

AKTUELLE REALKREDITPROBLEMER¹⁾

AF P. A. CALLO

DET emne, jeg skal beskæftige mig med, er så omfattende, at det er vanskeligt at gøre rede for indenfor rammen af et foredrag. Realkrediten spænder over to felter med en så forskellig problemstilling, at lån i landejendomme og lån i byejendomme må behandles hver for sig.

Lån i landejendomme.

Kreditforeningerne har i den senere tid været genstand for megen kritik. Det er, forsåvidt angår lån i landejendomme, et regelmæssigt tilbagevendende fænomen, som har sin ganske bestemte plads i konjunkturforløbet. Når en højkonjunktur nærmer sig kulminationen, sætter kritiken ind med stor styrke, og den forstummer, når kurven vender og begynder at pege nedad. Det hænger sammen med en grundforskellig indstilling hos långiver og låntager. Kreditforeningerne giver uopsigelige annuitetslån med lang løbetid og kan derfor i deres långivning ikke tage hensyn til forbigående udsving i konjunkturerne og de deraf betingede bevægelser i ejendomspriserne. Låntagerne derimod synes forbavsende hurtigt at komme under indflydelse af den rådende tendens i den økonomiske udvikling. Når vi 4—5 år i træk har haft en god høst og gode priser, disponerer de, som om denne tilstand var permanent, og omvendt når det går den anden vej. Det er den gamle historie om, at menneskene er tilbøjelige til at overdrive i håb såvel som i frygt. Deri har vi forklaringen på, at forståelsen for kreditforeningernes lånepolitik svigter i opgangstider.

Vi har måttet stå for skud også fra nationaløkonomerne. Deres behandling af problemerne følger ligeledes andre tankebaner end realkreditfolkene. Vi møder her, om jeg så må sige, den rene økonomiske tanke på flugt over støvet, uden smålig fordybelse i de konkrete omstændigheder, medens vi stadig må tænke på ikke at skræve videre, end bukserne kan nå. Under den senere tids diskussion har man fra førende nationaløkonomisk side så stærkt fremholdt det produktive synspunkt i spørgsmålet om landbrugets kapitalbehov og delvis også i spørgsmålet om ungdommens adgang til jorden, at man er tilbøjelig til at overse grænserne for, hvad

¹⁾ Foredrag i Nationaløkonomisk Forening den 26. marts 1954.

AKTUELLE REALKREDITPROBLEMER¹⁾

AF P. A. CALLO

DET emne, jeg skal beskæftige mig med, er så omfattende, at det er vanskeligt at gøre rede for indenfor rammen af et foredrag. Realkrediten spænder over to felter med en så forskellig problemstilling, at lån i landejendomme og lån i byejendomme må behandles hver for sig.

Lån i landejendomme.

Kreditforeningerne har i den senere tid været genstand for megen kritik. Det er, forsåvidt angår lån i landejendomme, et regelmæssigt tilbagevendende fænomen, som har sin ganske bestemte plads i konjunkturforløbet. Når en højkonjunktur nærmer sig kulminationen, sætter kritiken ind med stor styrke, og den forstummer, når kurven vender og begynder at pege nedad. Det hænger sammen med en grundforskellig indstilling hos långiver og låntager. Kreditforeningerne giver uopsigelige annuitetslån med lang løbetid og kan derfor i deres långivning ikke tage hensyn til forbigående udsving i konjunkturerne og de deraf betingede bevægelser i ejendomspriserne. Låntagerne derimod synes forbavsede hurtigt at komme under indflydelse af den rådende tendens i den økonomiske udvikling. Når vi 4—5 år i træk har haft en god høst og gode priser, disponerer de, som om denne tilstand var permanent, og omvendt når det går den anden vej. Det er den gamle historie om, at menneskene er tilbøjelige til at overdrive i håb såvel som i frygt. Deri har vi forklaringen på, at forståelsen for kreditforeningernes lånepolitik svigter i opgangstider.

Vi har måttet stå for skud også fra nationaløkonomerne. Deres behandling af problemerne følger ligeledes andre tankebaner end realkreditfolkenes. Vi møder her, om jeg så må sige, den rene økonomiske tanke på flugt over støvet, uden smålig fordybelse i de konkrete omstændigheder, medens vi stadig må tænke på ikke at skræve videre, end bukserne kan nå. Under den senere tids diskussion har man fra førende nationaløkonomisk side så stærkt fremholdt det produktive synspunkt i spørgsmålet om landbrugets kapitalbehov og delvis også i spørgsmålet om ungdommens adgang til jorden, at man er tilbøjelig til at overse grænserne for, hvad

¹⁾ Foredrag i Nationaløkonomisk Forening den 26. marts 1954.

kreditforeningerne kan yde. Hvor denne grænse ligger, er et spørgsmål, som i det følgende skal blive gjort til genstand for en nærmere undersøgelse. Men allerede nu finder jeg anledning til at slå fast, at vel skal kreditforeningerne til enhver tid give de størst mulige lån; men de må tillige disponere således, at deres solvens ud i fremtiden er sikret. Derimod lægger jeg mindre vægt på likviditeten. Hvis kreditforeningerne under en landbrugskrise skulle komme i likviditetsvanskeligheder, må det blive nationalbankens og i sidste instans statens opgave at genoprette deres likviditet. Men solvensen må vi selv stå inde for. Overfor dette hovedsynspunkt må alle andre hensyn vige.

Når der spørges, om kreditforeningerne kan give væsentlig større lån i landejendomme, end de gør nu, må svaret afhænge af to ting, nemlig en bedømmelse af landbrugets stilling under skiftende konjunkturer og de vilkår, under hvilke realkrediten virker hertilands.

I den første menneskealder efter kreditforeningsinstitutionens indførelse i Danmark ansås lån i landejendomme for bedre sikret end lån i byejendomme. Det var en af grundene til oprettelsen af en særlig kreditkasse for landejendomme i østifterne i 1866. Denne opfattelse havde en tidsbestemt baggrund. Den gamle jyske købstadkreditforening var kommet i vanskeligheder som følge af usolide vurderinger og brudt sammen under handelskrisen i 1857. På den anden side var landbruget både med hensyn til produktion, afsætning og priser præget af en stabilitet, som vi ikke kender idag. I 80erne og 90erne skete der et afgørende brud på denne udvikling. Det billige korn fra U. S. A., Rusland og Argentina påførte landbruget i de gamle kulturlande en dybtgående og langvarig krise. Danmark klarede sig ud af denne krise ved en omlægning af driften til fremstilling af forædlede landbrugsvarer. Men tilbage blev, at dansk landbrug var inddraget i verdensøkonomien og blevet afhængigt af de økonomiske forhold og den økonomiske politik i andre lande.

Arene op til 1914 var præget af solid fremgang for det danske landbrug. Men derefter fulgte en kaotisk tid med voldsomme svingninger i de økonomiske forhold. Guldmøntfoden, som havde været en stabiliserende faktor i den foregående epoke, var sprængt, og forsøg på at genoprette den gjorde kun ondt værre. Aftagerlandene er stærkt svækket af to verdenskrige. Den knaphed på levnedsmidler, som den sidste krig efterlod, havde landbruget af grunde, som der ikke her skal gøres rede for, ikke muligheder for at udnytte. Takket være gunstige klimatiske forhold, en bedre råstofforsyning, betydelige tekniske fremskridt og en delvis udjævning af skævheden i bytteforholdet har landbrugerne alligevel haft en række gode år. Men nu er produktionen rundt om i verden genoprettet, og idag står vi overfor et overskudsproblem, som bringer 30erne i erindring. Det forekommer mig, at situationen idag minder om forholdene i 1929, da et fald i foderpriserne i forhold til flæskepriserne førte til en voldsom stig-

ning i svineproduktionen, som i det følgende år slog bunden ud under flæskepriserne.

Selvom de fremskridt, der er sket i produktionstekniken, delvis er af strukturel karakter, vil jeg næppe møde modsigelse, når jeg påstår, at landbruget er og bliver et konjunkturfølsomt erhverv. Det er da også værd at lægge mærke til, at man i landbokredse imødeser den nærmere fremtid med bekymring.

Det danske kreditforeningsvæsen er opbygget i en tid med en forholdsvis rolig økonomisk udvikling. Realkreditens organisation forudsætter også en vis stabilitet i de økonomiske forhold. Den er ikke mere tilstede, og deraf burde man i hvert fald drage den slutning, at de ændrede forhold kræver en hurtigere amortisation af lånene. Hvad angår udmålingen af lån i landejendomme, så er de stærke konjunktursvingninger ikke det eneste forhold, der maner til forsigtighed.

Når man ser et moderne landbrug i fuld drift, er det vanskeligt at forestille sig, hvorledes ejendommen vil se ud den dag, den kommer til tvangs salg, og jeg finder anledning til at understrege, at det er de priser, der kan opnås på tvangsauktion i en nedgangstid, der er bestemmende for, hvor store lån der kan ydes. Det er i denne situation og kun i den, at belåningen skal stå sin prøve.

Inden det kommer så vidt, har ejeren forsøgt alle muligheder for at skaffe penge. Besætningen forringes og erstattes ofte for en væsentlig del med kontrakt dyr. Om driftsinventaret gælder noget lignende, omend ikke helt i samme grad. Desuden vil bygningerne som regel være mere eller mindre forsømt og jorden i en dårlig driftstilstand. Det er altså, økonomisk set, en helt anden ejendom, man står overfor, end den, man i sin tid gav lån i, og da de bestanddele af en landbrugsejendom, som er udtryk for driftskulturen, idag udgør en væsentlig større del af den samlede ejendoms værdi end i gamle dage, er forringelsesmulighederne også tilsvarende større.

Medens de til grund for belåningen liggende værdier således har en betænkelig tilbøjelighed til at skrumpes ind, når rentabiliteten svigter, har lånene til gengæld en tendens til at svulme op indtil det ukendelige. Her er der brug for en ligeså levende fantasi, når man skal danne sig en forestilling om den belastning, et kreditforeningslån kan komme ud for på en tvangsauktion. Jeg tænker på de privilegerede hæftelser, som skydes ind foran pantegælden.

Allerede under landbrugskrisen i 30'erne kunne de privilegerede fordringer ved tvangsauktioner over landejendomme udgøre 40—50 % af ejendomsskylden, og hvis landbruget atter skulle komme ud for alvorlige økonomiske vanskeligheder, må vi regne med en endnu større fortrinsbelastning. I oktober måned ifjor blev en mellemstor gård i Åbenrå amt med temmelig let, tildels vandlidende jord og gode bygninger stillet til tvangs-

salg. Besætning fandtes ikke på ejendommen, og inventaret havde væsentlige mangler. I denne sag blev de privilegerede fordringer opgjort til 44.300 kr., svarende til 75 % af ejendomsskylden og henved 90 % af et normalt kreditforeningslån. Der var altså i realiteten på det nærmeste tale om en fordobling af kreditforeningslånet.

Hvad var det så for fordringer, vi måtte respektere ved denne auktion? Det var grundforbedringslån, høstpantebreve, folkelønninger, ejendoms-skatte, renterestancer, auktionssomkostninger, og dertil kom brugeligheds-omkostninger til et beløb af henved 20.000 kr., idet det havde været nødvendigt at tage ejendommen til brugelighed for at opretholde driften.

Ligesom bodmerilånene har umuliggjort opbygningen af en organiseret reaikredit for skibe, er man nu godt på vej til at undergrave reaikrediten for landejendomme, og ansvaret herfor påhviler lovgivningsmagten. Hvis kreditforeningerne atter skal sættes istand til at løse deres opgave på en for landbruget tilfredsstillende måde, må adgangen til at skyde prioriteter ind foran pantlegælden begrænses væsentligt. Herom kan der blive tale på 3, måske 4 punkter.

Erfaringen viser, at grundforbedringslånene kan løbe op i meget store summer, og det er ikke tilstrækkeligt at henvise til, at de ved disse lån muliggjorte grundforbedringer som regel medfører en forøgelse af ejendommenes brugsværdi¹⁾ af mindst samme størrelse som lånet. Vi giver nemlig ikke 100 % af værdien i lån og derfor heller ikke af en værdiforøgelse. På den anden side vil vi gerne stille os så imødekommende som muligt overfor de her omhandlede lån, fordi de i høj grad tjener produktive formål. Landbrugsministeriet er i den senere tid, hvor der er tale om større grundforbedringslån i forhold til ejendomsskylden, kommet ind på at spørge kreditforeningerne om deres stilling til sagen. Her er man inde på en vej, som kan føre frem til en for alle parter tilfredsstillende ordening. Når kreditforeningerne på denne måde får hånd i hanke med grundforbedringslånene, vil de kunne hindre en alt for kraftig udnyttelse af fortrinsretten på dette område og eventuelt henvise debitor til at gennemføre en planlagt grundforbedring i to tempi.

Ganske anderledes stiller det sig med hensyn til høstpantebrevene, idet der her ikke er tale om en varig forbedring af ejendommen. Adgangen til fortrinsret i høsten for gæld, der stiftes til anskaffelse af såsæd, frø og kunstgødning, blev i sin tid givet som en nødhjælp til landbruget i det allerværste krisear (1932). I kraft af inertiens lov, men i strid med alle forudsætninger, er denne kriseforanstaltning uden hensyn til tiderne blevet fornyet år efter år. I 1942 blev fortrinsretten udvidet til at omfatte også læggekartofler, hvilket kan betyde meget på de lettere jorder, og i 1951, altså på det tidspunkt, da landbruget havde den højeste forrentnings-

¹⁾ Om handelsværdien stiger tilsvarende, må anses for tvivlsomt.

procent, blev loven gjort permanent — efter henstilling fra de samvirkende købmandsforeninger!

Under forhandlingerne om lovforslaget på rigsdagen blev det udtalt, at loven ganske vist ikke var nødvendig for at få jorden tilsået. For det blev den alligevel, og det er rigtigt. Men når der også i de gode år var en del landbrugere, der benyttede den i loven givne adgang til betalingshenstand, gjorde loven nytte, og den var jo ikke til skade for nogen. Hertil skal jeg blot bemærke, at der ved den ovenfor omtalte tvangsauktion over en gård i Åbenrå amt var to høstpantebreve på tilsammen 10.872 kr., og at pant-haverne i ejendommen led en dertil svarende skade.

Jeg har her en statistik over høstpantebreve for året 1953 i tre jurisdiktioner, som tilnærmelsesvis dækker det gamle Haderslev amt. I dette område var der i det nævnte år tinglyst 598 høstpantebreve til et samlet beløb af 2.157.532 kr. Deriblandt var der en del meget store beløb. Når det er sådan i et år med en udmærket rentabilitet, hvordan vil det så blive, når landbruget kommer ud for et alvorligt tilbageslag i konjunkturerne? Og hvilke konsekvenser vil det få for kreditforeningerne? Man er da også ved at komme i tanker om, at det af hensyn til realkrediten kan blive nødvendigt at ophæve loven om fortrinsret i høsten. Men denne erkendelse kommer lovlig sent, nemlig på et tidspunkt, da penge er ved at blive knappe indenfor landbruget, og mange landbrugere har indrettet sig efter at kunne benytte denne ekstraordinære kreditkilde, som ved lov er gjort permanent. Den måde, hvorpå denne sag er behandlet, er alt andet end flatterende for lovgivningsmagten.

Der kan dernæst være grund til at nævne, at fortrinsretten for ejendomsskatter uden skade må kunne reduceres fra to til et år, idet der i løbet af et år fra forfaldsdagen vil være tilstrækkelig tid til at foretage udpanning for skatterestancer.

Jeg kan heller ikke se det rimelige i, at folkelønninger stadig er privilegerede. Det er en arv fra den gamle tyendelov af 1854. Men i de siden da forløbne 100 år er der sket så gennemgribende ændringer i landbrugets økonomiske struktur, at der ikke er nogen grund til at opretholde de gamle sædvaner med udbetaling af lønninger halvårsvis, og dermed ville baggrunden for den her omhandlede fortrinsret bortfalde. Noget tilsvarende kendes da heller ikke i andre erhverv. En kraftig begrænsning af dette realkrediten ganske uvedkommende pantprivilegium ville i hvert fald være på sin plads.

Dersom vi atter skulle få en landbrugskrise, kan vi endvidere regne med, at der ligesom i 30erne vil blive givet lovhjemmel for henstand med betalingen af restancer til prioritetshavere i landejendomme.

Det må stå klart for enhver, at kreditforeningerne ved fastsættelsen af lån i landejendomme må tage hensyn til den forringelse af deres priori-

tetsstilling, som de privilegerede panterettigheder indebærer. Men da vi ikke på forhånd kan vide, hvilke ejendomme der vil blive gjort til genstand for en sådan fortrinsbelastning, må resultatet blive en sænkning af hele låneniveauet til skade for de låntagere, som ikke gør brug af pantprivilegierne. En begrænsning af fortrinsrettighederne som ovenfor omtalt vil til gengæld sætte kreditforeningerne istand til at give større lån.

Der er — for at rekapitulere — tre hovedkilder til tab på lån i landejendomme: 1) en svigten af landbrugets rentabilitet og det derved fremkaldte tryk på ejendomspriserne, 2) muligheden af en forringelse af ejendommens tilstand navnlig med hensyn til besætning og inventar og 3) de privilegerede panterettigheder, som efterhånden har antaget et helt uoverskueligt omfang.

Kreditforeningerne giver, så vidt jeg er underrettet, for tiden (4 %) lån i landejendomme svarende til 35—37 % af værdien med besætning og inventar. Det er muligt, at vi kan strække os lidt videre. Men større ting kan der efter min mening ikke blive tale om, så længe realkrediten er undergivet de vilkår, som der her er gjort rede for.

Men større lån er jo det, man kræver af kreditforeningerne. Der kan derfor være grund til at undersøge, hvorvidt og hvorledes dette krav kan tænkes honoreret.

Ifølge kreditforeningsloven må besætning og inventar ved direktionens fastsættelse af låneværdien kun sættes til 10 % af værdien af jord og bygninger. Det er de under landbrugskrisen i 30'erne høstede erfaringer, der er nedfældet i denne bestemmelse. Men løsøret til en landbrugsejendom repræsenterer idag så store værdier, at man finder 10 %-reglen ganske urimelig. Da låneudmålingen fremgår af en helhedsbetragtning af den pågældende ejendom, tror jeg ikke, kreditforeningerne vil modsætte sig en ophævelse af denne bestemmelse.

For at åbne nye lånemuligheder for landbruget er man kommet ind på den tanke at udskille det til en landejendom hørende løsøre til selvstændig belåning. Ud fra den betragtning, at besætning og inventar plejer at være stærkt reduceret, når en landejendom stilles til auktion, kan jeg som realkreditmand ikke have meget at indvende imod en sådan ordning, forudsat at den gennemføres forsvarligt. Men jeg venter mig på den anden side heller ikke noget af denne låneform. En særskilt belåning af løsøret forudsætter for det første en effektiv kontrol med de pantsatte effekter. Et landbrug er en levende organisme, som regelmæssigt udskiller produkter. Det kan derfor allerede under normale forhold være vanskeligt nok at afgøre, hvor man vil sætte grænsen for ejerens dispositionsfrihed. Virkelige vanskeligheder vil dog kun opstå i en nedgangstid. Når rentabiliteten indenfor landbruget svigter, sættes den proces igang, som fører til en forringelse af besætning og inventar, og overfor den under forholdenes

tryk fremadskridende afklædning af ejendommene kan kontrollen let komme tilkort. Under en depression kan det blive nødvendigt at tage visse psykologiske og politiske hensyn, som vanskeliggør indgreb, så længe debitor ikke er kørt definitivt fast. Erfaringen viser nemlig, at der i krisetider opstår kraftige »bevægelser« blandt landbrugerne til værn for kriserammede standsfæller.

Likviditeten er ret anspændt indenfor store landbokredse, og hvis der oprettes kreditinstitutioner, som har til formål at give lån mod pant i løsøret, vil de få kraftigt tilløb af forgældede landbrugere. At knytte et solidarisk ansvar til en sådan udlånsvirksomhed, må jeg efter de erfaringer, vi har gjort med driftslåneforeningerne, anse for meget betænkeligt. Når der heroverfor henvises til indkøbsforeningerne for mindre jordbrugere, er der to ting, man ikke må overse: landbruget har nu i mange år haft gode kår, og dertil kommer, at de nævnte foreninger beholder ejendomsretten til de indkøbte løsørengstande, indtil de er betalt. Noget tilsvarende vil der næppe kunne blive tale om her, i hvert fald ikke i første omgang, idet det må anses for udelukket, at landbrugerne sælger besætning og inventar for at købe nye husdyr og maskiner gennem løsøre-kreditinstituttet.

Det kan tillige volde vanskeligheder at få besætningen og inventaret frigivet af pantet for de bestående prioriteter. Jeg tænker her ikke så meget på kreditforeningerne som på efterpanthaverne, og de landbrugere, som har brug for en kredit af den her omhandlede art, vil som regel have en betydelig pantegæld. At anvende tvang i dette forhold kan der dog vist ikke blive tale om, hvis man ikke helt vil undergrave den til tinglysningsvæsenet knyttede retssikkerhed. Den er i forvejen stærkt rystet af panteprivilegierne.

Hvis man ønsker at give realkrediten større slagkraft, bør man efter min mening gå andre veje. Kreditforeningerne vil kunne sætte låneniveauet op, dersom adgangen til at skyde prioriteter ind foran pantegælden begrænses som ovenfor nævnt. Derudover gående reformbestrebelse må henvises til II. prioritetsplanet. Dette må ikke forstås således, at jeg tiltror hypotekforeningerne evne til at give væsentlig større lån. Landhypotekforeninger findes, mig bekendt, ikke i andre lande end Danmark, og deri ser jeg et udtryk for den opfattelse, at der ikke er nogen sikker realkreditbasis efter et normalt kreditforeningslån. De erfaringer, vi gjorde med Jydsk Landhypotekforening under landbrugskrisen i 30'erne, peger i samme retning. Når jeg ikke desto mindre mener, at en større samlet realkreditbelåning — ud over, hvad der kan nås ved en begrænsning af fortrinsrettighederne — må søges realiseret gennem landhypotekforeningerne, er forklaringen den, at jeg ser en mulighed for en udvidelse af hypotekforeningernes virksomhed gennem en efter formålet afpasset form for statsstøtte.

En statsgaranti for landhypotekforeningsobligationerne kan ventes at få heldige virkninger i flere retninger. Den vil uden tvivl have en gunstig indflydelse på kurserne. Dernæst vil det være en betryggelse for kreditforeningerne at have II. prioritetsinstitutioner i ryggen, som er handledygtige i en krisetid. En sådan rygdækning vil betyde en styrkelse af kreditforeningernes evne til at give lån i landejendomme. Efter min mening er der mere realitet i en sådan udbygning af realkreditsystemet end i en særskilt belåning af lø søret.

Lån i nybyggeri.

Landejendomme og byejendomme er panter af helt forskellig karakter. Landbruget er et erhverv, et beboelseshus et varigt forbrugsgode. Landbrugsarealet er en given størrelse, som ikke forøges men tværtimod år efter år indsnævres lidt, og noget lignende gælder — trods oprettelsen af husmandsbrug ved udstykning — om antallet af landbrugsejendomme. Lejlighedernes antal derimod forøges til stadighed ved nybyggeri i takt med det voksende boligbehov. Det danske landbrug er i høj grad afhængigt af udlandets efterspørgsel efter dets varer og derfor vanskeligt at hjælpe, når denne efterspørgsel svigter. På boligmarkedet holder både udbud og efterspørgsel sig indenfor landets grænser. Derfor er bygge- og boligspørgsmål i en ganske anden grad tilgængelige for regulering fra det offentliges side end landbrugets produktion og afsætning. Regulerende indgreb kan blive nødvendige under ekstraordinære forhold, som hæmmer byggeriet, f. eks. under og efter en krig. Overproduktion af boliger vil derimod som regel ikke kræve særlige foranstaltninger, idet forholdene, takket være befolkningstilvæksten, som koncentrerer sig i byerne, ret hurtigt trækker sig i lave. Som eksempel herpå kan nævnes byggekrakket i København i 1908, da 10.000 lejligheder stod tomme. Realkreditinstitutterne i hovedstaden forblev praktisk talt uberørt af denne krise. Kun Københavns Hypotekforening led tab, der er værd at nævne.

Ifølge loven må et kreditforeningslån i et beboelseshus ikke overstige 60 % af ejendommens værdi i handel og vandel. Hvorledes udfindes så handelsværdien? Herpå vil mange — også indenfor realkreditens verden — svare, at det sker ved en kapitalisation af den leje, som kan påregnes på længere sigt. Det er ikke helt rigtigt. Lejen er et vigtigt led i årsagsrækken, men i sidste instans bestemmende er den ikke. Der vil blive bygget, så længe de nye huse kan sælges til priser, som dækker fremstillingsomkostningerne. Viser det sig, at der er bygget for meget, vil lejen som følge af det store udbud falde og dermed også den pris, til hvilken et nybygget hus kan sælges. Følgen er, at byggeriet må indskrænkes, indtil det voksende boligbehov driver lejen og dermed også handelsværdien op i et niveau, som animerer til udvidelse af byggevirksomheden. Men lejen påvirkes tillige af bevægelserne i markedrenten, som atter er bestemmen-

de for den faktor, med hvilken nettolejen skal kapitaliseres. Sammenhængen kan i korthed udtrykkes således:

$$\text{Kapitalisationsfaktor} \times \text{leje}^1) = \text{anskaffelsessum.}$$

Heraf følger, at

$$\text{leje} = \frac{\text{anskaffelsessum}}{\text{kapitalisationsfaktor}},$$

og da

$$\text{kapitalisationsfaktor} = \frac{1}{\text{rentefod}},$$

får vi:

$$\text{leje} = \text{anskaffelsessum} \times \text{rentefod.}$$

Lejen er proportional både med anskaffelsessum og rentefod, d. v. s. at den stiger og falder med bevægelserne i anskaffelsesomkostningerne og i rentefoden. Lejen er altså ikke den bestemmende faktor, men en afledt størrelse, bestemt af andre faktorer. Og ganske bortset fra den indflydelse, renten har på lejen og dermed på afkastningsværdien, må handelsværdien på lidt længere sigt tilpasse sig de normale byggeomkostninger, og i et frit boligmarked vil bevægelserne i den således bestemte handelsværdi — omend med nogen træghed — forplante sig til hele boligmassen.

Men det er snart længe siden, vi har haft et frit boligmarked. Byggestøtte-lovgivningen i forbindelse med huslejestoppet har skabt en hel lagkage af huslejeniveauer, som påvirker ejendomspriserne. Foruden de ulemper, som hele denne kunstige tilstand afføder i andre retninger, har den bragt en betydelig usikkerhed ind i kreditforeningernes arbejde. Dette har direktør Thorsteinsson med rette fremhævet stærkt i et foredrag om statsfinansiering og realkredit, som han for fire år siden holdt her i Nationaløkonomisk Forening. Men vi må til enhver tid gøre dagens gerning under de vilkår, der bydes realkrediten.

Da kreditforeningerne giver uopsigelige, svagt amortisable annuitetslån, må vi søge at danne os et begreb om, hvorledes forholdene på boligmarkedet vil udvikle sig et godt stykke frem i tiden.

Blandt nationaløkonomerne synes der at være enighed om, at byggepriserne ikke kan falde nævneværdigt. Det ville nemlig forudsætte en nedgang i lønningerne, som må anses for ganske usandsynlig. Heroverfor vil jeg henvise til erfaringerne fra mellemkrigstiden. I 1920 var byggepristallet for etagebyggeri i hovedstaden oppe på 337, når 1914 sættes lig 100, men faldt stærkt i de følgende to år. Efter en ny stigning under inflationen i 1923—24, efterfulgt af et nyt fald som følge af kronestigningen, nåedes bunden i 1932 med et byggepristal på 152.

Jeg er klar over, at en deflationspolitik som den, der blev ført omkring

¹⁾ den gennemsnitlige nettoleje.

midten af 20'erne, ikke vil blive gentaget. Men jeg mener tillige, at det dybe fald i byggepriserne ikke kan forklares ved kronestigningen alene. Andre årsager har været med i spillet, og med hensyn til den fremtidige udvikling finder jeg anledning til at bemærke følgende:

Når man er oppe på en så høj beskæftigelsesgrad i byggefagene, at der kun er én arbejdsløs murer i landet, er lønningerne ude for et sådant pres, at de må give efter, når byggevirksomheden tager af. Fra 1920 til begyndelsen af 30'erne faldt arbejdslønnen (den gennemsnitlige timefortjeneste i industrien) ca. 30 pct. Men byggepriserne viser en væsentlig større nedgang. Faldet i de øvrige byggeomkostninger må altså have været meget betydeligt.

Der kan ikke være tvivl om, at entreprenører og håndværkere profiterer kraftigt af den forcerede byggevirksomhed. De former, licitationsvæsenet har antaget, er absolut ikke egnet til at billiggøre byggeriet, og de vil næppe kunne opretholdes i en nedgangstid. Hvad angår det mindre byggeri, vil der i en tid med større ledighed endvidere ske det, at arbejdsløse svende vil etablere sig som småmestre, der bygger billigere end de ældre kolleger, fordi de selv står på stilladset og under de givne forhold er villige til at nøjes med en beskedent fortjeneste. I byerne vil der ligeledes kunne ventes en større konkurrence fra landhåndværkerne. Det er heller ikke nogen hemmelighed, at materialepriserne holdes kunstigt oppe. Intet andet område af det økonomiske liv er så gennemsyret med prisaftaler som fremstillingen og omsætningen af byggematerialer. Hvis man kunne komme en del af dette uvæsen til livs, vil byggeomkostningerne falde tilsvarende. Endelig har man lov til at vente sig en del af det tekniske fremskridt. Fremkomsten af nye byggemønstre og byggeformer, standardisering af byggematerialer og anvendelse af en bedre teknik på byggepladserne vil ligeledes bidrage til en billiggørelse af boligproduktionen. Der er altså muligheder for et fald i byggepriserne, og de vil slå kraftigt igennem i en nedgangsperiode.

Det må endvidere anses for givet, at bygge- og boligpolitikken ikke vil kunne fortsættes i de samme baner som hidtil. De billige statslån fører efterhånden til en alvorlig belastning af de offentlige finanser. Det har desuden vist sig, at vi ikke kan bygge os ud af bolignøden, selv om hele den forhåndenværende arbejdskraft sættes ind. Det er en følge af huslejestoppet, som sætter beboerne i de gamle lejligheder i stand til at lægge beslag på et større boligareal, end de har brug for. Man vil heller ikke på længere sigt kunne arbejde med de mange forskellige huslejeniveauer.

Hvad er der da at gøre? Svaret på dette spørgsmål er ligetil: giv huslejen fri. Hvis det sker, vil en stor del af de familier og enligstillede personer, som nu for en billig penge breder sig i lejlighederne fra førkrigstiden, som følge af huslejestigningen se sig nødsaget til at nøjes med min-

dre plads. Og da der er bygget overordentlig meget i de senere år, vil det formodentlig tillige vise sig, at der er boliger nok. En frigivelse af lejen og en tilpasning af huslejeniveauet til hele prisstrukturen i samfundet vil føre til en rationel udnyttelse af de eksisterende boliger. Enhver lejlighed vil herefter koste det, den er værd. Folk med beskedne indtægter, som idag sætter bo, har ikke råd til at flytte ind i de nye huse med fine, veludstyrede lejligheder. Dersom huslejestoppet ophæves og det frie forbrugsvalg genoprettes også med hensyn til boliger, vil familier med et lille budget efterspørge lejligheder i ældre ejendomme, som kan fås til en for dem overkommelig pris.

Forståelsen for, at den nuværende boligpolitik ikke kan fortsættes ret længe, er ved at bane sig vej. De forenede Nationers europakommission har foretaget en undersøgelse af huslejeforholdene i 10 vesteuropæiske lande, omfattende tiden fra 1938 til 1952. Som resultat af denne undersøgelse anbefaler E.C.E.-rapporten,

1. at man tager det gennemsnitlige huslejeniveau op til revision under hensyn til byggeomkostninger, rentesatser og statstilskud,
2. at man såvidt muligt udligner huslejeniveauet, så det bliver ens for ensartede boliger, og så der kun eksisterer sådanne lejeforskelle, som også vil opstå på et normalt marked, og
3. at man mildner følgerne af en almindelig huslejeforhøjelse, idet man ved skattepolitiske foranstaltninger søger at nå de sociale mål, som hidtil kun ufuldstændigt er nået gennem huslejekontrollen.

Det antydes tillige, at huslejen i højere grad bør svare til de gældende byggeomkostninger, og at det offentliges støtte ikke bør bestå i tilskud, som gør boligerne særlig billige, men bør gives som hjælp til visse kategorier af dårligt stillede — aldersrentenydere, børnerige familier o.s.v. —, så de kan få råd til at betale den pris, deres bolig faktisk koster.

Her er i vage omrids vist den vej, som bør gaa. I politiske kredse herhjemme har denne erkendelse meget vanskeligt ved at trænge igennem. Sagen har selvfølgelig også sine skyggesider. Det er klart, at en frigivelse af lejen vil føre til nogen forhøjelse af leveomkostningerne.¹⁾ Spørgsmålet om, hvorledes stigningen i lejen for de gamle boliger skal fordeles mellem grundejerne og det offentlige, vil volde betydelige vanskeligheder, og dertil kommer den politiske vanskelighed, at lejerne råder over så mange stemmer. Men jeg kan ikke se, at der er nogen vej udenom, og jeg håber i hvert fald, at den nyordning, som er under forberedelse, må blive en station på vejen mod det mål, som her er skitseret.

Spørgsmålet er så, om folk har råd til at betale de lejer, som vil blive

¹⁾ Lejeforhøjelsens indvirkning på pristallet vil kunne mildnes ved, at man lemper skatterne på livsfornødenheder, som det foreslås i E.C.E.-rapporten.

krævet, når huslejen frigives, og boligproduktionen i hovedsagen overgår til det private byggeri.

Siden 1939 er værdien af netto-nationalproduktet pr. individ i Danmark steget omtrent lige så meget som byggeomkostningerne, og det samme gælder om den gennemsnitlige timefortjeneste i industrien. Derfor skulle folk også kunne afse en forholdsvis lige så stor del af indkomsten til boligudgift som før krigen. Men under huslejestoppet er lejerne i den gamle boligmasse blevet vænnet til at anvende et i forhold til deres økonomiske evne stadig aftagende beløb til dette formål. Pr. 1. juli 1939 gik 13,4 % af pristalsfamiliens udgifter til bolig, i januar 1953 kun 7,4 %. Med den samme fordeling af udgifterne som i 1939 skulle boligafgiften være 1.672 kr. Den er i gennemsnit kun 927 kr.

Jeg kan ikke se rettere end, at folk må have råd til at bygge og bo ligeså godt som i 1939. Det moderne byggeri er udtryk for, at man vil bo bedre; derfor er det heller ikke noget for folk med beskedne indtægter. Hvad der tiltrænges, er en større differentiering af byggeriet, så der skabes lyse, sunde boliger, som den jævne mand har råd til at bebo, men uden den komfort, som bringer lejen op i et niveau, der ligger over hans evne.

Professor Jørgen Pedersen har (i et responsum til Sønderjyllands Kreditforening) givet udtryk for den opfattelse, at et huslejeniveau som det, der idag måtte kræves for at opretholde det ustøttede byggeri, ikke kan forventes i et frit boligmarked, tiltrods for at befolkningens indtægter også efter professorens mening ville sætte den istand til at betale en sådan leje. Til støtte for denne noget overraskende påstand anføres, at man i et frit boligmarked ikke vil kunne holde byggeindustrien nogenlunde beskæftiget til en husleje, der med den på markedet gældende rentefod kan forrente byggeomkostningerne. En boligproduktion af et passende omfang (mindst 15.000 lejligheder om året) vil næppe kunne afsættes til en væsentlig højere leje end den, som nu gælder i det støttede byggeri. Men da et sådant byggeri ikke vil kunne foregå, uden at den kapitaliserede husleje kan dække anskaffelsesomkostningerne, må man gå til en sænkning af den almindelige rentefod i landet, hvis man ikke vil fortsætte med rentebegunstigelser som hidtil.

Dersom jeg har forstået professoren ret, er tankegangen den, at der skal bygges mere, end der er brug for, og at den nedgang i lejen, som må blive følgen, skal imødegås ved manipulationer med renten. Altså på et tidspunkt, da et frit boligmarked er i sigte, skal en naturlig økonomisk tilstand uden tvingende grund vige for en kunstig ordning, af hensyn til beskæftigelsen. Deri kan jeg som realkreditmand ikke følge professor Pedersen.

Det bebrejdes kreditforeningerne, at deres långivning i alt for ringe grad er fulgt med i byggeprisernes bevægelse opad. Ganske bortset fra, at

en væsentlig stigning i realkreditlånene ville betinge en højere leje end den, man hidtil har anset for forsvarlig, eller kræve større statstøtte for at holde lejen på dette niveau, må jeg henvise til, at hurtighed i vendingen ikke er realkreditens sag. Dernæst kan jeg oplyse, at kreditforeningerne i 1940 modtog en kraftig henstilling fra tilsynsmyndigheden (den gang indenrigsministeriet) om at udvise forsigtighed med udlånet. Under hensyn til lånenes lange løbetid burde en konjunkturbelåning under alle omstændigheder undgås. Selv om henstillingen i første linje tog sigte på lån i ældre ejendomme, både by- og landejendomme, var også byggepriserne i høj grad påvirket af de ekstraordinære forhold. Og da foreningerne selv var interesseret i at se tiden an og afvente, hvorledes prisudviklingen ville forløbe, er stigningen i udlånet først og fremmest sket i årene efter krigen. Men fra 1946/47 har kredit- og hypotekforeningernes lån i det statsstøttede etagebyggeri, når hensyn tages til den nominelle rente og kurstabets inkludering i omkostningerne, fuldtud holdt trit med stigningen i byggeindex og anskaffelsesomkostninger. Dette har kreditforeningernes stående fællesudvalg udførligt dokumenteret i en skrivelse til boligministeriet.

Her kan jeg indskyde den bemærkning, at noget lignende i virkeligheden gælder om kreditforeningernes udlån i landejendomme. På dette område kan der dog ifølge sagens natur ikke blive tale om en egentlig bevisførelse men kun om et sandsynlighedsbevis.

For 2 år siden søgte jeg oplysning om de svenske og norske realkreditinstitutters udlån i nybyggeri. De svenske kreditforeninger (stadshypoteksföreningar) kan give lån til 60 %, hypotekforeningerne (bostadskreditföreningar) til 75 % af den officielle taxeringsværdi. Dersom den pågældende forenings låneværdi er lavere end taxeringsværdien, udmåles lånene i forhold til den. I de senere år har dette dog, efter hvad jeg har fået oplyst, ikke været tilfældet. Det er altså taxeringsværdien, der er bestemmende for lånenes højde, og den udgjorde på det daværende tidspunkt gennemgående 80—90 % af anskaffelsesomkostningerne, i Stockholm f. eks. 86 %. Det vil altså sige, at i denne by »betinges første-prioritetslånet 51,6 % og anden-prioritetslånet 64,5 % af anskaffelsesomkostningerne«.

Forholdene ligger forøvrigt på mange måder forskelligt i Sverige og i Danmark. De svenske by-realkreditinstitutter gav på det tidspunkt, der her er tale om (marts 1952), 3½ % — for største delen kortfristede — lån, og lånene udbetaltes kontant til kurs 99,9. For at kunne holde denne kurs har man måttet begrænse udlånet til nyopførte huse.

Oplysningerne fra Norge var ikke fuldt så præcise, og da de norske foreningers låneniveau nogenlunde svarer til det danske, skal vi nøjes med at foretage en sammenligning mellem de svenske stadshypoteksföreningers og de danske kreditforeningers udlån i nybyggeri.

Når man omregner de svenske lån, så de bliver sammenlignelige med de danske, får man følgende opstilling:

I. prioritetslån i et hus til 100.000 kr.)*

Ved 60 års amortisation	Sverige	Danmark	
	marts 1952	novbr. 1952	marts 1954
3½ %	50.800 kr.	43.700 kr.	47.100 kr.
4 %	46.400 kr.	38.300 kr.	41.100 kr.
4½ %	42.300 kr.	33.900 kr.	36.300 kr.
5 %	38.800 kr.	30.400 kr.	32.800 kr.

*) Beregningerne er foretaget af matematikeren cand. mag. Henry Hansen.

Det bemærkes, at kurstab og reservefondsindskud til kredit- og hypotekforening er holdt udenfor omkostningerne for det danske hus. For Sveriges vedkommende er 3½ % lånet benyttet som basis, for Danmark 4½ % lånet. De danske tal svarer til låneniveauet i Sønderjyllands Kreditforening. Sammenligningen viser, at de svenske stadshypoteksföreningers udlån i nybyggeri ligger i et væsentligt højere plan end de danske kreditforeningers.

Det er allerede nævnt, at kreditforeningslånene siden krigens slutning har været i støt og kraftig opgang. Når vi ikke er kommet videre, end vi er, må lovgivningsmagten bære sin del af ansvaret derfor. Som forholdene ligger idag, ønsker låntagerne små kredit- og hypotekforeningslån, for at der kan blive plads til et stort statslån, som er væsentligt billigere. Derfor vil de kreditforeninger, som giver forholdsvis små lån, blive foretrukket for de konkurrerende foreninger. Vi har altså det besynderlige forhold, at loven begunstiger en lav realkreditbelåning, medens lovgiverne anker over, at lånene er for små. Hvad den lov, som skal afløse den nuværende byggestøttelov, end kommer til at gå ud på, vil jeg henstille til regering og folketing, at den får en sådan karakter, at låntagerne har interesse ikke i små men i store kreditforeningslån. Det ville fremskynde den stigning i realkreditlånene, som længe har været igang. Og hvis De spørger mig, hvad målet er for den opadgående bevægelse, så vil jeg — som et foreløbigt svar — for egen regning sige: et låneniveau som det svenske.

Jeg gør mig ikke håb om at kunne afvæbne kritikken af kreditforeningerne. Men det anførte turde dog vist vise, at realkreditproblemerne ikke er slet så enkle, som kritikerne synes at forestille sig.