# Bygge- og boligøkonomisk udvikling 1974-75 — byggekrise og boligløsning

*Jens Lunde*

De to år 1974 og 1975 vil i en årrække stå som markant afvigende fra den foregående periode i de flestes bevidsthed. Dette gælder især for dem, hvis økonomiske eksistens er knyttet til byggeriet, eller som er lejere i den ældre, privatejede boligmasse.

Byggekrisen og boligløsningen er de centrale emner i denne artikel, men ikke alle aspekter inddrages. Behandlingen af byggekrisen er især lagt realøkonomisk an, mens der fx er lagt mindre vægt på ændringerne i reglerne for byggefinansieringen, på kreditudviklingen og på en gennemgang af de anvendte selektive instrumenter til fremme af byggeriet.

En sådan afgrænsning kan være forsvarlig ved, at der allerede eksisterer en del materiale om emnet. Et samlet rids er givet i Boligministeriets beretning om den bygge- og boligpolitiske udvikling i 1974–75. (Boligministeriet 1975). Byggesituationen har atter påkaldt sig opmærksomhed i redegørelserne fra Det økonomiske Råd og Det økonomiske Sekretariat. Den særegne udvikling i byggeriets finansieringsomkostninger har været diskuteret i en række artikler, bl. a. et centralt tema i Hans Ejvind Hansens artikel i dette tidsskrift om styring af byggeriet (Hans Ejvind Hansen, 1975).

I gennemgangen og analysen af boligløsningen søges alene trængt ind i boligløsningens økonomiske aspekter. Samtidig er der søgt afstukket nogle linier i boligløsningen, der fører frem til næste boligforlig i 1977–78. Forhåbentlig vil det også fremgå, at et økonomisk udredningsarbejde inden en ny boligløsning givetvis vil være sin pris værd.

## A. Byggeboom og byggekrise

### *1. Byggeriets omfang og sammensætning 1970–1975*

Nyinvesteringerne i bygninger og anlæg udgjorde gennem 1960'erne i gennemsnit 37 pct. af de samlede faste bruttoinvesteringer. I de første år af 1970'erne varierede denne andel fra 42 til 44 pct. Denne udvikling indebar samtidig et fald

i den andel, der anvendtes til reparation og vedligeholdelse af bygninger og anlæg. De samlede bygge- og anlægsinvesteringers andel af de faste bruttoinvesteringer udgjorde herefter 52 pct. i perioden 1970–73 og 50 pct. i 1974 mod 48 pct. for 1960'erne i gennemsnit.

Byggeaktiviteten har i perioden 1970–1974 generelt ligget på et højt niveau, men selvsagt præget af de skiftende konjunkturforløb, jfr. tabel 1. Det årligt fuldførte byggeris areal har således i gennemsnit for denne periode ligget 86 pct. over første halvdel og 33 pct. over anden halvdel af 1960'ernes byggeomfang. Boligbyggeriet udgjorde gennem det meste af 1960'erne godt 50 pct. af det samlede, fuldførte byggeomfang, en andel, der øgedes til godt 60 pct. ved årtiets slutning, til 66 hhv. 68 pct. i 1972 og 1973 for påny at falde til 60 pct. i 1974 og 55 pct. i 1975.

Antallet af fuldførte boliger i perioden 1970–74 er imidlertid blot øget med 23 pct. i forhold til første halvdel og 16 pct. i forhold til anden halvdel af 1960-erne. Den forskellige udviklingstakt i byggeareal og boligantal afspejler således ikke en svagere vækst i boligbyggeriet i forhold til det øvrige byggeri, men et stadig større areal pr. nybygget bolig, især en følge af parcelhusenes stadig stigende andel af boligbyggeriet og deres stadig stigende gennemsnitsstørrelse. Hvor parcelhusenes andel af det samlede antal påbegyndte boliger i 1970 var 55 pct., voksede andelen således til 73 pct. i 1972 og 79 pct. i 1973.

Erhvervsbyggeriets andel af det fuldførte byggeri androg ved 1970'ernes begyndelse knap 25 pct., men beslutningen om Danmarks tilslutning til EF synes at have øget erhvervenes investeringsincitament og derigennem skabt en relativ stor stigning i det påbegyndte erhvervsbyggeri i 1973. Dette forhold øgede i 1974 det fuldførte erhvervsbyggeris omfang med 50 pct. i forhold til de foregående år og var endnu føleligt i 1975. Det øvrige byggeri, der hovedsagelig er til offentlige eller offentligt prægede formål, har udgjort 10–15 pct. af det samlede fuldførte byggeri men har absolut set været ret konstant.

Almindeligvis peges på, at nybyggeriet er forholdsvis lille i forhold til bygningsbestanden, som følge af bygningernes lange levetid. For boligbyggeriets vedkommende er i tabel 2 beregnet tilvæksten i boligarealet i forhold til den eksisterende boligarealbestand – flow-stock-kvoten – for den forløbne del af 1970'erne. Kvotens faktiske størrelse er næppe præcis på grund af den usikkerhed, der er knyttet til opgørelsen af dens nævner, nemlig boligbestanden, der alene findes opgjort i antal lejligheder, fordelt efter antal rum. Boligbestanden er her – efter et skøn over den enkelte lejlighedsstørrelses gennemsnitlige areal – omregnet til det samlede boligareal.

Den årlige boligtilvækst ses at variere mellem 2,2 og 5,6 pct. i perioden 1970–74, når den beregnes ud fra det påbegyndte boligareal, mens kvotens variation – ud fra det fuldførte boligareal – indsnævres til mellem 3,9 og 4,5 pct. Det illustreres ligeledes herigennem, at procentuelt små forskydninger i boligtjenesteefterspørgslen vil kunne få omfattende følger for byggeomfanget.

*Tabel 1. Byggevirksomheden 1970–1974*

| | Påbegyndt byggeri | | | | | | Fuldført byggeri | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1970 | 1971 | 1972 | 1973 | 1974 | 1975[1]) | 1970 | 1971 | 1972 | 1973 | 1974 | 1975[1]) |
| | 1000 m² etageareal | | | | | | 1000 m² etageareal | | | | | |
| Beboelsesejendomme | 5670 | 6345 | 9458 | 7991 | 3946 | 5000 | 6151 | 6346 | 7004 | 8047 | 7315 | 5100 |
| Erhvervsejendomme | 2442 | 2470 | 2671 | 3790 | 3252 | 2200 | 2512 | 2490 | 2372 | 2754 | 3801 | 3000 |
| Ikke-erhvervsejendomme | 1508 | 1265 | 1181 | 1191 | 1068 | 1100 | 1371 | 1392 | 1234 | 1054 | 1128 | 1100 |
| Tilsammen | 9619 | 10080 | 13310 | 12972 | 8266 | 8300 | 10034 | 10228 | 10610 | 11855 | 12245 | 9200 |
| | Antal lejligheder | | | | | | Antal lejligheder | | | | | |
| Boligbyggeri ialt | 44405 | 47170 | 63794 | 50399 | 25708 | 32500 | 50582 | 50169 | 50006 | 55566 | 48595 | 34500 |
| heraf: én og to-fam. huse | 24275 | 29086 | 46642 | 39966 | 17867 | 25500 | 29339 | 28897 | 33159 | 38025 | 34310 | 25000 |

[1]) Skøn

*Tabel 2. Boligtilvæksten*

| 1.000 m² | 1970 | 1971 | 1972 | 1973 | 1974 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Påbegyndte boliger, antal m² | 5.670 | 6.345 | 9.458 | 7.991 | 3.976 |
| 2. Fuldførte boliger, antal m² | 6.151 | 6.346 | 7.004 | 8.047 | 7.315 |
| 3. Nedlagte boliger[1]), antal m² | 379 | 397 | 424 | 366 | 481 |
| 4. Boligbestanden (ult. året), antal m² | 157.797[2]) | 163.746 | 170.326 | 178.007 | 184.841 |
| 5. Boligtilvæksten (1:4), pct. (flow-stock-kvoten) | 3,6 | 3,9 | 5,6 | 4,5 | 2,2 |
| 6. Boligtilvæksten (2:4), pct. (flow-stock-kvoten) | 3,9 | 3,9 | 4,1 | 4,5 | 4,0 |

[1]) Alene antallet af nedlagte boliger offentliggøres. Omregningen herfra og til de nedlagte boligers areal er sket ved, at den enkelte boligs gennemsnitlige bruttoareal er sat til 27 m² + 18 m² pr. værelse. Der er ikke taget hensyn til det antal bolignedlæggelser, der ikke indgår i Danmarks Statistiks opgørelser (normalt anslået til omkring 4.000 lejligheder årligt).

[2]) Boligbestanden for 1970 er skønnet ud fra boligtællingens opgørelse af antal boligers fordeling efter værelsesantal. Skønnets udgangspunkt er, at den enkelte boligs gennemsnitlige bruttoareal er 27 m² + 18 m² pr. værelse.

## 2. *Byggekrisen 1974–75*

Den såkaldte byggekrise opstod i forsommeren 1974. Tydeligvis var oprindelsen at finde i det generelle konjunkturtilbageslag i økonomien. Byggekrisen udmærker sig ved i styrke at overgå dette tilbageslag og ved at have haft et lidt andet forløb. Ved årsskiftet 1975–76 synes en afvikling af byggekrisen at være i gang med moderat hastighed, idet krisens ophør endnu ligger noget fremme i tiden.

Undertiden fremstilles byggekrisen som et isoleret dansk fænomen, begrundet i tidligere års »fejltagelser« m.h.t. byggestyring, byggeomkostningsudvikling, renteniveau, jordprisudvikling m.m. Næppe fuldt korrekt. I en lang række andre vestlige lande har byggeriet ligeledes været udsat for skrumpningstendenser ud over det generelle konjunkturtilbageslag.

Ved et stærkere konjunktursvigt falder afsætningen af varige forbrugsgoder relativt stærkere end det almindelige tilbageslag i det private forbrug, og især vil dette gælde for afsætningen af nye boliger. Tilbageslaget i den danske økonomi siden begyndelsen af 1974 har tydeligt fremvist dette træk.

Øget arbejdsløshed og en pludselig øget arbejdsløshedsrisiko må formodes at fjerne ethvert incitament til at forbedre den enkeltes boligmæssige position. Sættes der samtidig spørgsmålstegn ved de kommende års realindkomstfremgang parallelt med en opdæmning for prisstigningerne, fjernes yderligere incitamenter til øget boligefterspørgsel. Dette økonomiske reaktionsmønster har været gældende her i landet siden midten af 1974 og i vekslende grad i en lang række andre lande, der har været ramt af konjunkturtilbageslaget. Som vist i tabel 2 vil selv små forskydninger i boligtjenesteefterspørgslen kunne få vidtrækkende konsekvenser for boligbyggeriet.

For erhvervsvirksomhedernes vedkommende gælder en række tilsvarende mekanismer. Det generelt indtrufne afsætningssvigt og den manglende udsigt til en stærk expansion i de kommende års afsætningsmuligheder synes i vidt omfang at have medført væsentlige reduktioner i virksomhedernes investeringsplaner. Erhvervslivet har da også været præget af mangelfuld udnyttelse af såvel den menneskelige som den fysiske produktionskapacitet. Når erhvervenes byggeinvesteringer viser et lidt andet forløb end boligbyggeriet, skyldes dette bl. a. forskellene i projekterings- og byggetider.

Et samlet udtryk for styrken i bygge- og anlægssektorens produktionstilbagegang fra 1973 til 1974 fås gennem sektorens bruttofaktorindkomst i 1955-priser, der faldt med 11 pct. Den samlede bruttofaktorindkomst i 1955-priser steg 2,2 pct. fra 1973 til 1974. Ifølge en foreløbig opgørelse af bruttoinvesteringerne (i 1955-priser) i byggevirksomhed faldt investeringerne i nye boliger med 30 pct. og i offentligt byggeri m.v. med 3 pct., mens investeringerne i nyt privat erhvervsbyggeri steg 9 pct., og aktiviteten på reparations- og vedligeholdelsesområdet viste en stigning på 13 pct. (Boligministeriet, 1975).

Det forhold, at de netop angivne tal omfatter kalenderåret, gør dem mindre velegnede til at illustrere byggekrisens dybde. Det bedste grundlag er her udsvingene i det påbegyndte nybyggeri på månedsbasis eller – for at eliminere mere tilfældige udsving (og for overskuelighedens skyld) – på kvartalsbasis. Dette er gjort i tabel 3 nedenfor, hvor udviklingen i det påbegyndte og i det fuldførte byggeri er vist med sammenligningsbasis i 1973. Valget af basisår medfører således, at byggeomfangets rutschetur fra toppunktsplateau til det – sandsynligvis – nedre vendepunkt er illustreret gennem indextallene.

*Tabel 3. Byggevirksomheden 1974–1975*

| | 1974 | | | | 1975 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1. kvt. | 2. kvt. | 3. kvt. | 4. kvt. | 1. kvt. | 2. kvt. | 3. kvt. | 4. kvt. (skøn) |
| *Påbegyndt etageareal* | 1973 (gennemsnitlig) = 100 | | | | | | | |
| Beboelsesejendomme | 68 | 59 | 41 | 30 | 40 | 68 | 69 | – |
| Erhvervsejendomme | 101 | 102 | 82 | 58 | 49 | 62 | 65 | – |
| Ikke-erhvervsejendomme | 70 | 65 | 85 | 139 | 120 | 81 | 82 | – |
| Påbegyndt etageareal ialt: | 78 | 72 | 57 | 48 | 50 | 67 | 69 | – |
| *Fuldført etageareal* | | | | | | | | |
| Beboelsesejendomme | 96 | 95 | 86 | 86 | 72 | 64 | 61 | – |
| Erhvervsejendomme | 130 | 134 | 142 | 146 | 119 | 100 | 104 | – |
| Ikke-erhvervsejendomme | 110 | 94 | 110 | 114 | 101 | 68 | 154 | – |
| Fuldført etageareal ialt: | 105 | 104 | 101 | 103 | 85 | 73 | 79 | – |
| Påbegyndt antal lejligheder | 66 | 58 | 43 | 38 | 48 | 68 | 67 | 75 |
| Heraf enfamiliehuse[1]) | 65 | 55 | 32 | 26 | 35 | 69 | 67 | 83 |
| Fuldførte antal lejligheder | 91 | 91 | 84 | 84 | 68 | 63 | 60 | 57 |
| Heraf enfamiliehuse[1]) | 98 | 100 | 80 | 83 | 71 | 60 | 62 | 68 |

[1]) En- og tofamiliehuse, række-, kæde- og dobbelthuse.

En opgang i boligbyggeriet satte ind i de tidlige forårsmåneder i 1975, men opgangen i det påbegyndte boligbyggeri stagnerede midtvejs gennem året på omkring $^2/_3$ af 1973-niveauet. I årets sidste måneder synes en ny opgangstendens at tegne sig, bl.a. med baggrund i den midlertidige moms-nedsættelse fra 15 til $9^3/_4$ pct. Af samme grund er det tvivlsomt om denne tendens er af blivende karakter. Det er vanskeligt at forestille sig en yderligere forøgelse af boligbyggeriet, før det totale konjunkturbillede er varigt styrket, herunder ved en retablering af sikkerheden for beskæftigelse. Enfamiliehusene udgjorde påny i 1975 med knap 80 pct. af det påbegyndte antal boliger den centrale størrelse i boligbyggeriet.

Også faldet i det private erhvervsbyggeris påbegyndte byggeri synes bragt til ophør, men det ville forekomme utidigt optimistisk at vente en mere omfattende opgang heri, førend en fornyet opgang i den udenlandske som i den indenlandske efterspørgsel er i sigte. Det er dog bemærkelsesværdigt, at det påbegyndte erhvervsbyggeri i 1975 var nær ved det fra 1970'ernes første år kendte niveau.

Det offentlige byggeri, der dominerer gruppen ikke-erhvervsejendomme, kan næppe heller foreløbig ventes at fremvise en stigende trend i det påbegyndte byggeomfang som følge af den underliggende tilbageholdenhed over for en mere varig expansion af de offentlige udgifter, der hyppigt antages at ville blive en følge af øgede bygge- og anlægsinvesteringer.

Allerede igennem 1973 kunne der konstateres et vist fald i det påbegyndte boligbyggeris omfang. Omkostningsudviklingen i byggeriet, herunder den effektive obligationsrentes stigning, samt yderligere en vis »mætning« af markedet og en vis fremskyndelse af igangsættelsen af boligbyggeri i den forudgående periode, forklarer dele af denne udvikling.

Det samlede påbegyndte byggeris omfang udgjorde i 1974 ca. $^2/_3$ af de to foregående års niveau, hvilket nogenlunde svarede til det gennemsnitlige påbegyndte byggeri i sidste halvdel af 1960'erne. Tilsvarende kan nævnes, at det påbegyndte byggeomfang i 4. kvt. 1974 fortsat svarede til niveauet for de første år i 1960'erne, hvilket sætter den stærke byggeexpansion i den mellemliggende periode i relief.

Udviklingen i det påbegyndte byggeris omfang i 1974 synes i høj grad forårsaget af det stærke skift i det generelle konjunkturforløb. Udbudsforholdene var frem til 1974 og i begyndelsen af året præget af hastigt stigende byggeomkostninger og blev frem til midten af 1974 yderligere påvirket af den store stigning i den effektive obligationsrente og dermed i omkostningerne ved byggeriets endelige finansiering.

Tilsyneladende var efterspørgslen efter boliger vigende fra sommeren 1974. Ledigheden var da begyndt at øges, og potentielle boligefterspørgere måtte, i modsætning til de seneste 15 år med fuld beskæftigelse, til at kalkulere med en egentlig arbejdsløshedsrisiko. Indkomstpolitiske indgreb til fastfrysning af real-

lønnen blev diskuteret som oplæg til overenskomstfornyelsen i foråret 1975. Parallelt hermed afdæmpedes forventningerne til den kommende tids prisstigninger. Usikkerheden omkring den kommende boliglovgivning og omkring de fremtidige regler for behandlingen af ejerboliger ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst har formentlig i perioder haft nogen indflydelse. Et af resultaterne af denne udvikling var, at der ved årsskiftet 1974–75 var opstået en pukkel på omkring 10–15.000 ikke udlejede og ikke solgte boliger, der hovedsagelig var finansieret under det høje renteniveau i sommerens løb.

Den nære sammenhæng, der under en stabil økonomisk udvikling findes mellem det påbegyndte og det fuldførte byggeomfang, har ikke været til stede i 1974 og 1975. Det fuldførte byggeri blev i 1974 arealmæssigt af større omfang end nogensinde før, en udløber af de foregående par års omfattende igangsatte byggeri.

Såfremt der hersker fuld kapacitetsudnyttelse i byggesektoren (og i samfundet som helhed) vil byggevirksomhederne være nødsaget til at udjævne konjunkturforløbet gennem variation i byggeperiodens længde. Under et konjunkturtilbageslag uden samtidige kapacitetsbegrænsninger kunne det forekomme sandsynligt, at byggevirksomhederne ville søge at undgå at mindske produktionsomfanget og udskyde nedskæringer af arbejdsstyrken ved at øge færdiggørelsestempoet og derved mindske byggeperiodens længde. En sådan hypotese bekræftes ikke af foretagne beregninger over byggetiden for det fuldførte byggeri, der endog synes øget en anelse igennem 1974 (Boligministeriet, 1975). En nedskæring af byggetiden har således ikke medvirket til det færdiggjorte byggeris store omfang i 1974. Byggevirksomhederne taget under ét synes således under byggekrisens nedgangsfase at have haft en ringe tiltro til snarlig bedring, og indskrænkede deres ressourceanvendelse i takt med tilbagegangen i byggeopgaver.

### *3. Byggesektorens arbejdsstyrke*

Der har hidtil i 1970'erne været en arbejdsstyrke på ca. 200.000 personer knyttet til bygge- og anlægssektoren, lidt færre når der regnes i antal fuldtidsbeskæftigede. Dermed har der været en svag tilbagegang i sektorens andel af den samlede fuldtidsbeskæftigede arbejdsstyrke. Det er under hensyn til udviklingen i byggeomfanget en overraskende stærk stabilitet, der har præget størrelsen af sektorens arbejdsstyrke.

Den del af sektorens arbejdsstyrke, der er beskæftiget ved nybyggeri og tilbygning, er frem til februar 1975 successivt reduceret med $^2/_5$ i forhold til gennemsnittet for 1973. Denne udvikling lader sig ikke umiddelbart kontrollere ved udviklingen i det påbegyndte hhv. det fuldførte byggeri. Snarere er der modsat tale om at på kort sigt, hvor der kan ses bort fra ændringer i arbejdsproduktiviteten uden derved at skabe unøjagtigheder, vil den omtalte reduktion

*Tabel 4. Beskæftigelsen ved bygge- og anlægsvirksomhed[1]), fordelt efter arbejdets art*

| | Nybyggeri og tilbygn. | Reparation og vedl. | Anlægs-virksomh. | Anden virksomh. | Ikke på arbejde[3]) | Til-sammen | Til-sammen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede 1973 | 81.849 | 37.811 | 28.616 | 11.873 | 11.138 | 171.286 | 171.286 |
| | ..... 1973 (gennemsnitlig) = 100 ..... | | | | | | antal |
| 13. 2. 1974 | 94 | 105 | 91 | 100 | 95 | 96 | 165.117 |
| 15. 5. 1974 | 92 | 103 | 103 | 84 | 64 | 94 | 160.891[2]) |
| 14. 8. 1974 | 80 | 114 | 101 | 79 | 99 | 92 | 157.700 |
| 13. 11. 1974 | 70 | 114 | 102 | 77 | 76 | 86 | 147.505 |
| 12. 2. 1975 | 62 | 106 | 95 | 69 | 72 | 78 | 134.328 |
| 14. 5. 1975 | 67 | 110 | 104 | 73 | 57 | 83 | 141.388 |
| 13. 8. 1975 | 72 | 118 | 100 | 79 | 114 | 90 | 153.906 |
| 12.11.1975 | 76 | 122 | 104 | ..... 75 ..... | | 91 | 155.600 |

[1]) Alene beskæftigede faglærte og ufaglærte arbejdere, lærlinge og medarbejdende mestre. Der er ca. 5.000 personer beskæftiget i brancher, der ikke er omfattet af udsnitsopgørelserne.

[2]) Totaltælling. Beskæftigelsen ved bygge- og anlægsvirksomhed omfattede i maj 1974 yderligere 28.422 personer, fordelt på ikke-medarbejdende mestre (3.350), medhjælpende hustruer (4.390), funktionærer (17.116) og andre ansatte (3.566). Der synes at være god overensstemmelse mellem den totale beskæftigelse i bygge- og anlægssektoren ifølge denne opgørelse og ifølge beskæftigelsesundersøgelsen pr. 24. 4. 1974.

[3]) p. gr. a. dårligt vejr, ferie, sygdom m.v. Der var hedebølge d. 13. 8. 1975.

på 40 pct. i beskæftigelsen ved nybyggeri være et ret præcist udtryk for byggevirksomhedernes samlede aktivitetsnedgang ved nybyggeriet. Forøgelsen af arbejdsstyrken i nybyggeriet fra februar til november 1975 andrager 11.600 personer, hvilket bekræfter den stedfundne opgang i det påbegyndte byggeri.

I modsætning til oplysningerne om bygge- og anlægssektorens produktion foreligger sektorens beskæftigelsesforhold også belyst ved reparations- og vedligeholdelsesarbejde som ved anlægsvirksomhed.

Der har på reparations- og vedligeholdelsesområdet været en beskæftigelsesfremgang på ca. 5.300 personer såvel i august som i november 1974 i forhold til gennemsnittet for 1973; ved forårstællingerne 1975 er beskæftigelsen på området faldet en smule. Mulige årsager til denne udvikling diskuteres nedenfor.

En væsentlig del af den selektive byggepolitik i 1975 har været rettet mod reparation og vedligeholdelse, den mest arbejdsintensive del af byggevirksomheden. Beskæftigelsen på dette område oversteg ved tællingen november 1975 det gennemsnitlige omfang i 1973 med ca. 8.200 personer. Dette er dog ikke i sig selv et udtryk for beskæftigelseseffekten af denne politik; det relevante sammenligningsgrundlag må naturligvis være, hvad beskæftigelsen på området havde været uden disse støtteordninger.

Beskæftigelsen ved anlægsarbejder, der i vid udstrækning udføres for offentlig regning, har praktisk taget været konstant siden 1973, mens beskæftigelsen ved »anden virksomhed« er blevet noget reduceret. Fraværet fra arbejdsplad-

sen enten på grund af vejrliget eller på grund af sygdom, ferie etc. synes reduceret nogenlunde overensstemmende med sektorens beskæftigelse i øvrigt.

De forskellige grupper i bygge- og anlægssektoren har haft en forskellig beskæftigelsesudvikling. I november 1974 var der således beskæftiget 15 pct. færre ufaglærte arbejdere, mod 9 pct. færre faglærte arbejdere i forhold til gennemsnittet for 1973. Denne forskel skyldes formentlig den relativt store tilbagegang i nybyggeriet, der beskæftiger flest ufaglærte, og den samtidige opgang i reparations- og vedligeholdelsesarbejdet, der især udføres af faglærte. Beskæftigelsesudviklingen efter november 1974 har dog haft et parallelt forløb for faglærte og ufaglærte arbejdere. Opdelt efter fagkriterier har områder med typisk stor beskæftigelse ved nybyggeriet – entreprenører, murere, tømrere og bygningssnedkere – haft tilbagegang i beskæftigelsen, mens typiske reparationsfag – malere, blikkenslagere og elektrikere – har fremvist væsentlig mere beherskede fald.

### *4. Produktivitetsudviklingen i nybyggeriet*

Det stærkt stigende byggeomfang i begyndelsen af 1970'erne og den frem til 1974 praktisk taget konstante arbejdsstyrke, ikke blot i bygge- og anlægssektoren under ét, men også i den ved nybyggeri beskæftigede arbejdsstyrke, gør det fristende at søge udviklingen i arbejdsproduktiviteten belyst. Dette er søgt gjort i tabel 5.

*Tabel 5. Arbejdsproduktiviteten i nybyggeriet. 1970–1975*

| | 1970 | 1971 | 1972 | 1973 | 1974 | 1975[2]) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ..... 1970 = 100 ..... | | | | | |
| (1) Index for antal påbegyndt m² etageareal | 100 | 105 | 138 | 135 | 86 | 86 |
| (2) Index for antal fuldførte m² etageareal | 100 | 102 | 106 | 118 | 122 | 92 |
| (3) Index for beskæftigelsen ved nybyggeri[1]) | 100 | 96 | 95 | 97 | 81 | 65 |
| (4) Index for arbejdsproduktiviteten (1):(3) | 100 | 109 | 146 | 139 | 107 | 132 |
| (5) Index for arbejdsproduktiviteten (2):(3) | 100 | 106 | 112 | 122 | 152 | 142 |

[1]) Omfatter alene beskæftigelsen af faglærte og ufaglærte arbejdere, lærlinge og medarbejdende mestre. Gennemsnit af kvartalsopgørelserne.

[2]) Skøn.

Målingen af arbejdsproduktiviteten involverer en række problemer. Såfremt der havde været tale om en jævn udvikling i byggeriets omfang, ville index'et for arbejdsproduktivitet være det samme, hvad enten det blev beregnet på grundlag af det påbegyndte eller fuldførte byggeri. Yderligere påvirker den ujævne udvikling i byggeomfanget i den betragtede periode klart de to mål for arbejdsproduktiviteten. Såfremt et mere hensigtsmæssigt mål for arbejdsproduktiviteten skulle opstilles, måtte der heri indgå et samlende mål for aktiviteten i nybyggeriet; bl. a. måtte der korrigeres for stigningen i de gennemsnitlige bygge-

tider siden 1972 (Boligministeriet, 1975). Desuden ville stigningen i arbejdsproduktiviteten være noget større, hvis beregningen var foretaget på grundlag af antal udførte arbejdstimer i stedet for antal beskæftigede på grund af faldet i arbejdsugens længde og forlængelsen af ferieperioden. Trods alt efterlader de opstillede index for arbejdsproduktiviteten indtrykket af, at denne er øget væsentligt i de senere år.

Såfremt der er sket en generel forøgelse af forarbejdningsgraden for input i bygge- og anlægssektoren, således som denne afgrænses statistisk, vil det her anvendte mål for arbejdsproduktiviteten, der bygger på produktionsomfanget, overvurdere den faktiske stigning i arbejdsproduktiviteten. Dette synes netop at være sket ved en øget anvendelse af prefabrikerede elementer, standardisering af byggematerialer, etc.; udviklingen i bl.a. sten-, ler- og glasindustriens produktion underbygger dette.

Det er på denne baggrund tvivlsomt, om den nuværende afgrænsning i erhvervsnomenklaturen imellem bygge- og anlægsvirksomhed og på den anden side forskellige industrigrupper med leverancer hertil på længere sigt udgør en hensigtsmæssig statistisk sondring.

Årsagen til den stigende arbejdsproduktivitet må – ud over inputs øgede forarbejdningsgrad – søges såvel i en øget kapitalindsats i sektoren, i stordriftsfordele, i en mere rationel tilrettelæggelse af byggeprocessen, i en række teknologiske forbedringer, som i arbejdskraftens generelt øgede kvalifikationsgrad. Disse mulige veje til øget arbejdsproduktivitet forekommer alle realistiske i den betragtede periode, men indgår selvsagt med forskellig vægt ved en fordeling af arbejdsproduktivitetsforbedringer på årsager.

### 5. *Arbejdsløsheden inden for byggefagene*

Ledigheden inden for byggefagene har i perioden 1970–1973 i sommermånederne maj-august svaret til den generelle ledighed i samfundet (målt traditionelt som arbejdsløshed blandt de arbejdsløshedsforsikrede), mens byggefagenes ledighed i de øvrige måneder har været en anelse større, uden dog at nå op på tidligere tiders vinterledighed i byggefagene. Derimod har der, specielt for murerfaget, vist sig en tendens til strukturelt betonet arbejdsløshed, vel nok især som følge af det stadige skift i byggeteknologien.

Den ovenfor beskrevne nedgang i bygge- og anlægssektorens beskæftigelse i 1974 modsvares af en parallel udvikling i ledigheden inden for byggefagene, jfr. tabel 6, der udtrykt ved arbejdsløshedsprocenten havde et yderst dramatisk forløb gennem vinterhalvåret 1974–75 og en væsentlig voldsommere udvikling end arbejdsløsheden taget under ét.

*Tabel 6. Den gennemsnitlige arbejdsløshed efter de ugentlige opgørelser. Pct.*

| | | jan. | feb. | marts | april | maj | juni | juli | aug. | sept. | okt. | nov. | dec. | Året |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Byggefag[1]) | 1973 | 5,6 | 4,7 | 4,2 | 6,2 | 1,6 | 0,9 | 1,3 | 0,8 | 0,7 | 1,1 | 2,9 | 6,3 | 3,0 |
| | 1974 | 6,4 | 5,1 | 3,8 | 3,7 | 4,0 | 3,9 | 5,2 | 6,4 | 9,0 | 12,8 | 15,2 | 20,6 | 7,9 |
| | 1975 | 24,3 | 20,9 | 20,4 | 18,8 | 14,0 | 10,3 | 8,1 | 9,0 | 8,3 | 9,0 | 9,1 | 14,8 | 14,0 |
| Ialt | 1973 | 4,0 | 3,6 | 2,9 | 3,6 | 1,6 | 1,2 | 1,5 | 1,3 | 1,2 | 1,5 | 2,2 | 4,7 | 2,4 |
| | 1974 | 4,8 | 3,9 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,1 | 3,5 | 4,4 | 5,7 | 7,8 | 9,2 | 11,6 | 5,2 |
| | 1975 | 13,9 | 12,0 | 12,2 | 11,9 | 10,2 | 9,1 | 7,9 | 9,8 | 10,1 | 10,8 | 11,2 | 14,3 | 11,2 |

[1]) Medlemmer af blikkenslagernes, el-fagets, malersvendenes og murerfagets arbejdsløshedskasser samt glarmestersvende, bygningssnedkere og tømrersvende inden for snedker- og tømmerfagets arbejdsløshedskasse.

Der indtrådte igennem 1975 en væsentlig mindskelse af byggefagenes arbejdsløshed. Da der samtidig blot var en svagt faldende tendens i den samlede arbejdsløshedsprocent, er byggefagenes arbejdsløshedsprocent nu bragt et par procent ned under den generelle arbejdsløshedsprocent. At dette arbejdsløshedsniveau fortsat må anses for utilfredsstillende, er en anden sag.

Under omtalen af beskæftigelsesfaldet blev det påpeget, at dette fald havde ramt de ufaglærte relativt stærkere end de faglærte. Da ufaglærte bygningsarbejdere indgår i specialarbejdergruppen, kan antallet af arbejdsløse specialarbejdere inden for bygge- og anlægsområdet ikke umiddelbart opgøres.

Sammenlignet med de faglærte byggearbejdere var udviklingen i specialarbejderes arbejdsløshedsprocent mindre kraftig i vinterhalvåret 1974–75, men lå på den anden side et godt stykke over det generelle arbejdsløshedsniveau. Modsat synes specialarbejdernes arbejdsløshedsprocent at have været konstant igennem 1975, bortset fra de almindelige sæsonudsving. Specialarbejdernes gennemsnitlige arbejdsløshed var i 1975 på 14,8 pct.

Såfremt arbejdsløshedsprocentens størrelse var eneafgørende for beslutninger om expansive økonomisk-politiske foranstaltninger af selektiv karakter, måtte disse foranstaltninger derfor aktuelt rettes mod at øge specialarbejdergruppens beskæftigelse fremfor byggearbejdernes beskæftigelse. Fx udgjorde de ikke-faglærte 81 pct. af arbejdsstyrken ved anlægsvirksomhed ifølge majopgørelsen 1975, og blot 11 pct. ved reparations-, vedligeholdelses- og ombygningsarbejder, mens de faglærtes andel inden for de to områder var hhv. 18 pct. og 74 pct. Et modgående hensyn ligger i, at anlægsområdet er relativt mest kapitalintensivt, men dog med væsentlige udsving heri.

En diskussion om fjernelse af arbejdsløsheden blandt såvel faglærte som ufaglærte byggearbejdere må nødvendigvis have det fremtidige byggeris omfang som udgangspunkt. Uden mere exakte angivelser heraf volder det væsentlige problemer at beregne det fremtidige arbejdskraftbehov inden for området. Antages eksempelvis, at den fremtidige bygge- og anlægsvirksomhed under ét reduceres med 10 pct. i forhold til det gennemsnitlige årlige byggeomfang i perioden

1970–74, kan det skønsmæssigt anslås ud fra beskæftigelsestællingerne, at knap 20.000 personer ikke vil kunne finde beskæftigelse inden for området.

Hertil kommer beskæftigelsesnedgangen ved fortsat stigende arbejdsproduktivitet og teknologiskift inden for byggeproduktionen; stigende arbejdsproduktivitet kan dog tænkes opsuget af øget fritid, så beskæftigelsesnedgangen udebliver. En ændret produktionssammensætning i retning af en forøgelse af den arbejdsintensive reparations- og vedligeholdelsesvirksomhed på bekostning af det relativt mere kapitalintensive boligbyggeri vil opsuge en del af beskæftigelsesvirkningen ved en samtidig indskrænkning af det totale produktionsomfang i sektoren; netop denne udvikling synes sandsynlig i de kommende år.

Udtrykkes strukturarbejdsløsheden blandt byggearbejdere som det antal arbejdsløse, der ikke pånу vil kunne komme i beskæftigelse inden for området, vil det næppe forekomme helt forfejlet at anslå strukturarbejdsløsheden til på kort sigt at udgøre 5–10.000 personer. En mindskelse af den samlede arbejdsløshed vil formentlig umiddelbart nedbringe denne strukturarbejdsløshed ved at en del trækkes over i andre erhverv.

Der vil dog formentlig fortsat bestå en »hård kerne« af strukturarbejdsløse, også efter en generel beskæftigelsesfremgang. Som følge af den geografisk set skæve byggerytme er det tænkeligt, der vil opstå nogle »lommer« af langvarigt arbejdsløse byggearbejdere rundt om i landet. Samtidig vil gruppen af strukturarbejdsløse formentlig omfatte forholdsvis mange ældre arbejdere og forholdsvis mange med stærkt indsnævret faglig erhvervskompetence. Det etablerede arsenal af arbejdsmarkedsuddannelser har næppe den fornødne styrke i relation til denne gruppe. Specielt synes der for de faglærtes vedkommende at mangle de uddannelsestilbud, der vil kunne sikre opretholdelsen af deres sociale status og lønniveau.

### 6. *Labour-hoarding*

Det sker, virksomhederne opretholder deres arbejdsstyrke, selv om denne – typisk for en kortere periode – ikke er afstemt med produktionsomfanget. Sædvanligvis forekommer denne såkaldte »labour-hoarding«, hvis der er overefterspørgsel på det pågældende arbejdskraft-delmarked, hvis afskedigelser medfører risiko for uro på arbejdspladsen, hvis de pågældende arbejdstagere besidder særlige kvalifikationer, det vil være tidskrævende og bekosteligt at tilføre andre, hvis de har været særlig længe ved virksomheden eller har en anden særlig tilknytning dertil; undertiden anføres menneskelige hensyn.

Labour-hoarding skulle i princippet vise sig igennem produktivitetsmålene. Ved et begyndende konjunkturtilbageslag som faldende arbejdsproduktivitet. Ved en begyndende konjunkturopgang som en relativt kraftigt stigende arbejdsproduktivitet. Disse time-lag i tilpasningen af arbejdsstyrken til produktionsomfanget kan imidlertid p. g. a. produktivitetsmålenes kvalitet kun sjældent belyses.

Det er nævnt, at beskæftigelsen ved reparations- og vedligeholdelsesarbejder sidste halvår 1974 lå 14 pct. over 1973-niveauet, absolut set en beskæftigelsesfremgang på 5.300 personer. Forklaringen herpå kan være opdæmmet ordrebeholdning og øget ordreindgang som følge af forbrugerforventninger om relativt små reparationspriser, bedre arbejdskvalitet, kortere ventetid på håndværkere etc. Snarere er der dog – med begrundelse i den almindelige forbrugstilbageholdenhed – tale om et eksempel på »labour-hoarding«, idet arbejdskraften søgtes fastholdt ved virksomheden, uanset arbejdstiden kun delvis ville kunne udfyldes ved reparationsarbejde. Da statistikken vedrører antal ansatte, uanset om de er fuldtidsbeskæftigede, fremgår virkningen ikke af de arbejdsfordelingsordninger, der faktisk har været gældende i en række virksomheder. Netop i byggevirksomheder med meget reparations- og vedligeholdelsesarbejde forekommer det nærliggende at etablere arbejdsfordelingsordninger, i modsætning til de firmaer, der hovedsagelig er beskæftiget med nybyggeri.

Denne antagelse underbygges i nogen grad af, at beskæftigelsen ved reparations- og vedligeholdelsesarbejde blev noget reduceret mellem november 1974 og maj 1975, jfr. tabel 4. Det blev i denne periode klart, at en snarlig bedring i byggefagenes beskæftigelsesmuligheder generelt ikke var i sigte, men på den anden side diskuteredes det, hvilke statslige støtteordninger, der skulle etableres til fordel for reparationsvirksomhed. Antagelsen om labour-hoarding understøttes også af, at de ufaglærte i højere grad end de faglærte byggearbejdere gled ud af arbejdsstyrken i byggekrisens indledende fase.

Eksempler på omvendt »labour-hoarding« synes også at optræde i den aktuelle situation. Dette gælder, hvor en indtruffen ordreforøgelse søges effektueret gennem fuld udnyttelse af den allerede ansatte arbejdsstyrke i virksomheden, evt. gennem overarbejde. Motivet hertil vil givetvis være, at den indtrufne ordreforøgelse anses for at være af midlertidig karakter. Aktuelt har denne problemstilling især relation til de beskæftigelsesfremmende foranstaltninger inden for reparationsområdet.

### 7. *Pris- og omkostningsudviklingen inden for byggeriet*

Pris- og lønudviklingen inden for bygge- og anlægsområdet er hyppigt udsat for en særlig opmærksomhed i det økonomiske forløb, da området qua rollen som hjemmemarkedserhverv antages i særlig høj grad at kunne overvælte omkostningsstigninger på priserne. Der eksisterer derfor, under fuld beskæftigelse, risiko for et særligt inflationært pres fra byggeriet, ikke mindst ved en ekstraordinær kraftig efterspørgsel, som var gældende i 1972 og i 1973 for nybyggeriets vedkommende.

Udviklingen i det generelle prisniveau ifølge forbrugerprisindexet udgjorde 6–7 pct. igennem 1970, 1971 og 1972, men accelererede herefter stærkt; forbrugerpriserne steg 12½ pct. igennem 1973 og 15½ pct. igennem 1974. Bygge-

omkostningerne fremviste et med den generelle prisudvikling parallelt forløb fra 1970 og frem til begyndelsen af 1973, men steg herefter 21 pct. igennem 1973 og 16 pct. igennem 1974. Samtidig øgedes den effektive obligationsrente i løbet af 1973 og nåede et toppunkt i midten af 1974 med stigende finansieringsomkostninger ved byggeriets afslutning til følge.

Stigningen i handelspriserne for fast ejendom oversteg allerede i 1972 stigningen i forbrugerpriserne. Den indtrådte stigning i den gennemsnitlige købesum for enfamiliehuse androg 19 pct. i 1972 mod hhv. 8 og 9 pct. de to foregående år, en sandsynlig følge af det store efterspørgselspres på dette marked, hvilket yderligere manifesterede sig gennem det igangsatte boligbyggeris store omfang, jfr. tabel 1. Enfamiliehusenes handelspris steg med 20 pct. i 1973, med 12 pct. i 1974, og med 8 pct. i 1975 (beregnet ud fra de tre første kvartaler). En del af stigningen i den fastsatte handelspris skal dog ses i lyset af, at en vigende del af købesummen erlægges kontant, ikke mindst ved salg af nybyggede huse.

Den eksisterende prisudvikling synes isoleret set at kunne begrunde et væsentligt incitament til at anskaffe egen bolig, hvilket i sig selv formodentlig har skabt et yderligere pres i opadgående retning på bygge- og ejendomspriserne. Der kan i denne udvikling anes en bevægelse mod at sikre opsparingens realværdi, som kendes fra andre, stærkt inflationære økonomier.

Det har fortsat i 1974 og i 1975 hørt til vilkårene i byggesektoren, at materialepriser, arbejdsløn og handelspriser har været stigende. I tabel 7 er udviklingen gennem de enkelte kvartaler søgt illustreret.

*Tabel 7. Pris- og lønudviklingen i byggesektoren igennem 1974–1975*

| | Procentvis stigning i forhold til forrige kvartal | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1. kvt. 1974 | 2. kvt. 1974 | 3. kvt. 1974 | 4. kvt. 1974 | 1. kvt. 1975 | 2. kvt. 1975 | 3. kvt. 1975 |
| | ..... Pct. ..... | | | | | | |
| Byggeomkostningsindex for et enfamiliehus | 3,5 | 4,5 | 5,0 | 2,5 | 4,5 | 0,0 | 2,0 |
| Byggeomkostningsindex for en etageejendom | 4,5 | 3,5 | 4,5 | 2,5 | 3,0 | 1,0 | 1,5 |
| Gennemsnitlig købesum pr. handlet enfamiliehus | 0,4 | 9,0 | ÷0,9 | 2,7 | 0,9 | 3,9 | 1,4 |
| Forbrugerprisindex | 3,0 | 4,8 | 3,5 | 3,4 | 1,1 | 2,2 | 1,8 |
| Gennemsnitlig timefortjeneste, faglærte mænd i byggeindustrien (ult. kvt.) | 0,4 | 6,9 | 0,9 | 5,0 | 3,0 | 4,3 | |
| Gennemsnitlig timefortjeneste, faglærte mænd ialt (ult. kvt.) | 2,8 | 6,4 | 2,8 | 5,2 | 4,4 | 4,6 | |
| Gennemsnitlig timefortjeneste, ikke-faglærte i byggeindustrien (ult. kvt.) | 0,1 | 6,9 | 0,4 | 6,5 | 2,1 | 4,4 | |
| Gennemsnitlig timefortjeneste, ikke-faglærte mænd ialt (ult. kvt.) | 2,3 | 6,9 | 1,7 | 6,5 | 4,1 | 5,4 | |

Byggeomkostningsindexerne, der som bekendt hverken inkluderer grundudgifter, prioritetsomkostninger, renter af byggelån eller honorarer og mesteravancer, har for begge index's vedkommende fremvist fortsatte stigninger i sidste halvår af 1974 og ind i 1975, hvor stigningerne i 2. og 3. kvt. dog var ret moderate.

Den største del af stigningen i byggefagenes arbejdsløn er tilvejebragt gennem de to gange udløste 3 dyrtidsportioner i 1974, ligesom lønkompensationen for arbejdstidsforkortelsen pr. 1/12 1974 med $1^3/_4$ time ligeledes har øget timelønnen i byggefagene i 4. kvartal 1974 og i 1. kvartal 1975. Arbejdslønnen i byggefagene er i de kvartaler, hvor der ikke er udløst dyrtidsportioner, steget svagere end på det øvrige manuelle arbejdsmarked, hvorfor der ikke synes at have været nogen lønglidning inden for området i 1974.

Den fra 1960'erne så velkendte situation, hvor byggefagenes lønniveau lå over det øvrige manuelle arbejdsmarkeds, forekommer at være brudt; dette fremgår også af lønudviklingen i de første år i 1970'erne. Denne lønudvikling bekræfter, at efterspørgselspresset i byggesektoren i denne periode har kunnet imødekommes uden et tilsvarende efterspørgselspres på byggeriets arbejdsmarked.

Rentens udvikling er som bekendt næsten eneafgørende for omkostningerne ved finansieringen i byggeperioden som ved den endelige finansiering. Medio 1973 begyndte renteniveauet at stige, initieret af diskontoforhøjelser i juli og december 1973 og pånyt i januar 1974. Det danske renteniveau lå således ved indgangen af 1974 usædvanligt højt i forhold til tidligere år. Videre steg den effektive obligationsrente stærkt i første halvår op til toppunktet i juli måned, hvor visse obligationsseriers effektive forrentning nåede op på 18 pct. p.a. Siden har den effektive rente af værdipapirer fremvist et næsten uafbrudt fald. Nationalbanken har siden årsskiftet i tre tempi sænket diskontoen til $7^1/_2$ pct. i august 1975. I den forløbne del af 1975 er renten således gået ned over en bred front. Den effektive obligationsrente synes således stabiliseret på godt 12 pct., et fra den sidste del af 1960'erne velkendt niveau.

Diskontoens betydning for pengeinstitutternes rentesats for såvel ind- som udlån forekommer dog i stigende grad at være blevet løsnet. Bemærkelsesværdigt er især den relativt store uafhængighed af de øvrige rentesatser, der i 1974 har præget kursudviklingen for obligationer. Også sammenhængen mellem den effektive obligationsrente og den gennemsnitlige debitorrente på pantebrevsmarkedet synes løsnet. Faldet i den sidstnævnte rentesats siden midten af 1974 har således ikke haft samme relative styrke som faldet i den effektive obligationsrente.

Handelen med fast ejendom giver et lidt andet billede af byggebranchens vilkår end byggeomkostningsindexerne. Det største, mest gennemskuelige og samtidig mest konjunkturfølsomme af delmarkederne for handel med fast ejendom er markedet for enfamiliehuse. Den markant forskellige prisudvikling i de for-

skellige kvartaler, jfr. tabel 7, må formodentlig forklares ved to væsentlige forhold foruden ved den omtalte vækst i byggeomkostningerne.

I det omfang der handles på den årlige boligudgift fremfor på den nominelle pris, vil en stigende effektiv obligationsrente i sig selv virke prisforøgende, mens et fald heri modsat vil virke dæmpende på prisudviklingen. Den effektive obligationsrente og den gennemsnitlige købesum for enfamiliehusene synes i så henseende at have haft et parallelt forløb igennem 1974. Men på den anden side hersker der tilsyneladende en art pengeillusion vedrørende huspriserne, hvorved denne sammenhæng afsvækkes noget, ligesom forskelle i handelsvilkårene kan tænkes at opsuge svingningerne i den effektive obligationsrente. En anden vigtig årsag til skiftet i prisudviklingen i retning af prisstabilitet for enfamiliehusenes vedkommende i andet halvår 1974 må givetvis søges i det i forsommeren indtrufne konjunkturomslag.

## B. Boligløsningen 1974-75

### *1. Baggrund og struktur*

Ved boligforligets indgåelse i juni 1974 og i månederne derefter påkaldte især de folketingspolitiske aspekter sig opmærksomhed, mens forligets økonomiske konsekvenser synes almindeligt oversete. Lovgivningen omkring boligforliget gennemførtes marts 1975, parallelt med den indkomstpolitiske løsning, og undgik således en central placering i nyhedsmedierne og dermed i den offentlige diskussion. Der skete som bekendt en radikal omkalfatring af dette billede, da lejestigningerne begyndte at vise sig.

Der opereres i boligforliget fortsat med tre boligdelmarkeder[1]): boligselskabernes udlejningslejligheder, de privatejede udlejningslejligheder og ejerboligerne. Den ret skarpe afgrænsning af disse delmarkeder er institutionelt bestemt og angår alene udbuddet af boligydelser, mens efterspørgslen herefter synes at fungere uden hensyntagen til disse grænser.

Forenklet kan det siges, at boligforliget skulle tilvejebringe en politisk løsning af følgende hovedproblemer: 1) den fremtidige subsidiering af boligforbruget på det makro-økonomiske niveau, 2) en balance mellem udviklingen af de tre boligmarkedstyper, 3) fjernelse/formindskelse af en række væsentlige uligevægte på boligmarkedet (fx variationen i boligudgiften efter, hvor lang tid man har haft ejerboligen, huslejespændingerne, de uudlejede boliger), 4) det fremtidige boligbyggeris omfang. Det skal dog ikke her søges vurderet, hvorvidt disse – ikke explicit udtalte – hovedproblemer har fundet deres (tilstrækkelig gode) løsning.

1) *Boligforlig* og *boligmarkeder* er ikke fuldt præcise udtryk, da regler og vilkår for leje af erhvervslokaler er fastlagt gennem samme lovgivning.

1974-boligløsningens indhold med virkning for de private udlejningsboliger og for ejerboligerne behandles mere indgående nedenfor.

Derimod skal det sociale boligområdes vilkår kun kort omtales her, da disse vilkår af politiske årsager nærmest synes residualt at blive tilpasset det øvrige boligmarked. Kvoten for det almennyttige byggeris omfang er sænket til 8.000 lejligheder årligt mod omkring 12.000 lejligheder gennem de senere år.

Finansieringen er samtidig ændret, så 74 pct. af byggesummen finansieres med realkreditlån på almindelige vilkår mod hidtil 95 pct. Rentesikringsordningen er opretholdt i lidt ændret skikkelse, så den effektive forrentning af realkreditlånene holdes nede på 6 pct. p.a. i fire år efter byggeriets færdiggørelse, hvorefter rentesikringsydelsen aftrappes. De resterende 26 pct. af byggesummen tilvejebringes ved tilskud fra stat (10 pct.) og kommune (5 pct.) og ved beboerindskud (3 pct.) samt ved huslejeforhøjelser i de ældre almennyttige lejligheder (8 pct.); disse indskud er rentefri og i indtil 50 år yderligere afdragsfri. Det er fra boligselskabernes side skønnet[2]), at den nye finansieringsordning betyder en nedsættelse af startlejen i det almennyttige nybyggeri med 18-19 pct. i forhold til den nugældende ordning. Den hidtidige subsidiering af dette byggeri er således udvidet pr. enhed, men synes totalt nogenlunde uændret[3]).

Endelig skal boligforligets velkendte målsætning om en stabil boligproduktion på ca. 40.000 enheder pr. år nævnes. Der er ikke foretaget nogen nærmere operationalisering af denne størrelsesorden under hensyntagen til boligstørrelser og boligtyper, bortset fra fastsættelse af kvoten for det almennyttige byggeri. Dertil kommer mangelen på en produktionsmålsætning for byggeriet til erhvervsmæssige formål – en sådan ville være overordentlig problematisk at opstille og at styre efter – og for byggeriet til offentlige formål; dette byggeri har i årene 1970–74 udgjort en trediedel af det fuldførte byggeomfang (se tabel 1). Endvidere må boligproduktionsmålsætningen ses i lyset af de begrænsede styringsmidler på området[4]), der ved anvendelse over en lidt længere periode let resulterer i en række fra 1960'erne velkendte forvridninger. Aktuelt har mangelen på effektive midler – blandt de politisk mulige – til at fremme nybyggeriet domineret billedet.

2) Gert Nielsen. Boligforliget og det almennyttige boligbyggeri. Bolignyt, nr. 2/75 pp. 13–14.

3) For en uddybning af de lovgivningsmæssige vilkår for den almennyttige boligvirksomhed se lov om boligbyggeri, Lov nr. 83 af 19. marts 1975, og Boligministeriets bekendtgørelse nr. 157 af 24. april 1975.

4) Lov om boligbyggeri, op. cit., § 1 overlader boligministeren en generel bemyndigelse til »ud fra samfundsmæssige hensyn, herunder byggebehov og byggekapacitet ... (at) ... træffe bestemmelser om regulering af bygge- og anlægsvirksomheden, herunder fastsætte tidsfrister for påbegyndelse og gennemførelse af byggeri«.

## 2. *Boligløsningen – de private udlejningslejligheder*

For de privatejede udlejningsejendommes vedkommende er boligløsningens indhold udmøntet som ændringer af lejeloven og af boligreguleringsloven[5]). Dertil kommer de efterfølgende modifikationer i adgangen til at opkræve huslejestigninger, der er opgjort efter princippet om den omkostningsbestemte husleje[6]) (jfr. om denne nedenfor).

Der går tre hovedlinier gennem denne del af boligløsningen. For det første søges indsatsen for at bremse, og evt. reducere de ældre boligejendommes håndgribelige forfald, øget gennem større incitamenter til forbedring og vedligeholdelse. For det andet ændres principperne for huslejefastsættelsen således, at huslejeniveauet øges generelt, at forskellige »huslejekløfter« – især mellem nye og gamle lejligheder – udjævnes, og at der sker en vis smidiggørelse af systemet. Endelig kan der i en tredie hovedlinie sammenfattes nogle bestræbelser på øget demokratisering og humanisering af lejevilkårene, bl. a. gennem beboermedindflydelse i de større ejendomme, bytterettens indførelse og lempelserne i boliganvisningsreglerne.

Markedet for private udlejningsboliger består af to delmarkeder, henholdsvis områder, der er underkastet huslejeregulering, og områder med en markedsbestemt husleje. Der er huslejeregulering i en kommune, hvis indbyggerantallet er over 20.000 (mod hidtil 9.000). Kommunalbestyrelsen kan dog med simpel majoritet i disse kommuner genindføre huslejeregulering, og tilsvarende i de store kommuner ophæve denne. Sandsynligvis medfører disse regler, ikke mindst på lidt længere sigt, en væsentlig indskrænkning af områderne med huslejeregulering. Det kan ud fra Boligministeriets viden medio 1975 anslås, at der er ca. 360.000 private udlejningslejligheder i kommuner med huslejeregulering og ca. 200.000 i kommuner uden regulering (Boligministeriet, 1975).

I princippet er huslejen således underkastet en fri markeds prisfastsættelse i områderne uden huslejeregulering. Eller som det udtrykkes i lejeloven (§ 35, stk. 2): »Er lejen væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan udlejeren forlange lejen forhøjet til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil« og omvendt (§ 35, stk. 1): »kan lejeren forlange lejen nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn til værdien«. For de rene erhvervslejemål gælder det overalt i landet, at huslejefastsættelsen sker ud fra disse regler, d.v.s. fastsættes efter de almindelige markedsvilkår. Forskellige modifikationer til dette princip søger at dæmme op

5) Bekendtgørelse af Lov om leje. Boligministeriets bekendtgørelse nr. 96 af 25. marts 1975.
Cirkulære om lejeloven. Boligministeriets cirkulære af 25. marts 1975.
Bekendtgørelse af Lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Boligministeriets lovbekendtgørelse nr. 95 af 25. marts 1975.
Cirkulære om boligreguleringsloven. Boligministeriets cirkulære af 25. marts 1975.
Se også Brigsteds oversigtsartikel (1975).

6) Lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Lov nr. 278 af 26. juni 1975.
Cirkulære om omkostningsbestemt leje i private udlejningsejendomme. Boligministeriets cirkulære af 26. juni 1975.

for åbenbare urimeligheder for lejerne. Således kan huslejeforhøjelser for boliglejemål tidligst gennemføres 2 år efter sidste lejeforhøjelse eller efter lejemålets indgåelse, og hvor lejemålet anvendes helt eller delvist til erhverv er den tilsvarende grænse 5 år.

Inden for områderne med huslejeregulering er princippet om den omkostningsbestemte husleje gennemført. I oversigtsskemaet på side 364 er vist *hovedprincipperne* for opgørelsen af den omkostningsbestemte årlige lejeindtægt i en privatejet beboelsesejendom, idet følgende beregningsformel anvendes:

((Ejendomsværdi) x (forrentningsprocent + procent til opretning) + driftsudgifter) x (1 + procent til henlæggelse til indvendig hhv. udvendig vedligeholdelse).

Principperne uddybes her ved et par eksempler. Efter 1. 7. 1976 kan huslejeindtægten i en ejendom fra 1930'erne med ren beboelse opgøres som:

((Ejendomsværdi 1973) x (0,07 + 0,01) + driftsudgifter) x (1 + 0, 10 + 0,15)

mens huslejeindtægten i en ejendom fra 1967 med ren beboelse kan opgøres som enten

((Ejendomsværdi 1973) x 0,07 + driftsudgifter) x (1 + 0,08 + 0,10)

eller

(Prioritetsydelser + (anskaffelsessum ÷ prioritetsgæld ÷ lejeindskud) x 0,10 + driftsudgifter) x (1 + 0,08 + 0,10).

Et umiddelbart indtryk af reglerne for huslejefastsættelser i de huslejeregulerede områder er, at disse må være vanskeligt tilgængelige for såvel lejere som udlejere og må føre til mange misforståelser. Et andet umiddelbart indtryk er, at der fortsat er væsentlige begrænsninger ved huslejefastsættelsen på det private udlejningsmarked. Det skal nedenfor sandsynliggøres, at denne regulering er af en sådan beskaffenhed, at den bringer gennemførelsen af et »frit boligmarked« inden for rækkevidde.

Boligministeriet indsamlede et materiale om huslejestigningerne for ca. 1 pct. af de lejligheder, hvis leje kan forhøjes; resultaterne heraf er vist i tabel 8 nedenfor. Det kan herefter – selv om der ikke er opgivet et samlet gennemsnit – anslås, at huslejeniveauet i den private udlejningsboligmasse under ét er øget med godt 30 pct.[7]). Der vil i alle tilfælde være tale om en overordentlig stor spredning omkring dette gennemsnit. En konsekvens af det stærke politiske røre omkring de meddelte huslejestigninger var, at der gennem yderligere lovgivning[8]) blev indført en absolut grænse for stigningerne på 25 kr. pr. $m^2$. Denne begrænsning gælder dog alene frem til 1. 7. 1976 og kan derfor alene siges at tjene et tilpasningsformål.

7) Stigning i huslejerne som følge af øgede skatter og afgifter såvel som ved overflytning af udgifter fra varmeregnskabet indgår ikke i dette tal. Derimod har disse stigninger været inkluderet i de opgørelser af den nye husleje, som lejerne blev præsenteret for, og da disse poster næppe har været let udskillelige for hovedparten af lejerne, har dette givetvis medvirket til røret omkring huslejestigningerne.

8) Lov nr. 278 af 26. juni 1975.

## *Oversigtsskema over hovedreglerne for beregning af husleje for boliger i private udlejningsejendomme i kommuner med huslejeregulering*

| | | |
|---|---|---|
| Drifts-udgifter | Faktiske, nødvendige driftsudgifter (Boligreguleringsloven § 9, stk. 2) | »omfatter udgifter til skatter, afgifter, vedligeholdelse, renholdelse, administration, forsikring og henlæggelser til fornyelser i det omfang, det er rimeligt under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter«. |
| Afkast af kapital | Alternativ I, (Boligreguleringsloven § 11, stk. 1) | Hidtidige leje ÷ hensættelse til vedligeholdelses- og opretningskonti. |
| | Alternativ II, (Boligreguleringsloven § 11, stk. 3) | Afkastet er 7 % af ejendommens værdi (indtil 1. 7. 1976 dog 6½%). Ejendommens værdi er lig vurderingsværdien ved 15. almindelige vurdering i 1973. |
| | Alternativ III, (Boligreguleringsloven § 11, stk. 4) | Gælder alene, hvis ejendommen er taget i brug efter udgangen af 1963. – Afkastet udgøres af: »rimelige ydelser på sædvanlige langfristede prioritetslån + forrentning af egenkapital.<br>Egenkapital = ejendommens værdi ÷ prioritetsgæld ÷ lejeindskud.<br>Ejendommens værdi = anskaffelsessum.<br>Forrentningsprocenten: 8 % hvis ejendommen er taget i brug i 1964, 10 % hvis i 1965–69, 12 % hvis i 1970–73, og 14 % hvis taget i brug i 1974 eller senere. |
| | Alternativ IV, (Boligreguleringsloven § 11, stk. 5) | Kan anvendes, hvis der er gennemført lejeforhøjelser for forbedringer efter udgangen af 1963. Afkastet omfatter forrentning af ejendommens værdi før forbedringen (lig værdien ved senere vurdering forud herfor) som ved alternativ II + forrentning af den »rimelige forbedringsudgift« efter reglerne i alternativ III. |
| Opretning | Hensættelse på opretningskonto. (Boligreguleringsloven § 15, stk. 2) | Til forbedring, opretning, isolering m.v. Gælder alene hvis ejendommen er taget i brug før 1. 1. 1964. Hensættelsen udgør 1 % af ejendommens værdi (opgjort som ved fastsættelsen af ejendommens afkast ifølge alternativ II og IV). |
| Vedligeholdelse | Hensættelse på konto for udvendig vedligeholdelse (Boligreguleringsloven § 15, stk. 1) | Til udvendig vedligeholdelse (groft taget lig vedligeholdelse af det for lejemålet externe) hensættes en procentdel af lejen, som beregnet ved posterne ovenfor i skemaet her. Andelen er 15 % (dog min. kr. 9,– pr. m² bruttoetageareal), hvis ejendommen er taget i brug før 1. 1. 1951, og ellers 10 % (dog min. kr. 6,– pr. m² for ejendomme taget i brug inden 1. 1. 1964). |
| | Hensættelse på konto for indvendig vedligeholdelse (Lejeloven § 32, stk. 3–4) | Lejerne kan helt eller delvis overtage den indvendige vedligeholdelse. Ellers hensættes hertil en procentdel af lejen (excl. udvendig vedligeholdelse).<br>Hvis lejligheden har været benyttet 10 år eller mindre hensættes 8 %, hvis benyttet mellem 10 og 25 år hensættes 9 %, og hvis den har været benyttet over 25 år hensættes 10 %. Som minimum hensættes i alle tilfælde kr. 6,– pr. m² bruttoetageareal. |
| Restriktion | Restriktion I m.h.t. huslejeniveau (Lejeloven § 35, stk. 1 og 4) | Lejen må ikke være væsentlig højere end det lejedes værdi (undertiden kaldet brugsværdi). Denne værdi opgøres under hensyn til »det lejedes beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand sammenlignet med den leje, herunder lejen ved genudlejning i de seneste år, som er almindeligt gældende i kvarteret eller kommunen for hus- og husrum af tilsvarende beskaffenhed«. |
| | Restriktion II m.h.t. huslejefordeling (Boligreguleringsloven § 11, stk. 6) | Udligning af hidtidige huslejeforskelle i ejendommen, så der så vidt muligt fremkommer samme m²-leje for i øvrigt ensartede lejemål (dog ingen nedsættelse af huslejen i noget lejemål). |
| | Restriktion III m.h.t. huslejefordeling (Boligreguleringsloven § 11, stk. 1) | Gælder i blandede ejendomme (bolig- og erhvervslejemål!). Beboelseslejemålenes andel af den samlede beregnede leje er fastlåst ved den pr. 1. 3. 1975 gældende andel. |

*Tabel 8. Gennemsnitlige lejestigninger i privat udlejningsbyggeri i medfør af boligreguleringsloven*

| | Stigning i årlig husleje kr./m² | Stigning i pct. i forhold til lejen pr. 1.3.1975 |
|---|---|---|
| Hovedstadsområdet: | | |
| Kakkelovne | 14 | 35 |
| Centralvarme før 1920 | 25 | 41 |
| Centralvarme 1920–1950 | 18 | 28 |
| Centralvarme efter 1963 | 20 | 14 |
| Provinsen: | | |
| Centralvarme før 1920 | 15 | 32 |
| Centralvarme 1920–1950 | 16–19[1]) | 35 |
| Centralvarme 1951–1963 | 28 | 27 |

[1]) Beløbet afhænger af om lejeren eller udlejeren har den udvendige vedligeholdelse.
Anm.: Excl. stigninger ved øgede skatter og afgifter og ved omposteringer fra varmeregnskab til ejendomsdriftsregnskabet.
Kilde: Boligministeriet (1975).

Der er allerede nævnt det sandsynlige i, at antallet af kommuner uden huslejeregulering vil vokse i de kommende år. Dertil kommer, at den øgede adgang til udstykning af udlejningsejendomme til ejerlejligheder, som for tiden er under forberedelse, i sig selv på længere sigt vil mindske de private udlejningslejligheders antal. Der har yderligere gennem de senere år praktisk talt ikke været bygget nye udlejningsejendomme for private midler. Den del af boligmarkedet, hvor der foregår huslejeregulering, er altså under hastig indsnævring.

Boligforliget skal revideres i folketingsåret 1977–78. Det må antages, reglerne for den omkostningsbestemte husleje da tages op til vurdering og ændres, så nye huslejespændinger undgås, og muligvis så subsidieringen af huslejen i de privatejede lejeboliger formindskes. Det fastlåste element i beregningen af den omkostningsbestemte leje er kapitalafkastet og hensættelsen på opretningskontoen, mens udgifterne ved en ejendoms drift må antages stort set at følge den almindelige prisudvikling, og henlæggelserne til vedligeholdelse automatisk følger den øvrige lejeudvikling. Ændringer i reglerne for afkastet af ejendommens værdi udgør derfor det mulige og sandsynlige instrument ved en ny boligløsning.

I en sådan situation eksisterer en stribe løsningsmuligheder bestående i såvel ændringer i forrentningsprocenten (evt. midlertidigt af tilpasningshensyn som ved 1974-boligløsningen) som i opgørelsen af værdigrundlaget. For enkelthedens skyld antages som eksempel, at ejendomsværdien fra den kommende ejendomsvurdering i 1977 tillades anvendt som grundlag for beregning af kapitalafkastet[9]). Det centrale spørgsmål i denne situation vil da være, hvorledes ejen-

9) En sådan løsning foreligger der på nuværende tidspunkt selvsagt ingen politiske udsagn om. På den anden side vil det ikke i længden blive accepteret at fortsætte med 1973-vurderingens resultater som grundlag for beregning af kapitalafkastet. Til sammenligning tjener, at grundlaget for beregning af lejeværdien af egen bolig ved indkomstskatteberegninger med visse mellemrum er blevet tilpasset udviklingen i ejendomsværdierne.

domsværdierne udvikler sig imellem 1973 og 1977 for de privatejede udlejningsejendomme.

Den komplikation, at udviklingen i handelspriser og i ejendomsværdier ifølge vurderingen muligvis ikke forløber parallelt, ses der bort fra her ved at forudsætte et konstant forhold imellem disse størrelser. De allerede indtrufne lejestigninger er givetvis blevet kapitaliserede som øgede handelsværdier, da markedet forinden næppe fuldt ud havde forventninger herom. Samtidig forekommer det realistisk, at der er skabt forventninger hos udlejningsejendommenes ejere om fremtidige forøgelser af huslejeniveauet.

Disse antagelser sandsynliggør, at stigningen i ejendomsværdierne imellem vurderingerne i 1973 og i 1977 vil følge – eller formentlig endog overstige – den almindelige prisudvikling i denne periode. I så tilfælde vil den tilladte forrentning af ejendomsværdien på 7 pct. udgøre en realrente (før beskatning).

Et sikkert udsagn om den markedsbestemte, privatøkonomiske realrentes størrelse kan næppe gives, men på den anden side synes 7 pct. i den forbindelse snarest at ligge i overkanten heraf. Der er ved kommentarer til boligløsningens indhold på dette punkt hyppigt sket en sammenligning mellem disse 7 pct. og på den anden side fx bankudlånsrenten eller den effektive obligationsrente. En sådan sammenligning bliver forkert, når den fremtidige huslejeudvikling anskues som ovenfor.

Såfremt markedets forventninger er som netop beskrevet, og såfremt det anser en 7 pct.'s realrente som bedre end normalt, vil de private udlejningsejendomme trække nye investorer til med prisstigninger som følge. En sådan sammenhæng vil øge det relative forhold imellem ejendomsprisstigningerne og den almindelige prisudvikling.

Antagelser om konstant forhold mellem handelspriser og ejendomsværdier imellem 1973 og 1977 må formentlig snarere erstattes med en forudsætning om en relativ indsnævring af denne forskel, da udlejningsejendommenes ejere vil se en interesse i at få den størst mulige vurderingssum frem. I så tilfælde understøttes yderligere den gjorte antagelse om, at ejendomsværdistigningen vil overstige den almindelige prisudvikling imellem 1973 og 1977.

Vender man her tilbage til gennemgangen ovenfor af beregningen af den omkostningsbestemte husleje, ses det, at såfremt driftsudgifterne følger den almindelige prisudvikling[10]), mens ejendomsværdierne stiger stærkere imellem 1973 og 1977, vil huslejestigningen ligeledes overstige den gennemsnitlige prisudvikling i perioden.

Den her beskrevne mulige huslejeudvikling for de privatejede udlejningsejendomme i områderne med huslejeregulering bygger alene på ændring af ét instrument (værdigrundlaget) ved den kommende boligmarkedsløsning i 1977–78.

10) Dette må betragtes som en minimumsantagelse. Snarere er foranstaltningerne ved en ejendoms drift temmelig arbejdsintensive, og ved stigende realløn vil driftsudgiften derfor vokse stærkere end den gennemsnitlige prisudvikling.

Det indses imidlertid let, at andre instrumenter lader sig anvende med samme resultater til følge. Analysen er alene foretaget for én 4-årig periode, men udvides let til en flerperiodeanalyse. Gøres dette, ses det, at den omkostningsbestemte husleje – der jo er en maximalpris – før eller siden vil blive bragt op over en markedsbestemt husleje. Hvor høj en sådan markedsbestemt husleje er, afhænger ikke blot af udbud og efterspørgsel på markedet for privatejede udlejningslejligheder, men også af udbud og efterspørgsel på – samt subsidieringen af – de øvrige boligdelmarkeder.

I en sådan situation vil husejerne være tvunget til alene at opkræve den markedsbestemte leje; et »frit boligmarked« vil være etableret. At et sådant marked fortsat, som andre markeder i et bland-økonomisk samfund, må være underkastet visse reguleringer, vedrører ikke det principielle spørgsmål.

Det blev ovenfor anført, at den del af boligmarkedet, hvor der er huslejeregulering, er under hastig kvantitativ indsnævring. Videre er det sandsynliggjort, at den regulerede husleje ad politisk vej relativt nemt vil kunne bringes op på et markedsbestemt niveau, dvs. at der ligeledes sker en indsnævring af området med huslejeregulering ad »prisvejen«.

### *2.a. Udredningsarbejdet før boligforliget – den omkostningsbestemte leje*

Boligløsningen 1974 er – som alle andre politiske forlig – naturligvis udtryk for en sum af politiske beslutninger. Men i den forbindelse opstår dog et spørgsmål om omfanget, indholdet og kvaliteten af det materiale, der har været til rådighed for politikerne til bedømmelse af konsekvenserne af deres beslutninger, et spørgsmål, der ikke umiddelbart let klarlægges. – For produktionsmålsætningen – de 40.000 boliger – har PP II muligvis haft indflydelse.

Virkningerne af indførelsen af den omkostningsbestemte husleje, »blev ved forslagets udarbejdelse undersøgt ved hjælp af et materiale på 45 beboelsesejendomme i København og Frederiksberg kommuner. Da det viste sig, at spredningen om de dengang beregnede gennemsnitstal i praksis blev større end ventet, blev der i maj måned indsamlet yderligere materiale, omfattende ialt 146 ejendomme med 5.509 lejligheder. Dette materiale viser eksempler på lejeforhøjelser, der er varslet i maj til ikrafttræden pr. 1. juli 1975« (Boligministeriet 1975, p. 47). – Resultatet af sidstnævnte undersøgelse blev vist i tabel 8.

På beslutningstidspunktet forelå altså alene resultatet af den nævnte undersøgelse af de mulige lejestigninger i 45 ejendomme. Dette resultat foreligger som en besvarelse af spørgsmål 44 fra Folketingets boligudvalg et par uger før boligforligets indgåelse sommeren 1974. Resultatet viser en gennemsnitlig huslejestigning på 4 pct., vekslende mellem 1 og 9 pct. i forskellige undergrupper. Ifølge noget ufuldstændige oplysninger i spørgsmålsbesvarelsen synes beregningsgrundlaget at svare nogenlunde til de endelige regler for den omkostningsbestemte husleje. I besvarelsen af et senere spørgsmål (nr. 46) fra boligudvalget

om konkrete kalkulationseksempler er tilsvarende opgjort mulige lejestigninger på 0, 4, 12 og 14 pct.

De her omtalte, relativt lave huslejeforøgelser yder måske boligforligets partier en delvis undskyldning for, at de ikke ønskede en mere dybtgående redegørelse for emnet, hvor bl. a. materialets repræsentativitet ikke var så udpræget dårlig, som tilfældet var her.

Ved den senere lovgivningsforberedelse og ved selve lovproceduren blev der ikke foretaget yderligere undersøgelser af de evt. lejestigningers størrelse. Dette til trods for, at indførelsen af et nyt huslejeberegningssystem samtidig med, at det blev tilladt i alle tilfælde at opretholde størrelsen af de hidtil opkrævede huslejer, netop måtte have sin begrundelse i, at huslejen skulle bringes til at stige en hel del i en række ejendomme. Hvorledes disse sammenhænge har deres placering i det politiske spil, skal der ikke gisnes nærmere om her.

Der opstod som bekendt en række protester omkring huslejestigningerne, da disse blev udregnet i de enkelte ejendomme og meddelt lejerne. Først da gennemførtes den omtalte undersøgelse af lejestigningen i de 146 ejendomme, og videre gennemførtes en afværgelovgivning[11]) om udfladning og delvis udskydelse af de ellers indtrufne huslejestigninger. – Det politiske røre og den efterfølgende lovgivning kan med en vis ret betragtes som en politisk omkostning ved det oprindeligt mangelfulde udredningsarbejde omkring virkningen af den omkostningsbestemte husleje.

### 3. *Boligløsningen – ejerboliger*

Reglerne for den skattemæssige behandling af ejerboliger har de senere år været et central placeret spørgsmål, især i forbindelse med diskussionerne omkring en indkomstskattereform. Her, som i afsnit 5 nedenfor, er udgangspunktet imidlertid reglernes betydning for boligmarkedet.

Boligforliget indeholdt en aftale om, at et udvalg skulle »udarbejde forslag til en gradvis afvikling af lejeværdibegrebet og en gradvis begrænsning af fradragsretten for renter af gæld i ejerboliger, således at overskuds- og underskudsbegrebet og dermed ejendomsskemaet bortfalder«. Forslagene i udvalgets betænkning[12]) blev af boligforligets partier anset for uegnede, hvorefter det blev overladt til skatteministeren at undersøge muligheden for, at målsætningen om en afskaffelse af ejendomsskemaet kan nås ad andre veje (Boligministeriet 1975, p. 59 og 65). Et sådant udspil er ifølge statsministerens åbningstale (1. 10. 1975) undervejs i form af en omlægning af de skattemæssige fradrag fra at være fradrag i indkomsten til at være fradrag i skatten.

Denne udvikling kom næppe ganske bag på boligforligets deltagere, der for

11) Lov nr. 278 af 26. juni 1975.
12) Betænkning om beskatningsregler for ejerboliger. Betænkning nr. 734, februar 1975.

denne situation da også havde fastsat vilkårene[13]). Beregningen af lejeværdien af egen bolig blev herefter det eneste instrument på ejerboligmarkedet, som ændredes. Grundlaget herfor blev i 1975 resultatet af ejendomsvurderingen i 1973 plus 15 pct. heraf, mens lejeværdiprocenten blev fastsat til $2^3/_4$ pct., henholdsvis 2 pct. for huse erhvervet før 9. 1. 1969. For husejere, der er fyldt 67 år, gælder i alle tilfælde en lejeværdiprocent på 2 pct. Ved ejendomsværdier over 600.000,– kr. er lejeværdien af den overstigende del 5 pct. Ifølge P. Wendt (1975) svarede lejeværdiprocentens nedsættelse til den gennemsnitlige forhøjelse af vurderingsgrundlaget fra 13. og 14. almindelige vurdering til 15. vurdering.

Lejeværdiberegningen blev endvidere underkastet en degressiv tidsmæssig profilering, idet ejendomsværdien 1973 øges med 25 pct. for 1976 og 35 pct. for 1977, mens lejeværdiprocenterne fastholdes.

Denne tidsprofil er økonomisk interessant af flere grunde. For det første repræsenterer den implicit et udsagn om politikernes forventninger medio 1974 til inflationen i ejendomspriserne for de kommende år. For det andet repræsenterer denne profil en binding i tilrettelæggelsen af beskatningspolitikken i perioden, så der ikke er mulighed for at korrigere lejeværdiinstrumentet fx under hensyntagen til den faktiske udvikling i huspriserne. Og for det tredie er der i boligforliget ikke en tidsmæssig balance mellem ejendomsværdigrundlaget for lejeværdiberegninger på den ene side og opgørelsen af kapitalafkastet ved beregning af den omkostningsbestemte husleje for private udlejningslejligheder på den anden side.

## *4. Boligløsningen – nogle umiddelbare konsekvenser*

### a. Fordelingseffekter

Boligløsningen indeholdt en række direkte omfordelingseffekter. Huslejestigningerne i den privatejede udlejningsboligmasse reducerede lejernes disponible indkomst til andet end boligforhold, mens husejernes bruttoindkomster øgedes i samme omfang.

Denne omfordelingseffekt må opgøres netto for henlæggelser til vedligeholdelse og opretning, der ikke tilfalder ejerne direkte, men senere tilgår lejerne på ny som kvalitativt bedre boligydelser. Indirekte tilfalder disse beløb dog delvis ejerne, da ejendomshandelsprisen almindeligvis påvirkes af ejendommens vedligeholdelsesstandard. Generelt må det herudover gælde, at de gennemførte huslejestigninger – i det omfang disse ikke var forventet på markedet for udlejningsejendomme – vil blive kapitaliseret i ejendomsværdien, tilfalde de nuværende ejere som en kapitalgevinst og blive realiseret ved handel eller låneoptagelse. I det omfang, der nu optræder forventninger om yderligere lejestignin-

13) Gennemført ved lov nr. 107 af 9. april 1975 om ændring af ligningsloven.

ger i de kommende år eller gevinster ved udstykning af ejendommen til ejerlejligheder, vil dette øge de nuværende ejeres kapitalgevinster.

Endelig ophørte pr. 1. 4. 1975 husejernes forpligtelse til ifølge 1966-boligforliget at hensætte halvdelen af de såkaldte »normaliseringslejeforhøjelser« i Grundejernes Investeringsfond, hvorved husejernes bruttoindkomst yderligere øges med dette beløb.

Indkomstforøgelsen hos udlejningsejendommenes ejere vil gennem indkomstbeskatningen delvis blive overdraget de offentlige kasser. Derimod er kapitalgevinsterne overhovedet ikke søgt inddraget ved boligforliget, enten som en bevidst politisk handling eller på grund af den manglende forudseenhed af huslejestigningernes omfang. For lejerne vil en del af lejestigningerne blive modsvaret af øgede boligsikringsydelser. Nettovirkningen for de offentlige kasser af lejestigningerne vil formentlig være positiv, uden nærmere kvantificering heraf dog skal forsøges.

Medfører den kommende boligløsning i 1977–78 en tilnærmelse af huslejerne i de private boligejendomme til et »frit markeds«-niveau, således som overfor skitseret, vil dette ved i øvrigt uændrede regler uddybe disse omfordelingsvirkninger. I denne forbindelse skal bemærkes, at det synes socialt set mere hensigtsmæssigt at subsidiere denne del af boligmarkedet gennem boligsikringsydelser, der normalt tilfalder personer og familier med et svagere indkomstgrundlag, end – ved samme subsidieringsgrad – gennem det hidtidige system med maximalpriser, hvor lejernes fordel kan betragtes som lotterigevinster, evt. opstået gennem personlige bekendtskaber. Alternativt kan persontilskud og en negativ indkomstskat anvendes i samme øjemed.

For ejerboligernes vedkommende er boligløsningen fordelingsmæssig neutral i forhold til de hidtidige regler, såfremt Wendts synspunkt (1975) om, at lejeværdireglerne klart er en ajourføring af det hidtidige beregningsgrundlag, er korrekt. Dog synes den tidsmæssige profilering af beregningsgrundlaget for 1976 og 1977 at repræsentere en vis statsfinansiel stramning og dermed en mindre afsvækkelse af subsidieringen på området. Ved en sammenligning af boligløsningens indhold imellem boliglejere og ejerboligernes indehavere synes den sidste gruppe dog klart tilgodeset.

I den almennyttige sektor bevirker lejeforhøjelsen i de ældre boliger en omfordeling til fordel for de nybyggede boliger, om end denne effekt synes relativt begrænset. Nedsættelsen af begyndelseslejen ved byggeri af almennyttige udlejningsboliger og af disse boligers fremtidige lejeniveau gennem de ændrede finansieringsregler har medført en væsentligt udvidet subsidiering af dette byggeri, når subsidieringen pr. lejemål opgøres. Den totale subsidiering af det almennyttige nybyggeri synes uændret eller måske endog indskrænket, idet der må tages hensyn til nedskæringen af dette byggeris kvote fra hidtil 12–13.000 til nu højst 8.000 boliger pr. år.

b. Prisvirkninger

Boligforligets virkninger med hensyn til øget pris for boligleje og øgede boligejendomspriser er omtalt foran, men forliget påvirkede yderligere det generelle pris- og lønniveau igennem det lønregulerende pristals boligpost. Mens boligpostens vægt i indexet er opgjort ifølge lønmodtagerhustandenes udgifter til såvel ejer- som lejeboliger, følger den løbende regulering alene huslejen i udlejningsboligerne. I en situation med forskellig stigningstakt i betalingen for boligydelserne på ejer- og på lejeboligmarkederne vil boligposten derfor ikke afspejle den »sande« prisudvikling.

Danmarks Statistik beregnede i maj 1975 den samlede pristalseffekt af huslejestigningen i de private udlejningsboliger til mellem 1,6 og 1,9 points, hvortil kom en stigning på 0,15 points ved lejeforhøjelserne i den almennyttige sektor. I Det økonomiske Sekretariats juni-oversigt (1975) som i Det økonomiske Råds september-redegørelse (1975) blev der gjort opmærksom på forholdet. Det var således ikke uventet, at månedspristallet for november 1975 frembød en stigning i det samlede index på 1,7 points. Der var heri korrigeret for den del af huslejestigningen, som skyldtes overflytningen af udgiftsposter fra varmeregnskaberne til ejendomsdriftsregnskaberne.

Den del af huslejestigningen, der ikke var gennemført i november 1975 som følge af, at den var udskudt ved indankning til huslejenævnene, vil først komme til at påvirke månedspristallet fra maj 1976. Reguleringen af den tilladte forrentningsprocent fra $6^1/_2$ til 7 pct. pr. 1. 7. 1976 vil påvirke reguleringen af boligposten i november 1976, virkningen heraf på månedsprisindekset vil andrage ca. $^1/_4$ point. Yderligere vil ophøret af det midlertidige loft over lejestigninger øge boligposten i november 76-pristallet, men da omfanget af de udskudte huslejestigninger ikke kendes, kan priseffekten herved ikke opgøres præcist. Det synes sandsynligt, at huslejestigningerne ifølge boligforliget ialt i 1976 vil forøge reguleringspristallet med godt $^1/_2$ point, hvortil kommer indflydelsen fra prisstigninger ved ejendommenes drift.

Boligløsningens omfordelingspolitik var således inflationsskabende i en situation, hvor lovgivningsmagten gennem indkomstpolitiske indgreb i overenskomstfornyelsen netop havde søgt at begrænse omfanget af dyrtidsreguleringen og gennem den økonomiske politik i øvrigt søger at hæmme den hidtidige inflationære udvikling. Indregningen af den gennem en omfordeling skabte prisvirkning i reguleringsprisindex'et rejser spørgsmålet om et velfærdsindex, hvilket er velkendt fra diskussionen om en evt. hensyntagen til bytteforholdsændringer.

Det synes nærliggende, om man ved boligforligets indgåelse – evt. med grundlag i et forudgående udredningsarbejde – havde søgt at modvirke denne pristalsvirkning; blandt adskillige mulige midler kunne der have været anvendt en neutralisering af pristalsvirkningen kombineret med en skattelettelse for lavindkomstgruppen. Men muligvis udspringer også denne misere af politikernes manglende grundlag for/villighed til at forudse lejestigningerne. – At pristals-

effekten tilsyneladende så yderligere først ved dens faktiske tilsynekomst i november 1975 påkaldte sig et politisk initiativ, synes at tilhøre det politiske spils vilkår.

c. Finanspolitisk betydning

Som allerede omtalt medførte boligløsningen formentlig en svag finanspolitisk stramning gennem omfordelingen mellem lejere og ejere i 1975 og 76 og en behersket stramning for 1976 og 77 gennem lejeværdifastsættelsesreglerne, mens finanspolitikken ellers søgtes tilrettelagt i konjunkturstimulerende øjemed. Huslejestigningen modvirkede yderligere den førte økonomiske politik ved at omfordele midler til husejerne, der har en relativt højere opsparingskvote end lejerne, samtidig med, at husejernes forbrugsmønster formentlig først tilpasses indkomststigningen med et vist time-lag.

I kraft af, at priserne på boligydelser hidtil har kunnet karakteriseres ved begrebet administrerede priser, må det anses for hensigtsmæssigt at tilpasse ændringer heri og i de øvrige vilkår på boligmarkedet til ændringerne i finanspolitikken og i den øvrige økonomiske politik. Tilsvarende må boliginvesteringerne, ud fra en styringssynsvinkel, ses i sammenhæng med finanspolitikken, og dermed betragtes byggeriets omfang som et økonomisk-politisk instrument (Det økonomiske Råd, maj 1975).

d. Produktionsvirkningen

Målsætningen om en stabil boligproduktion på 40.000 enheder om året er omtalt, men synes inden for forligets funktionsperiode rendt over ende af byggekrisen. Indirekte kan huslejestigningerne sammen med begrænsningen i kvoten for det almennyttige nybyggeri formentlig give en vis selvstændig tilskyndelse til en forøgelse af ejerboligbyggeriet i de kommende par år. Dette gælder især, hvis lejerne forventer yderligere huslejereguleringer ved næste boligløsning.

I boligløsningen indgår også en omstrukturering af byggesektorens produktion ved, at målet om nedsat boligbyggeri, i forhold til perioden forud, kombineres med, at der gennem reglerne om hensættelse til vedligeholdelses- og opretningskonti i huslejereguleringsområderne skabes et stærkere grundlag for reparationsvirksomheden. Da reparationsarbejde – ud over at være relativt arbejdsintensivt – i højere grad end nybyggeriet forestås af mindre håndværksvirksomheder og af faglærte byggearbejdere, tilgodeses især disse grupper.

Det fremgår, at boligløsningens betydning for byggeproduktionen dels er forholdsvis begrænset og dels virker på lidt længere sigt. Der er således næppe gennem boligløsningen sket nogen nævneværdig selvstændig påvirkning af byggekrisens forløb i 1974–75.

*5. Ejerboligerne – forslag til en ny boligløsning på området*

Boligløsningen for 1974 medførte som nævnt en forskydning i subsidieringen

af boligområdet til gunst for ejerboligerne. Sker der en videre udvikling hen mod et frit boligmarked for de private udlejningsboliger ved den næste boligløsning, medfører et krav om en balanceret udvikling i subsidieringen af de enkelte boligdelmarkeder, at også ejerboligsubsidieringen må nedsættes. Er en sådan balance ikke til stede, idet ejerboligsubsidieringen opretholdes, vil dette være udtryk for en anti-egalitær fordelingspolitik. Lejergruppen består som bekendt langt fra alene af personer og familier fra lavindkomstgrupperne, men modsat gælder det (i hvert tilfælde i byområderne), at praktisk taget alle med lave indkomster (rettere: lave livsindkomster) har lejerstatus. Allerede den gældende fordeling af boligsubsidieringen på de enkelte boligdelmarkeder begunstiger ejerboligområdet; udover fordelingseffekten har dette forhold en tydelig indflydelse på nybyggeriets sammensætning på boligtyper. Ønskes der fremover en subsidiering af ejerboligmarkedet taler meget for at gennemføre denne som et tilskud, der aftager ved stigninger i personens/familiens indkomstniveau, dvs. som en udvidelse af boligsikringsordningens område. Som bekendt er de nuværende tilskud gennem ejerboligsubsidieringen nærmest ligefrem proportionale med indkomstens højde. Et summarisk forslag til en boligsikring for husejere var et led i LO's forslag til en ændret skattepolitik (LO, 1975).

Den politiske diskussion om afvikling af ejerboligernes skattemæssige begunstigelser har gennem de senere år især været koncentreret om en fjernelse af lejeværdien af egen bolig og af fradragsretten for renteudgifter, der er knyttet til ejerboligerne. Som omtalt har politikerne valgt at opretholde det nuværende system indtil videre.

Denne diskussion har øget usikkerheden på ejerboligmarkedet. Usikkerheden må antages at have fremskyndet anskaffelsen af ejerbolig i begyndelsen af 1970'erne, der kendetegnedes af høj og tiltagende inflationstakt, stigning i den disponible realløn og sikre beskæftigelsesmuligheder. Omvendt har usikkerheden igennem 1974–75 under arbejdsløshed og usikre beskæftigelsesforhold, stagnerende disponibel realløn og aftagende prisstigninger, antagelig hæmmet ejerboligefterspørgslen. Usikkerheden på området synes således at have uddybet de byggekonjunkturelle udsving. Byggeriet af ejerboliger har dog været det dynamiske element i stigningen i det påbegyndte byggeri igennem 1975. En forklaringshypotese er her, at denne efterspørgsel stammer fra en del af befolkningen, der ikke ser deres beskæftigelse truet af det generelle konjunkturforløb i økonomien.

Det har hyppigt været fremhævet, at det bl. a. i kraft af boligens lange levetid er økonomisk mest korrekt at se ejerboligen som en realkapitalgenstand, således at investeringer heri ses som et alternativ til andre investeringer, hvorfor den skattemæssige behandling må tilrettelægges under hensyntagen hertil. Med andre ord, at lejeværdien af egen bolig opgøres ved en procentsats i niveau med en markedsbestemt rente, mens adgangen til at fradrage renteudgiften derved samtidig opretholdes. Evt. kan synspunktet udvides til fradrag ved vedligehol-

delsesudgifter. Det er økonomisk set mere hensigtsmæssigt – uden her at gå nærmere ind på argumentationen herfor – at tilrettelægge den kommende boligløsning efter dette princip end ved en fjernelse af ejendomsskemaet gennem afskaffelse af lejeværdien og af fradragsretten for renter knyttet til ejerboligen.

I den seneste tid har dette synspunkt været fulgt i LO's skatteforslag (LO, 1975) og af Christen Sørensen (1975). LO opererer med en særlig ejendomsskat, der skal ses sammenhængende med de øvrige forslag til ændring af ejerboligernes skattemæssige stilling. Christen Sørensen foreslår en boligskat, idet han samtidig – for at genvinde progressionen i indkomstskattesystemet – foreslår en boligskatteskala med en skattefri bundgrænse eller med meget lave skattesatser på de første trin[14]). Disse forslag er reelt variationer over temaet lejeværdifastsættelse på et fornødent højt niveau.

Der skal ikke her fremsættes detaillerede forslag om ændringer i lejeværdiberegningen og i den øvrige skattemæssige behandling af ejerboligerne efter det ovenfor omtalte princip, undtagen for et enkelt aspekts vedkommende. Vist kan det, ud fra et indkomstskattereformsynspunkt siges, at en tilpasning af lejeværdifastsættelsen for ejerboliger udgør en ønskværdig ændring på kort sigt (Christen Sørensen, 1975), men det forekommer dog betænkeligt, om det forhold, at ejerboligsubsidieringen har sammenfald med de skattepolitiske problemer i øvrigt, skulle medføre en udskillelse af spørgsmålet fra den øvrige del af boligsubsidieringspolitikken. Snarere synes det frugtbart, om man benyttede lejligheden ved den kommende boligløsning i 1977–78 til at samordne boligpolitikken med skattepolitikken og den almindelige økonomiske politik. I den forbindelse er et forudgående, omfattende og dybtgående udredningsarbejde stærkt ønskværdigt.

En forøgelse af lejeværdiprocenten under den ene eller anden form rejser imidlertid problemer. Det ene – som Christen Sørensen også bemærker – er den udbredte mistolkning og misforståelse af selve lejeværdibegrebet.

Det andet problem knytter sig til de ældre parcelhusejere, der har et overskud på ejendomsskemaet. Netop en hensyntagen til denne gruppe er begrundelsen for den særligt lave lejeværdiprocent for ejerboliger, hvis indehaveren er fyldt 67 år. Nu skal udtrykket »ældre ejere« imidlertid ikke forstås som ejerens fysiske alder. Tværom er en følge af den gennem de senere år kendte inflationære udvikling netop, at et underskud på ejendomsskemaet over en 10–15 år bliver vendt til et overskud. Forhøjes lejeværdiprocenten væsentligt for denne gruppe, sker en tilsvarende merbeskatning, netto for den almindelige skattelettelse, der skyldes det dermed opståede merprovenu. Men denne merbeskatning kan ikke udredes af en merindkomst, der foreligger i rede penge. Ord-

14) Denne løsning er identisk med skat efter evne-princippet, når der er en perfekt korrelation mellem indkomsthøjde og ejerbolig(ernes) ejendomsværdi. Er korrelationen ikke perfekt, afsvækkes grundlaget for at have en progressiv indkomstskat på grundlag af ejendomsbesiddelse frem for på det hidtil anvendte grundlag, aktuel skattepligtig indkomst.

ningen vil derfor givetvis af nogle blive opfattet som en tvang til at optage lån med sikkerhed i ejendommen. Samtidig er det måske af mere samfundsbetonede årsager ikke ønskeligt at øge kreditgivningens omfang.

I en sådan situation kunne det være ønskeligt, om der skabtes en mulighed for som en prioritet i ejendommen at indefryse skatteværdien af et overskud på ejendomsskemaet (lejeværdi ÷ renteudgifter ved ejerboligen ÷ ejendomsskat ÷ standardfradrag). Med et overskud på ejendomsskemaet vil der givetvis være plads indenfor ejendomsværdien til en sådan offentlig prioritet. Prioriteten vil kunne øges indenfor en eller anden maximumprocent af ejendomsværdien, dels med en årlig tilskrivning ved overførsel af skatteværdien af et nyt års overskud, og dels ved en forrentning af den allerede indestående gæld; i stedet for en fast forrentningsprocent vil det formentlig være hensigtsmæssigt at vælge en indexering af restgæld, enten efter forbrugsprisudviklingen eller efter et (nyt) index for ejendomshandelspriserne. Den offentlige prioritet tænkes at forfalde ved ejerskifte, så den herefter forrentes og afdrages fx som et almindeligt realkreditlån. Udløses ejerskiftet af ejerens flytning til en anden ejerbolig, bør systemet for ikke at være mobilitetshæmmende indrettes, så ejeren kan opnå en tilsvarende offentlig prioritet i den nye bolig. Ordningen tænkes at være frivillig, så ejeren kan vælge at betale merskatten ved overskuddet på ejendomsskemaet. Blot bør det formentlig sikres ved ordningens specifikation, at den ikke virker som incitament til optagelse af yderligere realkreditlån eller lån i øvrigt med sikkerhed i ejendommen.

Det er naturligvis ikke meningen her at gå i detailler omkring dette forslags mulige indhold, blot synes det som nævnt at kunne fjerne et uheldigt aspekt ved mere betydelige lejeværdiforhøjelser. I øvrigt findes en variation af forslaget allerede i bestemmelserne, hvorefter kommunerne gennem et lån med sikkerhed i ejendommen kan yde bistand med ejendomsskatter og andre udgifter for parcel- og rækkehusejere over 65 år under hensyn til disses økonomiske forhold[15]).

Hvorledes ejerboligsubsidieringen konkret skal udformes ved næste boligløsning må naturligvis afhænge af den samlede boligløsnings indhold, ligesom koblingen over til det samfundsmæssigt ønskværdige byggeomfang må sikres. Som indledningsvis nævnt vil et dybtgående økonomisk udredningsarbejde inden da givetvis være sin pris værd.

15) Bekendtgørelse af lov om lån til betaling af ejendomsskatter for visse parcel- og rækkehuse. Nr. 100. 21. marts 1972.

## *Litteratur*

*Betænkning nr. 734.* Betænkning om beskatningsregler for ejerboliger. Februar *1975.*

*Boligministeriet.* Den bygge- og boligpolitiske udvikling 1974–75. København, september *1975.*

*Brigsted, Johs.* Den nye boliglovgivning. Juristen & Økonomen 11/*1975.*

*Hansen, Hans Ejvind.* Hvordan styrer vi byggeriet? Økonomi og Politik. *1975*/2.

*L.O.* Et oplæg til debat om skat. (1975).

*Sørensen, Christen.* Indkomstskattereform og fradragssanering. Juristen & Økonomen. 25/*1975.*

*Wendt, Peter.* Byggeri og boligforhold, 2. udg. (i serien Erhverv og samfund). København *1976.*

*Økonomiske Råd,* formandskabet, Det. Dansk Økonomi, maj 1975. København, maj *1975.*

*Økonomiske Råd,* formandskabet, Det. Dansk Økonomi, september 1975. København, september *1975.*

*Økonomiske Sekretariat,* Det. Økonomisk Oversigt, juni 1975. København *1975.*

De statistiske oplysninger stammer fra Danmarks Statistiske løbende serier, hvor ikke andet er nævnt.