldte pris- og rationaliseringslovkomité — afgav sin betænkning i marts i fjor. Et flertal på 8 medlemmer — statens, fagforeningernes, kooperativens, landbrugets og fiskeriets repræsentanter — fremsatte heri forslag til en permanent prislov, hvori også bestemmelserne i den bestående trustlov var indarbejdet; de samme medlemmer med undtagelse af landbrugets repræsentant fremsatte i overensstemmelse med kommissionens mandat forslag til lov om fremme af rationalisering, bedre organisation og udbygning af den økonomiske virksomhed. Et mindretal på 4 medlemmer gik i betænkningen ind for uændret opretholdelse af trustloven suppleret med en midlertidig prislov, der stærkt begrænser administrationens beføjelser ifølge den gældende prislov. Mindretallet tog fuldstændig afstand fra tanken om en rationaliseringslov.

Efter indgående overvejelser inden for regeringen, og efter at der var indhentet udtalelser fra alle interesserede organisationer, blev prislovsforslaget i en lidt revideret form i september i fjor forelagt Stortinget, hvor det formentlig kan ventes vedtaget. Derimod er det endnu uvist, hvilken skæbne rationali-

¹⁾ Artiklen er som nævnt oprindeligt skrevet til et amerikansk blad.