

Historier om krig og boligmangel

Ellen Andersen

Økonomisk Institut, Københavns Universitet

SUMMARY: Two nearly identical descriptions of housing market chaos during World Wars I and II raise the question: What happened to supply and demand during the two war periods? The explanation is not to be found in the demographic component in housing demand. In regard to supply, the acceleration mechanism implies that a low level of building activity only results in a small dent in housing supply. In conclusion, it is in both periods the big changes in relative prices that cause war-time housing problems.

1. Danmarkshistorien

Efter seks år som medlem af Ølgaard-udvalget reagerer man automatisk med forhøjet interesse og koncentration, når ordet *bolignød* optræder i en tekst. Sådan gik det under en hurtig gennembladning af Bind 12 i den nyerhvervede Danmarkshistorie i 16 bind fra Gyldendal og Politiken. Bind 12 hedder: *Klassesamfundet organiseres*, det er af Niels Finn Christiansen og handler om perioden 1900-1925. Glæden over nyerhvervelsen og nydelsen af de mange smukke illustrationer blev dog afbrudt, da øjet fangedes af beskrivelsen af den rystende bolignød, som krigssituationen indebar også i det neutrale Danmark:

Den lettelse i boligsituationen, der var sket i årene før krigen, blev brat afbrudt af en voldsom bolignød og sammenstuvning af mange mennesker i de ganske små lejligheder.

Den væsentligste årsag var en eksplosiv vækst i byernes befolkning. Fra 1911 til 1921 voksede Københavns indbyggertal med 100.000 til ca. 560.000 og provinsbyerne med 120.000 til 670.000. Boligbyggeriet kunne slet ikke følge med. Antallet af husvilde, som måtte tages under kommunal boligforsorg, blev mangedoblet og var i 1920 oppe på godt 7000 i København og et tilsvarende antal i provinsbyerne.

[Christiansen 1990, side 239].

Der fortsættes med en beskrivelse af de boligpolitiske foranstaltninger, der blev truffet »overfor den miserable boligsituation«, nemlig dels huslejeregulering ved lov af 1916, og dels statslige lån til byggeforeninger:

Niels-Henrik Topp og Ingrid Henriksen har på hver sin måde været inspirationskilde uden på nogen måde at pådrage sig ansvar for hvad følger.

Historier om krig og boligmangel

Ellen Andersen

Økonomisk Institut, Københavns Universitet

SUMMARY: Two nearly identical descriptions of housing market chaos during World Wars I and II raise the question: What happened to supply and demand during the two war periods? The explanation is not to be found in the demographic component in housing demand. In regard to supply, the acceleration mechanism implies that a low level of building activity only results in a small dent in housing supply. In conclusion, it is in both periods the big changes in relative prices that cause war-time housing problems.

1. Danmarkshistorien

Efter seks år som medlem af Ølgaard-udvalget reagerer man automatisk med forhøjet interesse og koncentration, når ordet *bolignød* optræder i en tekst. Sådan gik det under en hurtig gennembladning af Bind 12 i den nyerhvervede Danmarkshistorie i 16 bind fra Gyldendal og Politiken. Bind 12 hedder: *Klassesamfundet organiseres*, det er af Niels Finn Christiansen og handler om perioden 1900-1925. Glæden over nyerhvervelsen og nydelsen af de mange smukke illustrationer blev dog afbrudt, da øjet fangedes af beskrivelsen af den rystende bolignød, som krigssituationen indebar også i det neutrale Danmark:

Den lettelse i boligsituationen, der var sket i årene før krigen, blev brat afbrudt af en voldsom bolignød og sammenstuvning af mange mennesker i de ganske små lejligheder.

Den væsentligste årsag var en eksplosiv vækst i byernes befolkning. Fra 1911 til 1921 voksede Københavns indbyggertal med 100.000 til ca. 560.000 og provinsbyerne med 120.000 til 670.000. Boligbyggeriet kunne slet ikke følge med. Antallet af husvilde, som måtte tages under kommunal boligforsorg, blev mangedoblet og var i 1920 oppe på godt 7000 i København og et tilsvarende antal i provinsbyerne.

[Christiansen 1990, side 239].

Der fortsættes med en beskrivelse af de boligpolitiske foranstaltninger, der blev truffet »overfor den miserable boligsituation«, nemlig dels huslejeregulering ved lov af 1916, og dels statslige lån til byggeforeninger:

Niels-Henrik Topp og Ingrid Henriksen har på hver sin måde været inspirationskilde uden på nogen måde at pådrage sig ansvar for hvad følger.

Københavns kommune gik i spidsen, især efter at socialdemokraterne i 1917 havde vundet det absolutte flertal i borgerrepræsentationen. men helt slog det ikke til, navnlig ikke som en løsning på de husvildes problemer. Nogle kommuner måtte i perioder indkvartere husvilde på skolerne, i København også på Sundholmen og i kvindefængslet på Christianshavn. [Christiansen 1990, s. 240].

Beskrivelsen af bolignøden under 1. verdenskrig gav appetit på det følgende bind af Danmarkshistorien, Bind 13: *Krise og krig 1925-1950* af Tage Kaarsted. Her omtales også boligproblemer, nu i forbindelse med 2. verdenskrig:

Ved krigens begyndelse var der et overskud af boliger. Da den sluttede, var det forvandlet til et underskud. Boligbyggeriet stagnerede under krigen, og resultatet var en betydelig bolignød med kummerlige vilkår for husvilde. Boligproblemet blev et af efterkrigstidens største. [Kaarsted 1991, side 318]

Citatet er fra en billedtekst, hvor billedet viser en trist samling træbarakker. Citatet slutter således:

Her er en samling flygtningebarakker i København 1947. Området havde været i brug som flygtningelejr og omdannedes nu til husvildeboliger. [Kaarsted 1991, side 318].

I selve teksten beskrives boligpolitikken:

I 1939 havde der ikke været nogle boligreserve af betydning. Meget byggeri var dog i gang, og i 1941 var der oparbejdet en vis reserve, men mest bestående af store og dyre lejligheder. I 1939 var der gennemført huslejestop, men kun for boliger opført før 1939. De to huslejeniveauer skabte nu i efterkrigstiden store politiske problemer. Boligbehovet blev i 1945 anslået til ca. 50.000 lejligheder. I januar 1946 var ca. 4000 familier husvilde. For at afhjælpe arbejdsløsheden og øge boligbyggeriet blev staten den største långiver på byggemarkedet, idet den i otte år fra 1947 stillede 100 mill. kr. til rådighed for socialt boligbyggeri. [Kaarsted 1991, side 318].

Dette er ikke en anmeldelse af de 16 bind, end sige en generel kritik af værkets behandling af økonomiske temaer. Men formålet med at fremhæve de to binds beskrivelser af boligforholdene under verdenskrigene er at påvirke den fremtidige historieskrivning, så de to ensartede situationer ses i sammenhæng. Danmarkshistoriens billede af bolignøden og de husvildes ulykkelige forhold taler til følelserne, men erstatter ikke en analyse af årsagsforholdene, som ikke mindst parallelliteten i forløbene lægger op til.

Verdenskrige giver varemangel. Alle ved, at kaffen og tobakken forsvinder sammen med alle de andre importerede forbrugsvarer. Men desuden bliver der problemer med importen af råvarer, ikke mindst med brændsel, gødnings- og foderstoffer, sådan at det også bliver vanskeligt at opretholde den hjemlige produktion. Men hvis man er uden for krigszonen, neutralt land eller besat område, *skulle der ikke være nogen grund til, at krige giver boligmangel*. Med de i det store og hele uskadte boliger burde man i en situation med mangel på mange andre varer i hvert fald kunne opretholde produktionen af boligjenester på et førkrigsniveau. Vedligeholdelse og reparationer tåler godt nogle års udsættelse. Det er derfor egentlig uforståeligt, at det netop er boligmangel, som fylder i de historiske billeder af danskernes krigstidsproblemer.

2. Socialhistorien

I litteraturvejledningerne i Danmarkshistorien er der henvisninger til Svend Aage Hansen og Ingrid Henriksen, *Dansk socialhistorie, bind 6 og 7* (1980, 2. udg. 1984). Forholdene under 1. verdenskrig beskrives i bind 6 side 78-80. En hel billedside viser et dekorativt foto af en husvild familie med piphans i bur og pelargonier i spånkurv. Familien er opstillet i en tom celle i kvindefængslet. Også teksten er samlet om beskrivelsen af overbefolkede lejligheder i København og provinsen og indkvartering af de husvilde i skoler, kaserner, pakhuse, sommerrestauranter og fattiggårde. Først nævnes dog forsyningssituationen og stagnationen i byggeriet. Derefter beskrives med udgangspunkt i bolligtællingen for 1911 førkrigstidens dårlige boligforhold med 20 pct. af bybefolkningen i overbefolkede lejligheder. Så beskrives krigsårene:

De første krigsår fik den i forvejen lille boligreserve til at skrumpe yderligere ind. Antallet af husvilde under Københavns kommunes forsyng steg dramatisk fra 71 personer i 1916 til 5.222 i 1919 og fortsatte iøvrigt til næsten 7.900 personer i 1922. Da en gruppe på over 4.000 husvilde i 1919 blev spurgt om baggrunden for deres situation, svarede 25 pct., at de før havde boet til fremleje, 25 pct. at de havde boet hos familien og over 10 pct. at de var blevet sat ud af fogeden.

Ved anbringelsen af disse husvilde måtte alle blot nogenlunde brugelige midler tages i anvendelse, men det store kontingent blev anbragt i barakker og forskellige af kommunens nyere beboelseslejligheder. Desuden greb man til at indkvartere folk i byens skoler - i vinteren 1919/20 var der husvilde i 15 københavnske kommuneskoler [Hansen & Henriksen 1984 a, side 78].

Afsnittet om boligproblemerne under 1. verdenskrig afsluttes med en beskrivelse af de husvildes kår i fattiggården i Svendborg.

Et referat af beskrivelsen af boligproblemerne i socialhistorien, bind 6, må retfærdigvis også indeholde følgende citat fra et senere afsnit om 1920'ernes sociale nedskæringer:

Boligmangelen fra krigens tid holdt længe ved og kulminerede først ved tiårets midte, hvor der var godt 20.000 husvilde under kommunal boligforsorg. De private bygherrer var stadig tilbageholdende med at sætte nyt byggeri igang. Dertil kom, at krigstidens lov om huslejeregulering gennem de kommunale huslejenævn nok i nogle tilfælde medvirkede til at skabe en uheldig fordeling af den bestående boligmasse. Antallet af overbefolkede lejligheder holdt sig ret stabilt. Samtidig steg i hvert fald i København, antallet af relativt »underbefolkede« lejligheder i en situation, hvor lejen i de gamle lejligheder blev holdt kunstigt nede. Dette fænomen er velkendt også ved senere tiders huslejeregulering. [Hansen & Henriksen 1984 a, side 248].

I det følgende bind 7 om perioden 1940-83 (Hansen & Henriksen 1980, 2. udg. 1984) beskrives boligforholdene under 2. verdenskrig. Her som hos Kaarsted beskrives forholdene ved krigens begyndelse som en situation med boligreserve, og først i løbet af 1943 blev boligmangelen alvorlig:

Det gennemsnitlige årlige boligbyggeri i krigsårene blev kun halvt så stort som i året 1939 og lå samtidigt på godt det halve af det skønnede behov på 17-19.000. Nedgangen var størst i de to første krigsår og skyldtes først og fremmest bygherrernes pessimisme med hensyn til udlejningsmulighederne og de stigende omkostninger. [Hansen & Henriksen 1984 b, side 78].

Der fortsættes med en beskrivelse af de boligpolitiske foranstaltninger tor at tremme byggeriet og en prisværdig klar beskrivelse af boligpolitikens værste bivirkning:

Der blev ikke bare bygget for få boliger i krigsårene. Også den ringere mobilitet på boligmarkedet medvirkede til mangelsituationen. Ved krigsudbruddet i 1939 blev så godt som alle udlejningsejendomme undergivet et huslejestop, som skulle overleve krigsårene. Det betød, at lejen i den gamle boligmasse i det store og hele blev holdt på førkrigniveauet, mens nybyggeriets leje var bestemt af omkostningerne. Familier i gamle boliger, der egentlig skulle have haft en mindre lejlighed f.eks. på grund af dødsfald eller skilsmisse, blev således holdt fast i disse. [Hansen & Henriksen 1984, b side 79].

Huslejereguleringen af 1939 bør opfattes som et fordelingspolitisk middel med den bivirkning at afskaffe mobiliteten på boligmarkedet og privat, ustøttet byggeri. Det er meget hurtigtvirkende, fordi de øvrige priser i de første år af 2. verdenskrig steg med

ca. 50 pct., mens huslejen var låst. Spørgsmålet er så, om ikke samme forklaring er sagen for situationen under 1. verdenskrig.

3. Warming om boligproblemer

Jens Warming er sammen med C.V. Bramsnæs de vigtigste observatører af boligforholdene under 1. verdenskrig. De to deltog i flere boligkommissioner under og efter krigen, Warming som formand og C.V. Bramsnæs som sekretær. Der foreligger en lang række betænkninger fra disse boligkommissioner, hvis indhold kan studeres på afstand ved at læse C.V. Bramsnæs' referater af indholdet i dette tidsskrift, årgangene 1916, 1917, 1919, 1920 og 1922. Også her spiller beskrivelser af bolignød og de husvildes forhold en stor rolle. Der refereres meget lidt, som kan kaldes økonomisk analyse, dog er der følgende rekapitulering i referatet af den første betænkning:

Med hensyn til Boligmangelens Aarsager peger Betænkningen på Byernes stærke Befolkningsstilvækst og paa Standsningen i Byggevirksomheden. Tilflytningen af Udlændinge menes ikke at være af Betydning i Provinsbyerne, og for Hovedstaden meddeles nogle statistiske Oplysninger, som viser, at Udlændingsproblemet heller ikke her spiller den Rolle, som mange har antaget. [Bramsnæs 1916, side 571].

Det fremgår iøvrigt tydeligt af Bramsnæs' referater af denne og de efterfølgende betænkninger, at man var optaget af at løse de akutte problemer og komme med forslag til ny lovgivning. Der var ikke tid til at analysere årsagerne til miseren. Senere skrev Warming om boligproblemet under 1. verdenskrig i *Danmarks Erhvervs- og Samfundsliv* (1930), hvor man finder følgende beskrivelse, som vedrører Hovedstaden:

Der udviklede sig en forfærdelig *Bolignød*, idet der i 1916 kun var 400 ledige Lejligheder og i 1917-24 højst 50; straks i 1916 tog Kommunen nogle Skoler i Brug til de husvilde. [Warming 1930, side 592].

Læsning af hele det lange afsnit om boliger afslører, at Warming brugte begrebet bolignød tit og frit og som en almindelig betegnelse for en situation med efterspørgselspres. Herved er han måske blevet årsag til de dramatiske formuleringer, som de efterfølgende forfattere benytter i beskrivelserne af boligforholdene under første verdenskrig. Warming anvender således betegnelsen bolignød ved beskrivelsen af *byggeriets ujævnhed* i en normal konjunktursammenhæng:

Ujævnheden medfører til Tider stor Arbejdsløshed og til andre Tider Bolignød... Bolignød er ofte et *Opgangstegn*, idet der i gode Tider er stor Indvandring til Byerne og mange Vielser eller andre Etableringer af selvstændigt Hjem. [Warming 1930, side 591 og 593].

Beskrivelsen af byggekonjunkturen efterfølges af en analyse af *et frit boligmarkeds funktionsområde*:

At Bolignød *mærkes* som egentlig Mangel på Boliger, også for betalingsdygtige, medens Varenød mærkes som Dyrtid, skyldes forskellige Forhold. (1) Forbruget er *uelastisk*, i hvert Fald i det korte Løb, medens Prisstigningen for en Vare bevæger de fleste Forbrugere til at indskrænke sig, vil de fleste Besiddere af en Lejlighed blive boende... (2) Byggebehovet er vanskeligt at beregne, fordi Boliger er *holdbare*: 2% mindre Forbrug af Lejligheder betyder, at der slet ingen Produktion behøves i det Aar, idet der er nok i de gamle (hvis Aarsproduktionen normalt er 2% af Bestanden). Og 2% større Forbrug end de normale 2% kræver dobbelt Byggeri... (3) Huslejen er ret *sædvanebestemt*... [Warming 1930, side 593-594].

Beskrivelsen dækker et eksempel med stigende boligefterspørgsel; lejerne flytter ikke, huslejen er træg, og byggeriet tager tid, sådan at både pris- og mængdetilpasning foregår langsomt, og i mellemtiden har man så bolignød.

Skitsen af det frie boligmarked er forbilledlig, men om forholdene under 1. verdenskrig får man ikke nogen sammenhængende forklaring af Warming. En enkelt sætning:

Tilmed voksede Byen abnormt stærkt [Warming 1930, side 592].

kaster kun lidt lys over årsagerne til det kaos på boligmarkedet, som havde givet ham mange års arbejde i boligkommissionerne. Umiddelbart efter ovenstående beskriver Warming byggekonjunkturen i Hovedstaden forud for 1. verdenskrig: Der var et byggeboom af moderne lejligheder, der hvor de elektriske sporvogne kørte, men det stoppedes omkring 1911 af en stigende lejeledighed. Det efterfølgende lave niveau for boligbyggeriet begrundes dels med knappe og dyre materialer, og dels med henvisning til at en del svende havde forladt byggeriet i Hovedstaden til fordel for provinsen og Hamborg.

4. Den omvendte accelerator

Der er i beskrivelserne af krigene og bolignøden et tilbagevendende tema, nemlig at krigstidens bolignød begyndte med og i høj grad skyldtes et sænket boligbyggeri. *Denne forklaring skal bestrides.*

For det første gælder det om perioden forud for begge verdenskrige, at der var en høj byggeaktivitet, i begge perioder delvis som følge af tekniske forbedringer i byggeriet, som betød byggeri af en ny og moderne type af boliger. I perioden forud for 1. verdenskrig var det moderne boliger udenfor bykernen nær de elektriske sporvogne, lejligheder som blev bygget til trods for en betydelig ledighed i den ældre boligmasse.

I mellemkrigstiden var det 1930'ernes moderne lejligheder med bad og centralvarme, som gav et rekordhøjt boligbyggeri. Det går også igen i beskrivelserne af begyndelsen af de to krige, at de private bygherrer var uvillige til at bygge, hvilket er et tegn på, at der økonomisk set var boliger nok. Man går altså ind i begge krigsperioder med orden i boligforsyningen. *For det andet* indtræder bolignøden *for pludseligt* til at skyldes et par år med lavt byggeri. Forklaringen strider mod *accelerationsprincippet*.

Accelerationsprincippet indgår som taleksempel i citatet fra Warming ovenfor, hvor historien begynder med en behersket stigning i boligefterspørgslen på 2 pct., som medfører en fordobling af byggeriet. *Anvendt omvendt*, må samme princip kunne belyse virkninger af en halvering af byggeriet. En halvering af boligbyggeriet kan ikke medføre andet end en behersket sænkning af boligudbudet, de 2 pct. Det er først efter en flerårig periode med et lavt boligbyggeri, at effekten på boligudbudet kan blive stor og give anledning til en dramatisk boligmangel. Historien om krig og bolignød kan derfor ikke starte med lavt boligbyggeri, men den kan eventuelt fortsættes med denne forklaring, da det, der skaber bolignød, også skaber lavt boligbyggeri.

5. Ølgaard-udvalget og boligdækningsgraden

De citerede beskrivelser af bolignøden i forbindelse med 1. verdenskrig lægger også vægt på, at bolignøden skyldes vækst i befolkningen. Nu er den demografiske komponent i boligefterspørgslen betydningsfuld, men her er virkelig tale om en meget træg faktor. Det er bla. derfor, at man tilbage i tiden var tilfreds med at tælle befolkningen med længere mellemrum. I det i afsnit 1 citerede fra Danmarkshistorien, nævner Niels Finn Christiansen, at i perioden 1911-21 steg folketallet i København med 100.000 og i provinsbyerne med 120.000. Men disse tal er ikke i sig selv rystende. Med en husstandstørrelse på 4 giver det et årligt byggebehov i København på 2.300 og lidt mere i provinsbyerne, et niveau som ikke ligger langt fra niveauet i krigsårene jf. Ølgaard-udvalgets bidrag til Svend Aage Hansens festskrift (Andersen, Matthiesen & Ølgaard 1989, side 11).

Beregninger af den demografiske komponent i boligefterspørgslen kan raffineres ved at tage hensyn til befolkningens aldersfordeling og samlivsformer. P.C. Matthiesen har udført beregninger for hele dette århundrede af *den potentielle boligefterspørgsel*, defineret som det antal boliger, som er nødvendigt, for at der skal være én bolig både til hvert samboende par og til alle ikke-samboende over en bestemt alder, her 25 år. Forholdet mellem det aktuelle antal boliger og den potentielle boligefterspørgsel angiver *boligdækningsgraden*. En lang tidsserie for boligdækningsgraden er vist i Ølgaard-udvalgets 3. betænkning (1993), hvorfra citeres:

Perioden frem til første verdenskrig (var) præget af vækst i såvel befolkning som boliger, men med en stabil boligdækningsgrad på knap 70 pct. [Boligmætning og huslejespænd 1993, s. 25].

Disse tal vedrører hele landet. Tilsvarende beregninger for Hovedstaden og provinsbyerne er vist i festskrift til Svend Aage Hansen (Andersen, Matthiessen & Ølgaard, 1989, side 7). I Hovedstaden, der inkluderer Sundbyerne samt Frederiksberg og Gentofte, er boligdækningsgraden 68 pct. i 1901 og 69 pct. i såvel 1911 og 1921. I provinsbyerne er boligdækningsgraden lidt højere, nemlig 73 pct. i 1909 og 71 i både 1911 og 1921. Der er altså ingen tegn på faldende boligstandard under krigen.

Billedet er det samme, når man ser på boligdækningsgraden før og efter 2. verdenskrig. Heller ikke her kan man se nogen bolignød i boligdækningsgraden, som stiger i hele perioden efter 1930.

6. Afslutning

I begyndelsen af begge krigsperioder kommer der bolignød, og det sker pludseligt. Men demografiske forskydninger i bolig efterspørgslen kan ikke påvises, og lave tilvækster i boligudbudet kan ikke få så hurtige virkninger. Det, der bevæger sig hurtigt, er *varepriserne*. Det offentlige griber ind for at beskytte lejerne med *hustejeregulering*, som indføres i 1916 henholdsvis i 1939. Og det er her, der skabes bolignød. De låste huslejer beskytter de besiddende lejere, ja mere end det, de bliver stærkt favoriseret på bekostning af de nye husstande, f.eks. de 50 pct. i undersøgelsen af de 4000 husvilde i 1919, jfr. afsnit 2, som indtil nu har boet hjemme eller været logerende. Mens de almindelige priser stiger med 40 henholdsvis 50 pct. i de første to krigsåre, fastholdes huslejerne, lejlighederne bliver utroligt billige og forsvinder fra omsætningen. Mobiliteten på boligmarkedet aflives, for alle beholder hvad de har, og de nye husstande bliver husvilde.

Som beskrevet af Einar Cohn (1916, s. 295) var optakten til huslejereguleringen en meddelelse fra Københavns Grundejerforening fra 22. marts 1916 om, »At en Prisforhøjelse også for Huslejens Vedkommende er absolut nødvendig«. Det fremkaldte huslejereguleringen ved Lov af 9. juni 1916. Hvis nogen kan dokumentere, at bolignøden gik forud for huslejereguleringen, er forklaringen, at den reale husleje allerede var faldet, for som det hedder hos Warming:

Huslejen er ret *sædvanebestemt* og stiger derfor ikke saa hurtigt som Byggeomkostningerne... dernæst mærkes Trægheden, naar det almindelige Prisniveau er stigende [Warming, 1930, s. 594].

Litteratur

Andersen, E., P.C. Matthiessen & A. Ølgaard. 1989. Boligmasse og boligbyggeri i første halvdel af dette århundrede. Festskrift til Svend Aage Hansen. *Økonomi og Politik*. Årgang 62, side 6-19.

Boligmætning og huslejespænd. 1993. Boligministeriet.
Bramsnæs, C.V. 1916, Boligkommissionen af 1916. *Nationaløkonomisk Tidsskrift* bind 20, side 571-573.

Disse tal vedrører hele landet. Tilsvarende beregninger for Hovedstaden og provinsbyerne er vist i festskrift til Svend Aage Hansen (Andersen, Matthiessen & Ølgaard, 1989, side 7). I Hovedstaden, der inkluderer Sundbyerne samt Frederiksberg og Gentofte, er boligdækningsgraden 68 pct. i 1901 og 69 pct. i såvel 1911 og 1921. I provinsbyerne er boligdækningsgraden lidt højere, nemlig 73 pct. i 1909 og 71 i både 1911 og 1921. Der er altså ingen tegn på faldende boligstandard under krigen.

Billedet er det samme, når man ser på boligdækningsgraden før og efter 2. verdenskrig. Heller ikke her kan man se nogen bolignød i boligdækningsgraden, som stiger i hele perioden efter 1930.

6. Afslutning

I begyndelsen af begge krigsperioder kommer der bolignød, og det sker pludseligt. Men demografiske forskydninger i bolig efterspørgslen kan ikke påvises, og lave tilvækster i boligudbudet kan ikke få så hurtige virkninger. Det, der bevæger sig hurtigt, er *varepriserne*. Det offentlige griber ind for at beskytte lejerne med *hustejeregulering*, som indføres i 1916 henholdsvis i 1939. Og det er her, der skabes bolignød. De låste huslejer beskytter de besiddende lejere, ja mere end det, de bliver stærkt favoriseret på bekostning af de nye husstande, f.eks. de 50 pct. i undersøgelsen af de 4000 husvilde i 1919, jfr. afsnit 2, som indtil nu har boet hjemme eller været logerende. Mens de almindelige priser stiger med 40 henholdsvis 50 pct. i de første to krigsår, fastholdes huslejerne, lejlighederne bliver utroligt billige og forsvinder fra omsætningen. Mobiliteten på boligmarkedet aflives, for alle beholder hvad de har, og de nye husstande bliver husvilde.

Som beskrevet af Einar Cohn (1916, s. 295) var optakten til huslejereguleringen en meddelelse fra Kjøbenhavns Grundejerforening fra 22. marts 1916 om, »At en Prisforhøjelse også for Huslejens Vedkommende er absolut nødvendig«. Det fremkaldte huslejereguleringen ved Lov af 9. juni 1916. Hvis nogen kan dokumentere, at bolignøden gik forud for huslejereguleringen, er forklaringen, at den reale husleje allerede var faldet, for som det hedder hos Warming:

Huslejen er ret *sædvanebestemt* og stiger derfor ikke saa hurtigt som Byggeomkostningerne... dernæst mærkes Trægheden, naar det almindelige Prisniveau er stigende [Warming, 1930, s. 594].

Litteratur

Andersen, E., P.C. Matthiessen & A. Ølgaard. 1989. Boligmasse og boligbyggeri i første halvdel af dette århundrede. Festskrift til Svend Aage Hansen. *Økonomi og Politik*. Årgang 62, side 6-19.

Boligmætning og huslejespænd. 1993. Boligministeriet.
Bramsnæs, C.V. 1916, Boligkommissionen af 1916. *Nationaløkonomisk Tidsskrift* bind 20, side 571-573.

- Christiansen, N. F. 1990. *Klassesamfundet organiseres 1900-1925*. Gyldendal og Politikens Danmarkshistorie, bind 12. København.
- Cohn, E. 1916. Økonomiske Oversigter I. Danmark. *Nationaløkonomisk Tidsskrift*, bind 20, side 263-312.
- Hansen, S. Aa. & I. Henriksen. 1984a. *Dansk socialhistorie 1914-39*. København. 1. udgave 1980.
- Hansen, S. Aa. & I. Henriksen. 1984b. *Dansk socialhistorie 1940-83*. København. 1. udgave 1980.
- Kaarsted, T. 1991. *Krise og krig 1925-1950*. Gyldendal og Politikens Danmarkshistorie, bind 13. København.
- Warming, J. 1930. *Danmarks Erhvervs- og Samfundsliv*. København.