BERETNING

ANGÅENDE

UNDERSØGELSER MED HENBLIK PÅ GENNEMFØRELSE AF EN UDLIGNING AF LEJENIVEAUERNE I ÆLDRE OG NYERE EJENDOMME

Det administrative bibliotek
Slotsholmsgade **12**
1216 København K

Arbejds- og socialministeriernes
bibliotek

J. H. SCHULTZ A/S
UNIVERSITETS-BOGTRYKKERI
KØBENHAVN
1952

33.953/16 ex.3

INDHOLD

Side

Indledning . . . 5

Kap. I. *Sammenfatning m. v.* . . . 7
1. Oplysninger om boligbestanden m. v. . . . 7
2. Huslejeudviklingen . . . 7
3. Huslejen i relation til indkomsten . . . 7
4. Prisudviklingen på fast ejendom . . . 8
5. Udviklingen i driftsudgifterne . . . 8
6. Virkningerne af forskellen i huslejeniveauerne . . . 8
7. Boligefterspørgslen . . . 9
8. Huslejeudligning . . . 9
9. Frigivelse af huslejen . . . 10
10. En afgiftsordning . . . 11
11. De sociale virkninger af en udligning . . . 11
12. Skitse til en lejeudligningsordning . . . 12
A. Udligningsafgiftens højde og aftrapning . . . 13
B. Den etapevise gennemførelse . . . 13
C. Opkrævningsmåden . . . 14
D. Ligningsgrundlaget . . . 14
E. Undtagelsesbestemmelser . . . 16
F. Ikke-udlejede ejendomme, boliger og lokaler . . . 18
G. Afgiftens afvikling . . . 20

Kap. II. *Ejendoms- og boligbestanden* . . . 21
a. Ejendomsbestanden . . . 21
b. Boligbestanden . . . 21
c. Den samlede huslejesum . . . 24

Kap. III. *Huslejeudviklingen m. v.* . . . 25
a. Boliger opført *før* 1940 . . . 25
b. Lejligheder opført *efter* 1940 . . . 25
c. Den samlede lejlighedsbestand . . . 28
d. Indkomstudviklingen . . . 28
e. Husleje- og byggestøttelovgivningen . . . 30
f. Omsætningen af ejendomme siden 1939 . . . 31
g. Udviklingen i ejendommenes driftsomkostninger siden 1939 . . . 33
h. Den fremtidige huslejeudvikling . . . 35

Kap. IV. *Udviklingens konsekvenser* . . . 38
A. Følgerne af forskellene i huslejeniveauet . . . 38
B. Boligefterspørgslen og boligmangelen . . . 39

Kap. V. *Forskellige former for huslejeudligning og virkningerne af en sådan* . . . 42
A. Indledning . . . 42
B. Forskellige former for udligning . . . 42
1. Frigivelse af huslejen . . . 43
2. En afgifts- og tilskudsordning . . . 43
3. Differentiering af lejeniveauet . . . 43

Side

C. Virkninger af en huslejeudligning . . . 44
1. Virkninger på boligefterspørgslen . . . 44
2. De finansielle virkninger . . . 45
3. De sociale virkninger . . . 49
4. Pristalsvirkninger . . . 50
5. Virkninger på ejendomsmarkedet . . . 50
6. Virkninger på boligstandarden . . . 51

Kap. VI. *Tekniske og administrative problemer ved en huslejeudligning* . . . 53
1. Udligningsordningens omfang . . . 53
2. Ligningsgrundlag for en udligningsafgift . . . 56
A. Huslejestigningsafgift efter frigivelse af huslejen . . . 57
B. Afgift alene ved genudlejning . . . 58
C. Afgift pr. værelse eller pr. m^2 etageareal . . . 58
D. Afgift på grundlag af en vurdering af hver enkelt lejlighed . . . 59
E. Afgift på grundlag af 1945-lejen . . . 59
F. Afgift på grundlag af 1952-lejen . . . 62
G. Afgift på grundlag af ejendomsskyldværdi . . . 63
3. Generelle undtagelsesbestemmelser for en udligningsordning . . . 67

Bilag I. Tabel til belysning af udviklingen i ejendomsbeskatningen 1939—51 . . . 70
— II. Oversigt over lejlighedsfordelingen efter husstandens størrelse i 1940 og 1950 i byer og bymæssige bebyggelser . . . 71
— III. Tabel over beregnet lejeværdi af bolig i egen ejendom . . . 72
— IV. Skrivelse af 5. maj 1952 fra Det statistiske departement . . . 73
V. Skrivelse af 19. maj 1952 fra Det statistiske departement . . . 79

Indledning.

I sit møde den 16. januar 1952 vedtog udvalget vedrørende lejeforhold, boliganvisning og statens støtte til boligbyggeriet at nedsætte et underudvalg med den opgave til brug for udvalgets videre arbejde, *at* foretage en undersøgelse af den spænding, der er opstået mellem lejeniveauerne i ældre og nyere ejendomme, *at* belyse de virkninger, denne spænding har eller vil medføre og *at* redegøre for, hvorledes spændingen vil kunne fjernes, og hvilke følger forskellige former for en fjernelse af spændingen må antages at ville få.

Underudvalget blev sammensat af afdelingschef i indenrigs- og boligministeriet *Viggo Nørby,* kontorcheferne i indenrigs- og boligministeriet *Niels Henrik Hjorth* og *Einer Engberg,* finansdepartementets økonomisk-statistiske konsulent *Erik Ib Schmidt,* kontorchef i statens ligningsdirektorat *Sigfred Vang* og kst. ekspeditionssekretær i det statistiske departement *H. C olding-Jørgensen,* der alle er udpeget til at være til rådighed for udvalget i det omfang, dette måtte finde det fornødent.

Hvervet som sekretær for underudvalget blev overdraget udvalgets sekretær, ekspeditionssekretær i indenrigs- og boligministeriet *Axel G. Poulsen.*

Siden 1. maj 1952 har kontorchef Einer Engberg på grund af bortrejse ikke kunnet deltage i underudvalgets arbejde, og i hans sted har kst. kontorchef i indenrigs- og boligministeriet *Johs. Bløcher* efter nævnte tidspunkt deltaget i underudvalgets møder.

Underudvalget har afholdt 33 møder og har på grundlag af foreliggende materiale vedrørende spørgsmålet om udligning af huslejeniveauerne og oplysninger fra indenrigs- og boligministeriet, det statistiske departement, skattedepartementet og statens ligningsdirektorat foretaget en række undersøgelser, for hvilke der nærmere er redegjort i beretningens kapitler II—VI. I beretningens kapitel I er givet en sammenfatning af de væsentligste af undersøgelsernes resultater og en skitsemæssig redegørelse for, hvorledes en huslejeudligning vil kunne gennemføres ved en afgift på ældre lejligheder.

Underudvalget har til yderligere belysning af udligningsspørgsmålet overvejet at tilvejebringe en nærmere undersøgelse af forholdene i andre lande. Der er imidlertid,, bl. a. som følge af forskelligheder med hensyn til huslejeregulering og regler om støtte til boligbyggeriet, så betydelige forskelle på dette område landene imellem, herunder også mellem de skandinaviske lande indbyrdes, at en nærmere gennemgang af udviklingen i andre lande næppe kan give nogen vejledning i overvejelserne af, hvilke foranstaltninger der bør gennemføres her i landet. Underudvalget er derfor afstået fra at lade foretage en sådan undersøgelse.

København i august 1952.

Johs. Bløcher. **H. Colding-Jørgensen.** **N. H. Hjorth.** **Viggo Nørby.**

Erik Ib Schmidt. **Sigfred Vang.**

Axel G. Poulsen.

Kapitel **I.**

Sammenfatning m. v.

1. Oplysninger om boligbestanden m. v.

Ved udgangen af 1951 fandtes der ialt godt 1 300 000 boliger i hele landet, hvoraf ca. 450 000 udenfor byer og bymæssige bebyggelser. I disse tal er landbrugets stuehuse medregnet med godt 200 000. Af lejlighederne i byer og bymæssige bebyggelser var 82 pct. opført før 1940, medens 94 pct. af lejlighederne i det øvrige land er opført før nævnte tidspunkt. Af de godt 860 000 boliger i byer og bymæssige bebyggelser var godt 535 000 udlej ningslej ligheder.

Den samlede årlige lejesum for beboelseslejligheder i byer og bymæssige bebyggelser udgjorde i 1940 ca. 500 mill, kr., hvoraf for udlejningslejligheder ca. 375 mill. kr. I 1950 var de tilsvarende tal henholdsvis ca. 685 mill. kr. og ca. 460 mill. kr. I de rene landdistrikter kan den samlede årlige husleje i 1950 anslås til ca. 250 mill. kr. mod i 1940 175—200 mill. kr. Den årlige lejeværdi for butikker, kontorer, værksteder o. 1. forretningslokaler udgjorde i 1945 ca. 100 mill. kr. i hovedstaden og ca. 60 mill. kr. i provinsbyerne.

2. Huslejeudviklingen.

Stigningen i lejeniveauet for *lejligheder fra før 1940* kan anslås til omkring 15 pct. i gennemsnit for samtlige disse lejligheder, heri indbefattet de stigninger, der er eller vil indtræde som følge af den ved §§ 77 og 78 i lejeloven af 14. juni 1951 givne adgang til lejeforhøjelse. Stigningen har været højst uensartet i de forskellige områder, mindst i hovedstaden og provinsbyerne og størst i forstadsbebyggelserne og de bymæssige bebyggelser, hvor stigningen har andraget over 25 pct.

Lejeniveauet for *lejligheder opført efter 1940* har vist en stærkt stigende tendens, navnlig i den anden halvdel af 1940erne, både som følge af stigningen i opførelsesomkostningerne og gennem lejeforhøjelser. Lejen i nyt etagebyggeri, der opføres med statsstøtte, ligger i øjeblikket omkring 80 pct. over 1939-niveauet, og i ustøttet etagebyggeri, der dog kun betyder meget lidt, mere end 125 pct. over førkrigsniveauet.

3. Huslejen i relation til indkomsten.

Befolkningens indtægter er steget stærkere end huslejen. En undersøgelse har således vist, at udgiften til husleje i en *gennemsnitdejlighed fra før krigen* for en ufaglært arbejder med fuld beskæftigelse i 1939 udgjorde 17 pct. af årsindtægten efter fradrag af betalte personlige skatter i hovedstaden og 14 pct. i provinsbyerne. I 1951 udgjorde de

tilsvarende tal for den samme lejlighed henholdsvis 9 pct. og 7 pot., forudsat at lejen er steget med de gennemsnitlige 15 pct. Stigningen i brændselsudgifterne har været lidt større end indkomststigningen, men selvom man tager hensyn hertil, faldt en ufaglært arbejders udgift til husleje, brændsel og belysning for den pågældende lejlighed i tiden fra 1939 til 1951 fra 23 pct. til 16 pct. i hovedstaden og fra 20 pct. til 14 pct. i provinsbyerne. Selv når man betragter udgiften til husleje, brændsel og belysning for en ufaglært arbejder, som henholdsvis i 1939 og 1951 er nyttet til en *nyofført lejlighed* (socialt byggeri) viser undersøgelsen, at denne udgift udgjorde en mindre andel af hans skattepligtige indkomst i 1951 end i 1939, for hovedstadens vedkommende i 1939 og 1951 henholdsvis 27 pct. og 25 pct. og i provinsbyerne henholdsvis 28 pct. og 24 pct.

4. Prisudviklingen på fast ejendom.

De gældende bestemmelser om huslejestop har sat deres præg på prisudviklingen for fast ejendom. I hovedstaden er ejendomme med 4 lejligheder og derover steget med 30 pct., tofamilie-huse med 100 pct. og eenfamilie-huse med 130 pct. i tiden 1939—51. I provinsbyerne har tendensen været den samme, blot har prisstigningen her været noget større. Ca. halvdelen af eenfamilie-husene fra før 1939 skønnes at være omsat i tiden efter 1939. Priserne på landbrugsejendomme lå i 1951 125 pct.—140 pct. over førkrigsniveauet.

5. Udviklingen i driftsudgifterne.

Den forskellige prisudvikling for udlejningsejendomme, parcel- og rækkehuse har givet sig udslag i en forskellig udvikling af ansættelserne til ejendomsskyld, hvilket igen har medført, at *ejendomsskatterne* er steget stærkt for parcel- og rækkehuse samt for landbrugsejendomme, men kun lidt for udlejningsejendomme. Stigningen falder navnlig på grundskylden.

Som følge af konvertering af kredit- og hypotekforeningslån er den gennemsnitlige udgift til *renter og afdrag* for udlejningsejendomme fra før krigen faldet, medens de *øvrige driftsudgifter* (vedligeholdelse, forsikringer, renholdelse, administration m. v.) i tiden fra 1939 til 1951 antages at være fordoblede, såfremt der ikke regnes med den faktisk foretagne vedligeholdelse, men med en ind- og udvendig vedligeholdelse af samme omfang som i 1939. Der foreligger ikke materiale til belysning af, om udviklingen i driftsudgifterne, bortset fra skatterne, har været anderledes for parcel- og rækkehuse end for udlejningsejendomme, men der er næppe grund til at antage, at dette har været tilfældet.

For større udlejningsejendomme udgjorde renter og afdrag i 1939 ca. 68 pct. af de samlede driftsudgifter ejendomsskatterne ca. 11 pct. og øvrige driftsudgifter ca. 21 pct.

6. Virkningerne af forskellen i huslejeniveauerne.

Såfremt huslejestoffet ofretholdes, vil forskellen i lejeniveauerne i ældre og nyere ejendomme have følgende virkninger:

Den medfører, at det ikke vil være muligt at genopbygge en boligreserve, som er en forudsætning for at opnå en bedre bevægelighed på boligmarkedet. Nybyggeriet vil nem-

lig gå i stå, når der begynder at vise sig lejeledighed, fordi denne hovedsagelig vil falde på nybyggeriet. Endvidere er huslejeforskellen årsag til en dårligere udnyttelse af boligmassen, idet personer med større lejligheder i ældre ejendomme ikke — som under normale forhold — vil opgive disse, når deres husstand mindskes, idet en mindre lejlighed måske kun kan fås i en ny ejendom, hvor den i reglen vil være dyrere end den gamle større lejlighed. De nævnte forhold medfører, at en naturlig tilpasning på boligmarkedet ikke kan finde sted, og at man fortsat ved boliganvisning o. 1. må søge uhensigtsmæssigheden i boligernes udnyttelse begrænset så meget som muligt.

Den lave leje i de gamle lejligheder er vel et socialt gode for de lejere, der bor i disse, men forskellen i lejeniveauerne medfører en unormal stor efterspørgsel efter disse lejligheder. Heraf følger på kort sigt boligmangel, og i det lange løb vil lejen i de ældre lejligheder under alle omstændigheder nærme sig samme niveau som lejen i nyopførte ejendomme, således som det skete efter den første verdenskrig.

Lejeforskellen føles som uretfærdig af de lejere, der er henvist til at leje i det nye byggeri, og som der må betale en langt større husleje end familier i førkrigslejligheder. Dette forhold forstærkes iøvrigt ved pristalsreguleringen af arbejdslønnen, som medfører, at lejerne i førkrigslej ligheder får mere end fuld kompensation for lejestigningen, medens lønmodtagere i de nye lejligheder ikke får fuld dækning.

Så længe den herskende spænding mellem huslejeniveauerne i ældre og nyere ejendomme består, vil det næppe være muligt at afvikle de gældende bestemmelser om tilskud til byggeriet gennem rentelempelser. Snarere vil det blive påkrævet at øge tilskuddene for at hindre, at byggeriet går i stå.

7. Boligefterspørgslen.

Det i forhold til befolkningens nuværende indkomster lave huslejeniveau i de ældre ejendomme påvirker boligefterspørgslen og er derigennem en væsentlig årsag til boligmanglen. Den tilvækst i boligbehovet, der kan tilregnes befolkningsudviklingen i årene 1941—51, har udgjort omkring 180—190 000 lejligheder. Boligmassen er i det pågældende tidsrum forøget med 165—170 000 lejligheder, hvortil kommer, at der i 1940 var en boligreserve på ca. 15 000 lejligheder. Der skulle således være en teoretisk mulighed for at dække behovet for egen bolig hos henholdsvis ægtepar og ikke-gifte i samme grad som før krigen. Den faktiske boligefterspørgsel er dog steget langt stærkere bl. a. som følge af, at indtægtsniveauet er steget betydeligt mere end lejeniveauet. Dette har navnlig givet sig udslag i, at forhen gifte — enker, enkemænd, skilte og separerede — i dag beslaglægger et forholdsvis større antal lejligheder — ca. 15 000 — end i 1939. Denne udvikling hænger dog også i nogen grad sammen med, at der under og efter krigen er bygget et ret betydeligt antal aldersrentemodtagerboliger.

Såfremt huslejestoppet opretholdes, vil selv et omfattende nybyggeri ikke hindre en fortsat udækket boligefterspørgsel.

8. Huslejeudligning.

For i væsentlig grad at fjerne de virkninger, som spændingen mellem lejeniveauerne i ældre og nyere ejendomme medfører, er det næppe nødvendigt at gennemføre en fuldstændig udligning. En forskel på f. eks. 20 pct. for ensartede lejligheder vil antagelig ikke medføre nogen væsentlig spænding. Jo lavere et niveau, man vælger at udligne lejen på

i forhold til indtægtsniveauet, des større vil boligefterspørgslen være, og vanskelighederne ved at fjerne den herskende boligmangel øges. Udlignes lejen på et niveau, der medfører, at boligen — således som det nu er tilfældet for den største del af boligmassens vedkommende — er relativt langt billigere end andre varer, vil det næppe i en lang årrække blive muligt at dække efterspørgslen efter boliger og dermed at afskaffe bolignøden og de restriktioner, som denne nødvendiggør.

Hvis man ensidigt ville mindske huslejeforskellen gennem øgede tilskud til nybyggeriet, ville der hertil kræves stadig stigende beløb af en sådan størrelse, at det må anses for økonomisk uoverkommeligt. De forpligtelser, staten allerede har påtaget sig gennem udbetalte boligstøttelån samt de bevilgede tilsagn om lån til igangværende byggeri, svarer således til et rentetilskud på ca. 75 mill. kr. årligt ved en rentefod på 5,5 pct. En yderligere nedbringelse af lejen **i** nybyggeriet til et niveau på f. eks. 20 pct. over førkrigsniveauet ville herudover kræve et meget betydeligt årligt tilskud for de allerede opførte boliger, og dette tilskud ville stige med omkring 25 mill. kr. årligt under forudsætning af et nybyggeri på 20 000 lejligheder om året.

Såfremt udligningen skal bidrage til at bringe boligmanglen til ophør indenfor en rimelig tid og derved tillige skabe forudsætninger for en sådan ligevægt på boligmarkedet, at de gældende restriktioner kan afvikles, må udligningen følgelig gennemføres ved en betydelig forhøjelse af lejeniveauet i de ældre ejendomme. Når lejen er blevet så lav, at efterspørgslen efter boliger ikke kan tilfredsstilles, bliver fordelen ved det lave lejeniveau tvivlsom; af hensyn til en snarlig afvikling af boligmanglen og restriktionerne på boligmarkedet synes det rigtigst, at den del af befolkningen, der har normale indtægter og udgifter, må betale en husleje, der ikke ligger alt for langt under, hvad det koster at fremstille nye boliger. Har enkelte befolkningsgrupper, herunder børnerige familier og gamle, vanskeligt ved at klare udgiften til en passende bolig, kan der ydes de enkelte personer i disse grupper et særligt tilskud.

9. Frigivelse af huslejen.

En udligning af huslejen ved en forhøjelse af lejeniveauet i de ældre lejligheder kan ske ved en *frigivelse af huslejen.* Herved vil lejen efterhånden stige, indtil den nærmer sig nybyggeriets niveau, hvorved der vil skabes en bedre ligevægt på boligmarkedet og dermed en mindskelse af usikkerheden for nybyggeriet. En ordning af denne art ville ikke medføre administrativt besvær af nogen betydning, og selvom man af hensyn til lejerne, hvem en pludselig frigivelse under de herskende forhold ville ramme meget hårdt, ville aftrappe frigivelsen over en årrække, hvilket f. eks. kunne ske ved at tillade årlige forhøjelser på indtil 10 pct. af den til enhver tid gældende leje, ville ordningen ikke støde på administrative vanskeligheder.

Frigivelse af huslejen ville medføre en forøgelse af ejernes indtægter, der igen vil give sig udslag **i** en stigning i priserne på de pågældende ejendomme. Ejerne ville herved opnå en konjunkturgevinst i det omfang, lejestigningen bliver større end, hvad der svarer til de indtrufne stigninger i ejendommenes driftsudgifter.

En del af ejernes merindtægter ville vel tilfalde det offentlige dels gennem øgede personlige skatter, dels gennem den almindelige ejendomsbeskatning, idet lejestigningen ville give sig udslag i højere ansættelse til ejendomsskyld, men i almindelighed ville konjunkturgevinsten kun i ringe grad blive inddraget ad denne vej. Skulle man sikre, at gevinsten kom samfundet til gode, kunne det i princippet ske ved en særlig beskatning af lejestigningen, hvilket imidlertid ville skabe forskellige administrative problemer med

hensyn til at kontrollere lejestigningen, idet ejeren ville have interesse i at opgive en for lille lejeforhøjelse. Disse problemer vil dog kunne undgås ved at gennemføre beskatningen i form af en bygningsstigningsafgift af den stigning i ejendomsskyldansættelsen, der vil fremkomme som følge af lejestigningen. I tilfælde, hvor lejen i forvejen er forhøjet, vil ejeren ikke blive ramt af en beskatning gennem afgifter som de nævnte.

En ordning af den omhandlede art ville påvirke pristallet i opadgående retning. Stigningen ville blive des større, jo mere af lejeforhøjelsen, der endeligt tilfalder ejerne, men vil iøvrigt afhænge af, hvortil provenuet af den eventuelle lejestigningsafgift anvendes.

10. En afgiftsordning.

En udligning, der hidføres gennem en forhøjelse af lejen i de ældre boliger ved at lægge en afgift på disse, vil have samme virkninger som en frigivelse af huslejen, forsåvidt angår spørgsmålet om at tilvejebringe en bedre ligevægt på boligmarkedet og dermed skabe forudsætningerne for afskaffelse af bolignøden og de herskende restriktioner på boligmarkedet. Lejestigningen vil ved en sådan ordning tilfalde det offentlige, der derigennem kunne sikre sig ret betydelige midler, som kan anvendes dels til nedbringelse af de almindelige skatter, dels til en fortsat stabilisering af lejen i nybyggeriet eller til tilskud til familier, der vil blive særlig hårdt ramt af den høje leje. En vis del af beløbet kan eventuelt reserveres til sanering. Ordningen ville kunne gennemføres gradvis over en årrække, f. eks. 5 år, hvorved forhøjelsen ville blive lempeligere for lejerne, der ville få tid til at tilpasse sig de ændrede vilkår og eventuelt søge anden bolig.

Det vil næppe ved en afgiftsordning være rigtigt at søge lejen i de ældre boliger bragt helt op på nybyggeriets niveau. En sådan forhøjelse vil som tidligere omtalt ikke være nødvendig for at tilvejebringe en nogenlunde ligevægt på boligmarkedet og ville, da afgiften af administrative grunde må have en generel karakter, medføre en række urimeligheder som følge af de forskelle, der findes i lejen i de ældre boliger.

En afgift som den, der skitseres nedenfor pkt. 12., på 30 pct. af den nuværende leje i ældre boliger, ville indbringe betydelige beløb. Alene for boligerne i byer og bymæssige bebyggelser ville provenuet blive af en størrelsesorden på 200 mill. kr. årligt. Medtages forretningslokaler m. v. under ordningen, vil provenuet blive en del større. Såfremt kun udlejede boliger omfattes af afgiften, bliver provenuet på omkring 150 mill. kr. årligt.

11. De sociale virkninger af en udligning.

En udligningsordning, hvorved lejeniveauet i ældre ejendomme forhøjes væsentligt over den nuværende leje, vil selvsagt betyde en belastning for den del af befolkningen, der kommer til at betale den forhøjede leje. De sociale virkninger vil imidlertid blive mildnet, såfremt forhøjelsen for størstedelens vedkommende inddrages i form af en afgift, og afgiftens provenu anvendes til skattelettelser og tilskud til de vanskeligst stillede eller lignende. Afgiften vil således muliggøre, at statens tilskud til nybyggeriet vil kunne afholdes af provenuet, således at dette tilskud ikke længere behøver at belaste skatteyderne i almindelighed. Til belysning af deD belastning en forhøjelse af lejen på 30—35 pct. vil betyde for lejerne i de ældre boliger, kan beregnes huslejens procentvise andel af årsindtægten efter fradrag af personlige skatter for en ufaglært arbejder med fuld beskæftigelse, boende i en gennemsnitslejlighed fra før krigen. I hovedstaden var andelen i 1939 17 pct., men i 1951 kun 9 pct.;

efter afgiften ville andelen stige til 12 pct.; for provinsbyerne var andelen i 1939 14 pct. og i 1951 7 pct., efter afgiften 10 pct. Betragter man i stedet den samlede udgift til husleje, lys og brændsel, var andelen i hovedstaden i 1939 23 pct. og i 1951 16 pct., efter afgiften 19 pct.; i provinsbyerne i 1939 20 pct., i 1951 14 pct., efter afgiften 17 pct. Efter afgiften vil således huslejens procentvise andel af indkomsten (÷ skatter) ligge omtrent midt mellem de tilsvarende andele i 1939 og 1951. Den faktiske stigning i pågældendes samlede udgifter vil imidlertid blive betydeligt mindre som følge af de skattelettelser, tilskud o. l., som udligningsafgiften vil muliggøre, og folk, der nu bor i dyre nye lejligheder, vil få en lettelse i deres samlede udgifter.

I det omfang afgiftsprovenuet anvendes til nedsættelse af indkomstskatterne, forbrugsafgifter eller til børnetilskud, vil afgiftens indvirkning på pristallet formindskes og evt. helt kunne ophæves.

12. Skitse til en lejeudligningsordning.

I det følgende opridses hovedpunkterne i en udligningsordning, hvorefter lejen i ejendomme fuldført før krigen såvel som i krigsårene og de første efterkrigsår ved en afgift hæves til et niveau noget lavere end den nuværende leje for nyopført socialt byggeri med støtte.

Underudvalget har anset det for liggende uden for sin opgave at gå ind i en nærmere drøftelse af formerne for og omfanget af statens støtte til *nybyggeriet*, men det skal dog bemærkes, at man som foran nævnt er af den opfattelse, at boligbyggeriet indtil videre kun kan holdes i gang i tilstrækkeligt omfang, såfremt staten fortsat yder støtte hertil i form af finansieringsbistand, skattelempelser og rentetilskud, således at lejen i nybyggeriet holdes på et lavere niveau end det, der svarer til opførelses- og finansieringsomkostningerne ved den for tiden herskende rentefod. En evt. udvidelse af boligstøtten vil medføre en år for år voksende belastning af den offentlige økonomi og vil endvidere betyde, at der for det fremtidige boligbyggeri sker en yderligere forskydning i forholdet mellem lejeniveau og indtægtsniveau. Ved den nedenfor skitserede ordning er man herefter gået ud fra den forudsætning, at den nuværende statsstøtte fortsætter fremover i uforandret omfang.

Forhøjelsen af lejen i de ældre ejendomme kan tænkes gennemført etapevis over en årrække, f. eks. i 5 etaper i løbet af en 5-års periode, men dog således, at der åbnes mulighed for inden 5-års periodens udløb evt. at afpasse lejeforhøjelsen efter de i mellemtiden stedfundne forskydninger i prisniveauet. Skulle der således indtræde et væsentligt prisfald, kan man eventuelt undlade at iværksætte den femte etape, og omvendt kan man tilføje en sjette etape, såfremt prisniveauet om 5 år ligger højere end i øjeblikket.

Efter udgangen af den fem-årige overgangsperiode skulle man ophæve alle restriktioner på lejen i de private ustøttede ejendomme, således at lejen derefter kunne tilpasse sig frit til de til den tid gældende markedsforhold.

Udligningsordningen tager i første række sigte på at hæve lejen i førkrigsejendommene, men man har også regnet med den mulighed at medtage de i årene 1940—48 fuldførte ejendomme, hvor lejen vel ligger over 1939-lejen, men en del lavere end den nuværende leje i det sociale nybyggeri.

Ved den efterfølgende fremstilling behandler man iøvrigt først de spørgsmål, der rejser sig ved en udligning for alle lejligheder omfattet af huslejestoppet. I de sidste afsnit drøftes mulighederne for også at lade udligningen omfatte parcelhuse, landbrug og forretningslokaler i egen ejendom m. v.

A. Udligningsafgiftens højde og aftrapning.

a) Det fremgår af de i kapitel III givne oplysninger, at lejen i *førkrigsboliger* ved boligtællingen i 1950 gennemsnitlig lå ca. 9 pct. over 1939-lejen og i dag antagelig ca. l5 pct. over 1939-lejen. I betragtning af, at bybefolkningens *indtægtsniveau* i 1952 ligger ca. 150 pct. over 1939-niveauet og under hensyn til, at *byggeomkostningsindekset* er steget med ca. 175 pct. siden 1939 og *lejen i det sociale byggeri* med ca. 80 pct., må en afgift, der skal reducere spændingen mellem de forskellige lejeniveauer og mellem indtægts- og lejeniveau, få et ganske betragteligt omfang. Med en forhøjelse af den nuværende gennemsnitsleje i førkrigslejlighederne på 30 pct. ville lejen derved nå ca. 50 pct. over 1939-lejen. Herved reduceres spændingen mellem lejeniveauerne, men dog ikke fuldstændigt, og de 30 pct. er utvivlsomt ved de nugældende prisforudsætninger undergrænsen for den afgift, der bør pålægges.

Ud over lejestigningen som følge af den nævnte afgift vil så komme den forhøjelse, som evt. tilfalder ejerne, når huslejestoppet ophæves. De ejere, som allerede har forhøjet lejen væsentligt ud over det gennemsnitlige, vil dog næppe kunne påregne yderligere stigning, når lejen frigives. — Såfremt der allerede på et tidligere tidspunkt ønskes tillagt ejerne en lejeforhøjelse, kan dette eventuelt ske samtidig med afgiften.

b) Pålægges der boliger i førkrigsejendomme en afgift som anført, vil det også blive nødvendigt at lægge en afgift på *boliger fuldført efter 1939,* da man ellers ville nå til, at lejen i førkrigsboligerne blev højere end i en væsentlig del af de senere fuldførte boliger. Denne afgift på de efter 1939 fuldførte boliger må på en eller anden måde aftrappes, således at der ikke fremkommer nye skævheder i huslejeniveauet. En sådan aftrapning kan ske på flere forskellige måder, alt efter hvor meget man vil afpasse afgiften efter de faktiske lejeforhold for de forskellige lejligheder og grupper af lejligheder. En individualiserende behandling af de efter 1939 fuldførte boliger vil hverken være administrativt overkommelig eller nødvendig. Det vil være tilstrækkeligt at fastsætte visse generelle regler og forsyne disse med passende undtagelsesbestemmelser, således at de generelle regler kan fraviges i enkelte tilfælde, hvor virkningen ellers ville være blevet urimelig.

Da de siden 1939 i hvert enkelt år fuldførte ejendomme på nogenlunde ensartet måde har været underkastet svingningerne fra år til år i rentefod og byggeomkostninger, anser man det for mest hensigtsmæssigt *at inddele ejendommene efter fuldførelsestidspunktet,* og derefter give mulighed for undtagelsesbehandling i sådanne tilfælde, hvor der siden fuldførelsestidspunktet er sket væsentlige lejeforhøjelser. På grundlag af foreliggende oplysninger om bygge- og finansieringsomkostninger, jfr. kapitel III, har man her rent illustrativt regnet med at behandle de i årene 1940—45 fuldførte ejendomme ens og pålægge dem en afgift på 2/3 af den afgift, der pålignes førkrigsboligerne, d. v. s. ca. 20 pct. af lejen. De i 1946 fuldførte boliger kunne pålægges en afgift på halvdelen af førkrigsboligernes, altså 15 pct. af lejen, og for de følgende år kunne afgiften reduceres med 1/6, således at afgiften for 1947-husene blev 10 pct. og for 1948-husene 5 pct. svarende til 1/6 af afgiften på førkrigsboligerne. Ejendommene fuldført i 1949 og senere bør formentlig ikke pålignes nogen afgift.

Da lejen er steget væsentligt mere og hurtigere i det private, ustøttede byggeri end i det private støttede og det sociale, bør afgiften afkortes hurtigere for det ustøttede byggeri, således at f. eks. de siden 1946 fuldførte ejendomme fritages, evt. også de i 1945 fuldførte.

B. Den etapevise gennemførelse.

Under de ovenfor nævnte forudsætninger forekommer det naturligt at iværksætte afgiften i *rater* på den måde, at man f. eks. første år — 1953 —påligner førkrigsboligerne 1/3

af det samlede afgiftsbeløb, d. v.s . 10 pct. af lejen. Det andet år — 1954 — forhøjes afgiften for ejendomme fuldført før 1940 til 15pct., og samtidigt pålægges alle lej ligheder fuldført iårene 1940 til 1945 en afgift på 5 pct. af lejen. I 1955 forhøjes de nævnte afgifter med yderligere 5 pct., og disse 5 pct. udstrækkes samtidig til alle ejendomme fuldført i 1946 (bortset fra det ustøttede byggeri), og så fremdeles de to følgende år, således at man ved udgangen af 1957 har iværksat hele afgiften med den under A omtalte aftrapning efter ejendommenes alder.

Sammenfattende er fremgangsmåden belyst i nedenstående oversigt, der viser afgiftsskalaen:

Ejendomme fuldført i årene:

	før 1. 1. 40	1940—45	1946	1947	1948
	pct.	pct.	pct.	pct.	pct.
Afgift i 1953 . . .	10				
— - 1954 . . .	15	5			
— - 1955 . . .	20	10	5		
— - 1956 . . .	25	15	10	5	
— - 1957 . . .	30	20	15	10	5

C. Opkrævningsmåden.

Den her skitserede afgift på huslejen foreslås pålignet og opkrævet hos *ejerne,* som bemyndiges til at pålægge *lejerne* en tilsvarende lejeforhøjelse.

Der har været nævnt forskellige forslag, hvorefter afgiften direkte skulle pålignes den enkelte lejer. Hovedbetragtningen må imidlertid være, at det er lejligheden eller ejendommen og ikke lejlighedens øjeblikkelige beboer, der pålignes en afgift, hvorfor det er mere naturligt at holde sig til ejeren end ti] lejerne. Afgiften skal ligesom ejendomsskatterne hvile på ejendommen. Det bør dog nærmere overvejes, om ikke afgiften bør vige for alle før forslagets forelæggelse tinglyste rettigheder.

D. Ligningsgrundlaget.

I kapitel VI er foretaget en gennemgang af de forskellige mulige fremgangsmåder ved påligning af en huslejeafgift. Teoretisk er der mange muligheder, men de fleste er behæftet med sådanne mangler eller praktiske vanskeligheder, at de må forkastes. De farbare muligheder indskrænkes herefter til to, der også hver for sig er behæftet med mangler, men dog ikke større, end at de skulle kunne overvindes. Da en afgørelse af, hvilken af fremgangsmåderne der vil være at foretrække, tildels hænger sammen med afgørelsen af, hvilke ejendomme — udlejede boliger, udlejede forretningslokaler, boliger i eget hus, selvejede forretningslokaler o. s. v. — man ønsker at medtage under ordningen, har underudvalget foretrukket her at stille de to muligheder op ved siden af hinanden og for hver af dem anføre de fortrin og mangler, de ud fra forskellige forudsætninger er behæftet med.

De to muligheder er:

a) den faktiske husleje i 1945, og
b) ejendomsskyld værdien ved 10. almindelige vurdering pr. 1. oktober 1950.

ad a: Huslejen i 1945:1 princippet ville det nok være rigtigst at gå helt tilbage til 1939-lejen, men oplysningerne herom vil ofte være meget vanskelige at fremskaffe — og forskellen mellem 1939-lejen og 1945-lejen for førkrigslejligheder er efter foreliggende statistik at dømme gennemgående kun ubetydelig.

Man har også overvejet den mulighed at bygge på huslejen ved udgangen af 1952 hvilket ville være nærliggende, for så vidt som den er den senest foreliggende leje. Man har imidlertid opgivet denne udvej, navnlig fordi man ville blive nødt til at nedsætte afgiften i alle de tilfælde, hvor der i forvejen er sket betydelige lejeforhøjelser, jfr. herom i kapitel VI.

1945-lejen er i forvejen registreret i forbindelse med 9. almindelige vurdering **til** ejendomsskyld og er således — i hvert fald for de fleste ejendomme — et allerede fastslået udgangspunkt for ligningen. For de i årene 1946—48 fuldførte ejendomme kan man benytte lejen ved første udlejning.

Fordelen ved dette ligningsgrundlag er, at der opnås en forenkling i administrationen af undtagelsestilfælde.

På den anden side er det en ulempe, at opgivelserne vedrørende lejen på ejendomsskyldskemaerne ofte er mangelfulde, og at det i tvivlstilfælde kan være vanskeligt at finde tilbage **til,** hvad 1945-lejen var. Endvidere vil dette ligningsgrundlag være mindre hensigtsmæssigt, såfremt man ved udligningen tilstræber at inddrage et meget vidt område af al fast ejendom, altså ikke alene de huslejestoppede boliger og lokaler, men også eenfamiliehuse, beboet af ejeren, rene forretningsejendomme, fabrikker og landbrugsejendomme m. v.

Da lejen for førkrigslej ligheder i gennemsnit steg omkring 12 pct. fra 1945 til 1952, måtte afgiften procentvis være lidt højere i forhold til 1945-lejen end i forhold til 1952-lejen. Ved at beregne 35 pct. af 1945-lejen i stedet for 30 pct. af 1952-lejen vil man i gennemsnit nå til nogenlunde samme afgiftsbeløb.

ad b: Vurderingen til ejendomsskyld 1950: 1950-vurderingen giver de senest foreliggende, af det offentlige registrerede oplysninger om ejendommene. Vurderingsresultaterne ved 10. almindelige vurdering pr. 1. oktober 1950 skulle være at foretrække fremfor resultaterne fra 9. almindelige vurdering i 1945, som er mere uensartet for de forskellige områder.

To forskellige fremgangsmåder er mulige ved anvendelsen af vurderingerne til ejendomsskyld og grundskyld: Man kan *enten* bygge direkte på vurderingssummen og beregne afgiften som en procent af denne — evt. som en procent af vurderingssummen efter et eller andet fradrag. Afgiften skulle i så fald for førkrigsejendomme beløbe sig til nogle få procent af vurderingssummen og for de senere opførte aftrappes nedefter. *Eller* man kunne bygge på de allerede beregnede beløb for ejendomsskatter til stat og udligningsfond og simpelthen fastsætte afgiften som et multiplum af disse beløb. Ved en undersøgelse man har foretaget af en række typiske eksempler fra forskellige byer er man kommet **til** det resultat, at en afgift, der lignes som en procent af vurderingssummen, giver en mere tilfredsstillende udligning end en afgift på grundlag af ejendoms- og grundskylden, der som følge af de herved gældende fradrag viser temmelig store udsving.

Fordelen ved at benytte dette ligningsgrundlag er, at der er et rimeligt forhold mellem ejendommenes vurderingssummer og lejeværdier for udlejningsejendomme af samme alder og kvalitet, idet der ved vurderingen er foretaget en vis udjævning mellem ejendomme med ekstraordinært høj og ekstraordinært lav leje; der er til en vis grad anlagt en langtidsbetragtning med den virkning, at afgiften ved dette grundlag bliver højere for ejendomme med unormalt lav leje end ved at benytte lejeværdien. Udligningen skulle således blive mere effektiv. Grundlaget forefindes og er nemt tilgængeligt for de lokale myndigheder, der

skal ligne afgiften. Endvidere må fremhæves, at grundlaget omfatter alle ejendomstyper, og det kan derfor i princippet anvendes ved en meget omfattende udligningsafgift omfattende eenfamiliehuse, rene forretningsejendomme o. s. v., men det må dog i denne forbindelse erindres, at vurderingssummerne er steget langt mere for parcel- og rækkehuse og landbrugsejendomme end for udlejningsejendomme.

Derimod vil der opstå forskellige praktiske vanskeligheder ved at anvende dette ligningsgrundlag, såfremt man alene ønsker at lægge en afgift på de af huslejestoppet omfattede boliger og lokaler, idet en række ejendomme har både lejligheder, der er udlejet, og lejligheder, der benyttes af ejeren.

Det vil ved anvendelsen af dette ligningsgrundlag blive nødvendigt at give muligheder for en række undtagelser, således f. eks. for ejendomme, der er blevet ombygget de seneste år, og hvor derfor både leje og vurderingssum er steget mere end det gennemsnitlige.

Endvidere må særregler anvendes f. eks. for grunde med ringe bebyggelse.

Grundlaget har endelig, set fra lejernes synspunkt, den svaghed, at afgiften i forskellige ejendomme vil udgøre en forskellig procent af den faktiske leje.

£. Undtagelsesbestemmelser.

Der har i det foregående alene været tale om gennemsnitsbetragtninger, og i det omfang, der i praksis er betydelige afvigelser fra det gennemsnitlige, vil det blive nødvendigt at åbne mulighed for undtagelser.

Afvigelser fra det gennemsnitlige fremkommer navnlig, fordi huslejen siden 1939 har bevæget sig højst uens; boligtællingen fra 1950 viser således, at der er typiske forskelle mellem landets forskellige dele, idet lejeniveauet et steget mindst i hovedstaden og mest i forstæder og bymæssige bebyggelser i landdistrikterne. For lejligheder i de ejendomme, der er ombygget eller opført efter 1940, har der været fri mulighed for lejeforhøjelse, således at forholdet mellem nuværende leje og lejen i 1939, respektive første lejefastsættelse efter ejendommens fuldførelse er stærkt varierende for ejendomme af samme alder. I alle de tilfælde, hvor der foreligger en

a) *ekstraordinær høj leje*

kan der rejses spørgsmål om at fritage for afgift eller nedsætte afgiftsbeløbet. Ved den nærmere drøftelse af undtagelsesbestemmelserne bør det erindres, at tanken med ordningen er, at lejen på et senere tidspunkt skal gives fri. Heraf følger, at der efter overgangsperioden vil ske en yderligere udligning, som til dels kan råde bod på sådanne allerede eksisterende skævheder, som evt. bevares eller endog forstærkes ved afgiften.

I de tilfælde, hvor lejen i forvejen er ekstraordinær høj, fordi ejeren — eventuelt ulovligt — har gennemtvunget store lejestigninger, kunne det forsåvidt være berettiget at pålægge den fulde afgift, idet denne da i realiteten må bæres af ejeren selv. Ganske vist kan det være, at afgiften umiddelbart overvæltes på lejeren, men efter overgangsperiodens udløb vil lejen derved være drevet så højt op, at ejeren ikke har praktisk mulighed for yderligere forhøjelse til egen fordel. Det må dog antages, at lejeren i sådanne tilfælde vil føle det som urimeligt, at han skal betale en så høj leje i overgangsperioden, bl. a. fordi han ikke vil have mulighed for at flytte andetsteds hen, hvorfor det kunne overvejes at udskyde afgiftens ikrafttræden til det tidspunkt, hvor lejen gives fri. En sådan udsættelse kunne f. eks. ske i de tilfælde, hvor den faktiske leje ved udgangen af 1952 lå mere end 20 pct. over 1945-lejen (eventuelt 1939-lejen).

I de tilfælde, hvor den høje leje skyldes, at der på *ejerens bekostning* er foretaget væsentlige forbedringer af lejligheden, ville det være rimeligt at nedsætte afgiften, idet disse forbedringer må betragtes i analogi med nybyggede ejendomme. Ved generelt at anvende 1945-lejen som udgangspunkt for afgiftsberegningen, skulle der kun blive tale om få undtagelser af den slags. Anvendes 1950-vurderingen, vil det være nødvendigt at lade ejeren dokumentere sine udgifter til forbedringer og da gå tilbage til lejen før forbedringen som grundlag for afgiftsberegningen.

Er der endelig *få lejerens bekostning* foretaget væsentlige forbedringer, således at den reelle lejeudgift på den måde er blevet meget stor, kunne der være nogen rimelighed i at fritage lejeren for afgiften. En sådan undtagelse vil dog næppe være praktisk, og det må erindres, at afgiften her beregnes på en forholdsvis lav leje, dersom afgiften beregnes på grundlag af 1945-lejen.

b) *Ejendomme købt til høj fris.*

Et særligt spørgsmål opstår i forbindelse med de ejendomme, som har været handlet i de senere år. Som nærmere belyst i kapitel III har der været en langt større stigning i ejendomspriserne end i huslejeniveauet, navnlig for de mindre ejendomme; specielt er priserne på een- og til dels også på to-familiehusene i det store og hele steget i samme omfang som indtægtsniveauet.

Set ud fra udligningssynspunktet ville der være rimelighed i at give de senere års købere en lettelse. Man når således til, at ejendomme *erhvervet* i de senere år på samme måde som ejendomme *opført* i de senere år må belægges med en reduceret afgift, eventuelt for de sidste år helt fritages. Det kan dog måske omtvistes, i hvilket omfang omsatte udlejningsejendomme bør undtages fra udligningsafgiften.

c) *Saneringsmodne ejendomme.*

Der kan være visse betænkeligheder ved at lægge en afgift på de saneringsmodne ejendomme, som ofte er udlejet til en i forhold til kvaliteten relativt høj leje.

Såfremt man skulle fritage saneringsmodne ejendomme, måtte det imidlertid forudsætte, at *huslejestoffet* blev opretholdt for disse ejendomme; fremgangsmåden måtte iøvrigt blive den, at alle ejendomme opført før et vist tidspunkt, f. eks. 1890, principielt blev betragtet som saneringsmodne, medmindre ejeren efter ansøgning kunne godtgøre det modsatte, jfr. den ved lejeloven af 14. juni 1951 fulgte fremgangsmåde. Selvom denne udvej skulle være farbar, vil den næppe være hensigtsmæssig, dels fordi administrationsarbejdet ville blive meget stort og besværligt, dels fordi man måtte opretholde huslejestoppet for nogle ejendomme, hvor kontrollen med dets overholdelse ville blive meget vanskelig.

Ved at medtage de saneringsmodne ejendomme under ordningen opnår man, at den almindelige stigning i lejeniveauet og de eventuelle særlige lejestigninger i de omhandlede ejendomme ikke fører til yderligere stigning i ejendommenes værdi, og saneringen skulle derved blive lettere, så meget mere som man ved ejendommens nedrivning eller ombygning kunne lade afgifterne bortfalde.

d) *Det statsstøttede boligbyggeri.*

Det sociale byggeri, der af boligforeninger eller boligselskaber er opført med statslån i henhold til byggestøttelovene af 11. april 1933, 13. april 1938 og 30. april 1946, er i øjeblikket ikke underkastet det almindelige huslejestop, jfr. §§ 21, stk. 2 og 28, i lovbekendt-

gørelse nr. 288 af 14. juni 1951, men lejen kontrolleres af boligministeriet, og lejeforhøjelser kan kun ske efter tilladelse fra indenrigs- og boligministeren.

For det private boligbyggeri, der er opført med støtte i henhold til byggestøtteloven af 30. april 1946, jfr. den nævnte bekendtgørelse af 14. juni 1951, gælder ved siden af det almindelige huslejestop særlige bestemmelser *i byggestøtteloven,* hvorefter lejen ved første udlejning skal godkendes af indenrigs- og boligministeren og senere lejeforhøjelser af kommunalbestyrelserne.

Sålænge det sociale og private støttede byggeri har særlige lettelser af forskellig art, vil det være rimeligt, at lejen fortsat er under kontrol, også efter at lejen iøvrigt er givet fri.

løvrigt bør det statsstøttede byggeri behandles på samme måde som de øvrige boligejendomme, d. v. s. pålignes samme afgift. Man kunne eventuelt også tænke sig at gå den vej at hæve lejen i det støttede byggeri ved at reducere rentetilskuddene. En sådan særordning er dog næppe praktisk, bl. a. fordi den medfører uens lejeforskydninger for de forskellige ejendomme, men det må eventuelt overvejes, om der skal ske ændringer i afgiften, når de givne lempelser med hensyn til ydelsen på statslånene bortfalder efter udløbet af 20-(10-)års-perioden. Boliger i *andelsboligforeninger* må formentlig behandles som udlej ningsle j ligheder.

e) *Særlige forhold.*

Det vil være påkrævet at undtage en del af de ejendomme, som er fritaget for ejendomsskatter i henhold til § 8, stk. 1 og 2, i lov nr. 352 af 7. august 1922 om beskatning **til** staten af faste ejendomme.

F. Ikke-udlej ede ejendomme, boliger og lokaler.

Det område, som afgiften i hvert fald må omfatte, er de af huslejestoppet omfattede lejligheder, da det er de af huslejestoppet betingede skævheder i lejeniveauet, der tilstræbes udlignet. Det må i princippet gælde såvel udlejede boliger som udlejede forretningslokaler. Ved gennemførelsen af lejelovens bestemmelser om huslejeregulering har man fundet det påkrævet at lade disse bestemmelser gælde også for lejemål om forretningslokaler, uanset at der for disse gør sig andre hensyn gældende end for boligerne. Det kunne imidlertid, når man nu vil søge at skabe forudsætning for et frit lejemarked, overvejes, om det ikke var muligt straks at frigive huslejen for forretningslokaler. Under hensyn til den i lejeloven foretagne ligestilling mellem boliger og forretningslokaler med hensyn til huslejeregulering har man dog i det følgende regnet med forretningslokalers inddragelse under afgiftsordningen.

Skal ordningen udstrækkes til samtlige forretningslokaler og boliger, d. v. s. også til forretningslokaler og boliger i egen ejendom, rejser dette særlige problemer.

a) *Bolig i egen ejendom* omfatter dels een- og to-familiehuse, dels de større ejendomme, hvor ejeren selv bor i en lejlighed. Et specielt tilfælde er landbrugsejendommene.

Såfremt man bestemmer sig for at *holde disse boliger helt udenfor udligningsordningen,* vil dette forholdsvis nemt kunne ske for een-familiehusene og landbrugsejendommene. For to- og tre-familiehusene og større ejendomme bliver det noget vanskeligere. Følgende udveje står åbne:

i: Lægges ejendomsskyldvurderingen til grund, kan man for to- og tre-familiehusene

enten beregne afgiften med en lavere procent af værdien eller påligne afgiftens grundrate et færre antal gange.

ii: Lægges 1945-huslejen til grund, kan man beregne afgiften alene på lejesummen for de udlejede lejligheder.

Flere grunde taler for at holde een-familiehusene' uden for udligningsordningen eller i hvert fald give dem en lempeligere behandling end lejligheder. Det må således antages, at der, for så vidt eenfamiliehusene angår, ikke i øjeblikket foreligger nogen skævhed i lejeniveauet eller nogen nedsat mobilitet. Også de, der har erhvervet hus før krigen, bor nemlig dyrt, for så vidt som lejen må beregnes på grundlag af den værdi, huset har ved salg til de nugældende priser. Hertil kommer endvidere, at ejendomsskatterne er steget særlig stærkt for parcelhusene.

På den anden side kan der også anføres en række betragtninger mod at fritage bolig i egen ejendom helt for udligningsafgift. Det forekommer således *for det første* mindre rimeligt, at ejerne af een- eller to-familiehuse skal kunne indkassere hele den af prisstigningen betingede konjunkturgevinst, når man samtidig forhindrer andre grundejere i at indkassere deres konjunkturgevinst. Hele spørgsmålet om inddragning af konjunkturgevinster, der er opnået i perioden 1939—52, har man dog her ladet ligge som selve udligningen uvedkommende.

For det andet skal fremhæves, at der gennem skattelovgivningens bestemmelser om ansættelsen af værdi af bolig i egen ejendom er taget hensyn til, at udlejede lejligheder er undergivet huslejestoppet. Det vil derfor være logisk i hvert fald at stramme skatteansættelsen, når lejen for andre boliger hæves.

Endelig kan for *det tredie* anføres, at iværksættelsen af den skitserede udligningsordning for udlejningsejendomme formentlig vil muliggøre en vis almindelig skattelettelse, som også kommer ejere af parcelhuse og landbrugsejendomme til gode; disse bør derfor også under en eller anden form yde et bidrag, som formentlig bør lægges på deres faktiske boligudgift.

Såfremt man ikke mener, at udligningsordningen bør omfatte bolig i egen ejendom, men dog ud fra de sidste anførte betragtninger anser det for rimeligt, at også ejerne af parcelhuse og landbrugsejendomme yder et vist, omend mere begrænset bidrag, vil man eksempelvis kunne vælge en af følgende fremgangsmåder:

i: Reglerne for ansættelsen af værdi af egen bolig i parcelhuse strammes, f. eks. således, at man i stedet for 5 pct. af vurderingssummen 1945 (den nu anvendte regel) går over til at ansætte værdien på grundlag af vurderingssummen ved 1950-vurderingen og senere vurderinger.

For landbrugsejendomme forhøjes tilsvarende den ansatte værdi af boligen.

ii: De nuværende regler for beskatning af indtægt ved at bo i eget hus ophæves og i stedet for gennemføres den af skattelovskommissionen i 1949 foreslåede regel, hvorefter indtægten beregnes som en vis procent af den egenkapital, der indestår i ejendommen, d. v. s. vurderingssum ÷ prioritetsgæld.

iii: Der gennemføres en afgift lignet på samme måde som for udlejningsejendomme, men af mindre omfang; specielt kan de i de senere år omsatte huse fritages eller få en yderligere nedsættelse. Landbrugsejendomme vil også kunne behandles på denne måde.

b) *Forretningslokaler i egen ejendom.*

Disse falder i flere forskellige grupper: Kontorlokaler og butiker, fabriker og værksteder, pakhuse, garager o. s. v.

Der kan ikke af de foreliggende oplysninger om prisdannelsen på ikke-udlejede, ældre ejendomme udledes noget sikkert om, at disse ejendommes forhold har været påvirket af huslejestoppet. Medens sådan påvirkning formentlig kun har fundet sted i ringe omfang, for så vidt angår fabriker og værksteder o. l., kan man ikke afvise, at huslejestoppet for udlejede forretningslokaler kan have smittet af på prisdannelsen for butiks-, kontor- og lagerbygninger erhvervet til eget brug. I det store og hele er prisdannelsen på rene forretningsejendomme dog påvirket af andre faktorer end forholdene på boligmarkedet.

Heller ikke de specielle for bolig i egen ejendom anførte betragtninger har gyldighed for forretning i egen ejendom. Således er der ikke ved den nuværende skatteansættelse givet særlige begunstigelser til denne gruppe.

Det forekommer også mindre påkrævet at give forretningsindehaverne en speciel merudgift som modvægt mod den almindelige skattenedsættelse, som følger af en huslejeafgift på boliger og udlejede forretningslokaler; forretningsindehaverne vil nemlig få deres part af afgiften på deres bolig og bør ikke have en yderligere part på deres forretning.

Det kan tilsyneladende forekomme urimeligt, om mån påligner forretninger i lejede lokaler en afgift og fritager forretninger i egne lokaler. Heroverfor må imidlertid erindres, at de første har nydt godt af huslejestoppet, de sidste ikke. Der foreligger derimod et kapitalvindingsproblem, nemlig dels for de ejere af forretningsejendomme, der har erhvervet ejendomme før krigen og således opnår fordelen af den almindelige prisstigning, dels derved at også priserne på forretningsejendomme til eget brug kan stige fremover som følge af, at lejen i udlejningsejendomme sættes op.

Såfremt man anser det for hensigtsmæssigt, at en del af denne kapital vinding inddrages, kunne man eventuelt påligne disse ejendomme en reduceret afgift lignet på vurderingssummen til ejendomsskyld.

G. Afgiftens afvikling.

Underudvalget har overvejet, om afgiften kan udformes som en varig afgift på ejendommene, eller om der på forhånd bør søges tilrettelagt en gradvis afvikling, som eventuelt først påbegyndes på et senere tidspunkt.

Det vil under alle omstændigheder være hensigtsmæssigt, at afgiften lægges fast for en ikke helt kort årrække, f. eks. 15 eller 20 år, idet dette skulle virke stimulerende på nybyggeriet, som er fritaget for afgiften. Hvad der så skal ske efter dette tidspunkt, vil naturligvis ikke i ringe grad bero på, hvorledes prisniveauet har udviklet sig i den mellemliggende periode, og hvorledes der er disponeret over afgiftsprovenuet. Er dette beslaglagt til bestemte finansieringsopgaver — f. eks. rentetilskud til de i årene 1952—72 opførte ejendomme —• kan det blive vanskeligere at foretage en afvikling. løvrigt vil det naturligvis under alle omstændigheder stå lovgivningsmagten frit for at bestemme, om afgiften skal fortsættes eller afvikles og da på hvilken måde.

Bortset herfra kan det imidlertid anføres, at en varig afgift af denne art på bygninger af flere grunde kan virke uheldigt.

Efterhånden som ejendomme deles, eller bygninger forfalder eller ombygges, vil der opstå en række vanskeligheder i forbindelse med afgiftsberegningen, ligesom afgiftens berettigelse overhovedet kan blive tvivlsom. Der skal i denne forbindelse henvises til skattelovskommissionens betænkning, II del, april 1950, siderne 152 f. f., hvor man er gået ud fra, at bygningsskatterne gradvis skal afvikles over en årrække.

Kapitel II.

Ejendoms- og boligbestanden,

a. Ejendomsbestanden.

I tabel 1 er givet en oversigt over bestanden af ejendomme på grundlag af vurderingerne til grundskyld og ejendomsskyld i 1936 og 1945. Den sidst foretagne vurdering, 1950-vurderingen, er endnu ikke fuldt bearbejdet, men som det fremgår af tabellen, var der kun sket ret beskedne forskydninger i relationen mellem de forskellige grupper af ejendomme fra 1936 til 1945, således at man måske tør regne med, at ændringerne fra 1945 til 1950 også vil være forholdsvis små. 1945-vurderingerne vil derfor være tilstrækkelig oplysende som udtryk for fordelingen på de forskellige grupper af ejendomme.

I oversigten er medtaget alle beboelsesejendomme og ejendomme af erhvervsmæssig karakter, medens statslige, kommunale og andre ejendomme, f. eks. private skoler, museer o. L, med fritagelse for ejendomsskyld til staten iflg. statsskattelovens § 8, ubebyggede grunde og særskilt vurderede skove er holdt udenfor. Antallet af een- og to-familiehuse i sognekommunerne er ikke opgjort særskilt i den foreliggende statistik; det må antages, at de udgør en meget betydelig del af beboelsesejendommene i sognekommunerne.

Til gruppen „beboelses- og forretningsejendomme" er henregnet enhver beboelsesejendom, der blot indeholder en enkelt butik el. 1. Inden for denne gruppe findes mange ejendomme med et stort antal lejligheder, således som det fremgår af den gennemsnitlige ejendomsskyldværdi.

b. Boligbestanden.

Ved udgangen af 1951 fandtes der ialt godt 1 300 000 lejligheder i hele landet, hvoraf godt 200 000 var stuehuse til landbrugsbygninger, jfr. tabel 2.

Ved udgangen af 1951 var 82 pct. af det samlede antal lejligheder i byer og bymæssige bebyggelser opført før 1940.1 den øvrige del af landet var 94 pct. opført før nævnte tidspunkt. På grundlag af boligtællingen november 1950 er i tabel 3 vist den nærmere fordeling efter opførelsesår af lejlighederne i byer og bymæssige bebyggelser.

Gruppen „ejerlejligheder, andelslejligheder m. v." bestod af følgende lejligheder:

Ejerlejligheder	183 000
Andelslejligheder	45 000
Lejligheder, der benyttes både til beboelse og forretning	40 000
Tjenesteboliger o. 1.	20 000
Klublejligheder	5 000
Aldersrentemodtagerboliger	10 000
Lejligheder i sommerhuse og barakker	6 000
Ialt...	309 000

Tabel 1. Ejendomsbestanden.

	1936				1945			
	Antal ejendomme		Ejendomsskyldværdi		Antal ejendomme		Ejendomsskyldværdi	
		pct.	mill. kr.	pct.		pct.	mill. kr.	pct.
Hovedstad og provinsbyer:								
Rene beboelsesejendomme med:								
1 lejlighed	48 332	8,2	810	5,8	59 867	9,1	1 208	6,5
2 lejligheder	31 540	5,3	510	3,6	36 654	5,6	700	3,3
3 —	7 558	1,3	144	1,0	8 227	1,3	181	1,0
4 — o.d.	10 030	1,7	675	4,8	12 203	1,9	1 123	6,1
Blandede beboelses- og forretningsejend.:								
Forretningslejen udgør indtil 25 pct. af samlet leje	10 337	1,8	1 396	9,9	10 986	1,7	1 752	9,5
do. do. 25—50 pct.	10 702	1,8	880	6,3	10 880	1,7	992	5,4
do. do. 50—75 pct.	9 610	1,6	700	5,0	9 178	1,4	784	4,2
do. do. over 75 pct.	3 593	0,6	532	3,8	3 631	0,6	637	3,4
Rene forretningsejendomme	837	0,1	283	2,0	1 013	0,2	347	1,9
Kommunale beboelses- og forretningsejendomme	1 386	0,2	140	1,0	2 140	0,3	206	1,1
Sognekommunerne:								
Beboelses- og/eller forretningsejendomme	191 905	32,6	1 654	11,7	220 563	33,6	2 563	13,9
Beboelses- og forretningsejendomme ialt	325 830	55,2	7 724	54,9	375 441	57,4	10 493	56,8
Fabrikker m. v.	7 419	1,2	796	5,7	7 627	1,2	1 115	6,0
Landbrugsejendomme	211 289	35,8	4 533	32,3	210 798	32,2	5 511	29,8
Gartneri, havebrug, frugtplantager	3 442	0,6	77	0,5	4 307	0,7	121	0,6
Andre vurderinger	42 560	7,2	925	6,6	55 863	8,5	1 257	6,8
Tilsammen	590 540	100,0	14 055	100,0	654 036	100,0	18 497	100,0

Tabel 2. Boligbestanden.

Opførelsesår	Antal lejligheder i							
	Byer og bymæssige bebyggelser					Øvrige land		Hele landet
	Etage-ejend.	Række-huse	Parcel-huse	Andre ejend.	Ialt	Ialt	Heraf stuehuse	
Før 1940	596 000		105 000	4 000	705 000	422 000	210 000	1 127 000
1940	11 186		2 403	—	13 589			
1941	6 531		2 028	—	8 559			
1942	6 237	1 396	2 780	—	10 413			
1943	8 174	1 111	3 344	46	12 675			
1944	7 915	1 389	3 033	28	12 365	2 000 gnstl.	250 gnstl.	
1945	5 404	723	2 248	37	8 412			
1946	4 717	591	2 904	57	8 269			
1947	4 782	680	4 333	147	9 942			
1948	9 072	1 982	5 329	502	16 885			
1949	12 918	1 633	5 556	770	20 877	3 800	600	
1950	10 709	1 157	5 137	499	17 502	2 900	400	
1951	9 912	1 670	5 992	464	18 038	3 500	400	
1940—51 ialt	109 889		45 087	2 550	157 526	28 000	4 000	186 000
Boligbestanden ved udgangen af 1951	685 500	20 500	150 000	7 000	863 000	450 000	214 000	1 313 000

Ca. halvdelen af udlejningslejlighederne er opført før 1916, medens kun 1/3 af ejerlejlighederne m. v. er opført før dette år. I årene 1916—30 opførtes forholdsvis flere ejerlejligheder m. v. end udlejningslejligheder, og det samme forhold gjorde sig atter gældende i 1940'erne, jfr. tabel 2.

I årene før krigen opførtes langt de fleste af lejlighederne af private uden offentlig støtte. I 1937 og 1938 blev kun 10—15 pct. af det samlede antal fuldførte lejligheder i byer og bymæssige bebyggelser opført af det offentlige eller med støtte af det offentlige. I de to følgende år steg det offentlige og støttede byggeris andel til ca. 25 pct. og udgjorde i de sidste 3—4 krigsår ca. 75 pct. af det fuldførte boligbyggeri. I de første efterkrigsår var andelen nedadgående, men steg atter fra 1948 og nærmede sig i 1951 90 pct. af de opførte lejligheder. Det private støttede byggeris andel er i de sidste år vokset stærkt, medens det sociale byggeri i de sidste tre år har ligget ret konstant på godt 50 pct. af det samlede fuldførte boligbyggeri.

Tabel 3. Lejligheder i byer og bymæssige bebyggelser fordelt efter opførelsesår.

Opførelsesår	Udlejningslejligheder til beboelse		Ejerlejligheder, andelslejligheder m. v.		Lejligheder ialt	
	Antal	pct.	Antal	pct.	Antal	pct.
Før 1916	250 100	46 8	96 800	31,4	346 900	41,1
1916—30	73 500	13,7	66 400	21,5	139 900	16,6
1931—40	117 100	21,9	57 500	18,6	174 600	20,7
1941—45	24 900	4,6	22 000	7,1	46 900	5,5
1946—50	29 500	5,5	36 900	11,9	66 400	7,9
Uoplyst	40 300	7,5	29 400	9,5	69 700	8,2
Ialt	535 400	100,0	309 000	100,0	844 400	100,0

Af det samlede antal lejligheder, der er fuldført i perioden 1940—51 var ca. 70 pct. opført af det offentlige eller med offentlig støtte.

c. Den samlede huslejesum.

1°. Den samlede årlige husleje for de *beboelseslejligheder*, der ved boligtællingen i november 1950 fandtes i byer og bymæssige bebyggelser, var ca. 685 mill. kr. Heraf udgjorde huslejen for udlejningslejligheder ca. 460 mill. kr. I de rene landdistrikter kan den samlede husleje i 1950 anslås til ca. 250 mill. kr. årligt. Ved boligtællingen i 1940 var den samlede årlige husleje for beboelseslejligheder i byer og bymæssige bebyggelser ca. 500 mill, kr., hvoraf huslejen for udlejningslejligheder udgjorde ca. 375 mill. kr.

2°. Huslejesummen for *andre lokaler* end boliger findes kun opgjort for hovedstaden og provinsbyerne og kun for 1945.

På grundlag af huslejetællingen i 1945 er den samlede årlige lejeværdi for alle andre lokaler end boliger, i alt ca. 42 500 lokaler (forretningsenheder) opgjort til knap 200 mill, kr. i hovedstaden, hvilket svarede til ca. 2/3 af huslejesummen for boliger i det tilsvarende område. Dette beløb omfatter lejen for både udlejede lokaler og lokaler, benyttet af ejeren.

Ved ejendomsskyld vurderingen i 1945 er ligeledes opgjort den årlige lejeværdi for forretningslokaler i hovedstaden, men oplysningerne omfatter kun et mindre udsnit af lokalerne, nemlig kontorer, butikker, værksteder o. 1. Den samlede huslejesum for disse lokaler i hovedstaden udgjorde i 1945 ca. 100 mill, kr., medens det tilsvarende tal for provinsbyerne var ca. 60 mill. kr.

Kapitel **III.**

Huslejeudviklingen m v.

a. Boliger opført før 1940.

På grundlag af husleje- og boligtællingen henholdsvis i 1940 og 1950 er i tabel 4 beregnet den procentvise stigning i huslejen fra 1940 til 1950 for udlejningslejligheder (eksklusive andelslejligheder) opført før 1940.

Tabel 4. Stigning november 1940—november 1950 i den gennemsnitlige husleje for udlejede lejligheder opført før 1940[1]).

	pet.
Hovedstaden	5
Hovedstadens forstæder	26
Provinsbyerne	11
Provinsbyernes forstæder	24
Andre bymæssige bebyggelser	37
Gennemsnit for samtlige lejligheder	9

I hovedstaden og tildels også i provinsbyerne har „huslejestoppet" været ret effektivt, medens der i forstadsbebyggelserne og andre bymæssige bebyggelser er sket betydelige huslejestigninger, gennemsnitlig mellem 25 og 40 pct. Inden for de enkelte områder har husle jestigningen stort set været ens for små og store lejligheder.

En del af de konstaterede lejeforhøjelser skyldes utvivlsomt, at en hel del lejligheder i tiåret mellem de to tællinger er blevet ombygget og forbedret.

Den stærke stigning i forstæderne og andre bymæssige bebyggelser kunne tyde på, at huslejen i særlig grad er blevet forhøjet for udlejningslejligheder i to-familiehuse, idet disse lejligheder udgør en meget væsentlig del af boligbestanden i de nævnte områder. En del af stigningen skyldes sikkert skatteforhøjelser.

Den gennemsnitlige husleje er steget yderligere siden 1950, navnlig som følge af den udlejerne ved lejeloven af 14. juni 1951 §§ 77 og 78 givne adgang til visse lejeforhøjelser jfr. nedenfor under e. Det er på indeværende tidspunkt vanskeligt at danne sig et sikkert skøn over, hvor meget de pågældende forhøjelser vil betyde, men den samlede stigning i lejeniveauet for førkrigslejligheder inklusive disse forhøjelser vil antagelig ligge omkring 15 pct. i gennemsnit for hele landet.

b. Lejligheder opført efter 1940.

Det gennemsnitlige huslejeniveau for lejlighedsbestanden **i** 1950 beregnet på grundlag af boligtællingen november 1950 fremgår af tabel 5.

[1]) Standardgennemsnit med lejlighedsfordelingen for samtlige lejligheder omfattet af boligtællingen i 1940 som udgangspunkt.

Tabel 5. Gennemsnitlig årlig husleje[1]) for udlejede lejligheder (excl. andelslejligheder) november 1950.

Opførelsestidspunkt	Samtlige udlejede lejligheder						Heraf lejligheder i privat byggeri					
	før 1916	1916-30	1931-40	1941-45	1946-50	Ialt	før 1916	1916-30	1931-40	1941-45	1946-50	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Hovedstaden:												
med centralvarme	1 130	1 149	1 241	1 328	1 921	1 239	1 138	1 164	1 266	[2])	[2])	1 260
uden —	745	810	867	920	962	767	758	844	901	[2])	[2])	774
Hovedstadens forstæder:												
med centralvarme	1 223	1 080	1 217	1 371	1 552	1 392	1 225	1 081	1 224	1 585	1 746	1 370
uden —	739	817	908	1 023	1 336	933	757	835	900	1 086	1 378	915
Provinsbyerne:												
med centralvarme	763	798	916	1 044	1 259	928	762	802	916	1 077	1 328	911
uden —	558	619	701	808	999	605	562	629	701	848	1 073	601
Provinsbyernes forstæder:												
med centralvarme	797	773	897	968	1 209	938	806	774	892	997	1 296	924
uden —	563	601	660	866	1 020	612	569	609	662	892	1 031	616
Bymæssige bebyggelser:												
med centralvarme	733	712	821	966	1 296	964	734	712	828	982	1 287	880
uden —	535	582	646	776	921	590	540	590	651	782	899	585
Samtlige kommuner:												
med centralvarme	968	1 029	1 127	1 204	1 480	1 148	1 000	1 029	1 138	1 316	1 676	1 142
uden —	673	707	747	866	1 048	702	681	703	756	925	1 081	699

[1]) Standardgennemsnit med lejlighedsfordelingen i 1940 som grundlag.

[2]) Det anvendte materiale utilstrækkeligt til en beregning af den gennemsnitlige leje.

Tallene viser, at lejen i byggeriet i første og navnlig anden halvdel af 1940'erne har ligget væsentligt højere end førkrigslejen. Der er en betydelig forskel i lejen i hovedstaden og dens forstæder på den ene side og de øvrige områder på den anden. Den betydelige forskel på lejen i lejligheder med og uden centralvarme skyldes formentlig, at der i centralvarmelejligheder samtidig forefindes andre moderne bekvemmeligheder, såsom varmt vand, bad m. v. Varmebidraget er ikke indregnet i lejen. Før 1940 er der kun ubetydelige forskelle i lejeniveauet for det samlede antal lejligheder og lejligheder i privat byggeri, hvilket alene kan forklares ved, at de sidste udgør hovedparten af den totale lejlighedsbestand. Efter 1940 ligger lejeniveauet for lejligheder i privat byggeri gennemgående noget over niveauet for det støttede byggeri.

For at belyse de hovedtendenser, der har gjort sig gældende i huslejeudviklingen for nyopførte lejligheder siden 1939 som følge af stigningen i byggeomkostningerne, bevægelserne i den effektive rente og ændringerne i statens støtte til byggeriet m. v., er foretaget en beregning af huslejen ved første udlejning for en etageejendom med 36 lejligheder i provinsen i hvert af årene 1939 til 1952, jfr. tabel 6. Kapitalomkostningerne for hvert af årene er beregnet på grundlag af omkostnings- og finansieringsforholdene omkring midten af det foregående år.

Tabel 6. Beregnet husleje for nyopførte lejligheder i provinsen.

	Kr. pr. m²			Indeks (1939 = 100)	
	Socialt byggeri	Privat byggeri med støtte	Privat byggeri uden støtte	Socialt byggeri	Privat byggeri uden støtte
1939	13,80		14,40	100	100
1940	13,90		14,50	101	101
1941	15,40		18,10	112	126
1942	15,50	16,15	18,90	112	131
1943	15,65	16,30	18,90	113	131
1944	15,65	16,40	19,05	113	132
1945	15,40	16,65	19,50	112	135
1946	15,30	16,50	20,15	111	140
1947	15,70	17,00	21,70	114	151
1948	16,35	18,05	23,50	118	163
1949	17,65	19,60	26,50	128	184
1950	18,45	20,50	28,10	134	195
1951	20,30	22,50	31,10	147	216
1952	25,20	27,90	38,45	183	267

Den kraftige stigning i byggeomkostningerne ved krigens begyndelse medførte et spring i huslejen fra 1940 til 1941. For det sociale byggeri begrænsedes lejestigningen af de samtidig indførte lempelser i statslåneydelserne. Efter krigen skete der atter en stærk stigning i byggeomkostningerne, men da den effektive rente var meget lav i de første efterkrigsår, var stigningen i huslejen ret beskeden. Først da den effektive rente steg, samtidig med at byggeomkostningerne stadig bevægede sig opad, skete der atter kraftige stigninger i huslejeniveauet.

c. Den samlede lejlighedsbestand.

Som foran nævnt udgjorde huslejestigningen for udlejningslejligheder opført før 1940 gennemsnitlig 9 pct. fra 1940 til 1950, og når de siden 1950 indtrufne stigninger medregnedes antagelig omkring 15 pct.

Det gennemsnitlige lejeniveau for samtlige udlejningslejligheder lå ved boligtællingen i 1950 ca. 15 pct. over lejeniveauet i 1940. De stigninger, der er sket i lejen siden 1950, vil antagelig betyde, at lejeniveauet omkring midten af 1952 ligger godt 20 pct. over 1940-niveauet.

Boligudgiften ifølge pristalsbudgettet er steget 24 pct. fra 1940 til 1950 og 35 pct. fra 1940 til april 1952.

Udgiften til bolig ifølge pristalsbudgettet er således steget mere end den gennemsnitlige husleje ved boligtællingen. Det udsnit af lejligheder, på grundlag af hvilket huslejestigningen i pristalsbudgettet er beregnet, er ikke sammensat på samme måde som den totale lejlighedsbestand. I udsnittet indgår f. eks. lejligheder beliggende i bymæssige bebyggelser — hvor lejen for lejligheder opført før 1940 er steget stærkt, jfr. tabel 4 — med langt større vægt end i den samlede lejlighedsbestand.

d. Indkomstudviklingen.

Til belysning af, hvorledes de indtrufne stigninger i lejeniveauet stiller sig i forhold til stigningen i indkomstniveauet, er i tabel 7 anført indkomstudviklingen fra 1939 til 1950 på grundlag af skattestatistikkens opgørelse af den samlede ansatte indkomst før og efter fradrag af skatter og kontingenter.

Tabel 7. Indkomstudviklingen 1939—1950.

	Gennemsnitsindkomst for hele landet før fradrag af skatter og kontingenter		Gennemsnitsindkomst efter fradrag af skatter og kontingenter (1939 = 100)			
	Kr.	Indeks 1939=100	Hovedstaden	Provinsbyerne	Landkommunerne	Hele landet
1939	2 690	100	100	100	100	100
1939	2 690	100	100	100	100	100
1940	2 855	106	97	105	108	103
1940	2 855	106	97	105	108	103
1941	3 180	118	106	119	128	117
1941	3 180	118	106	119	128	117
1942	3 505	130	116	131	138	128
1942	3 505	130	116	131	138	128
1943	3 920	146	124	148	159	143
1943	3 920	146	124	148	159	143
1944	4 340	161	134	162	179	158
1944	4 340	161	134	162	179	158
1945	4 720	176	148	168	194	169
1945	4 720	176	148	168	194	169
1946	5 260	195	174	187	208	189
1946	5 260	195	174	187	208	189
1947	5 660	210	186	196	218	199
1947	5 660	210	186	196	218	199
1948	5 960	221	197	211	235	212
1948	5 960	221	197	211	235	212
1949	6 225	230	206	220	248	224
1949	6 225	230	206	220	248	224
1950	6 700	249	220	236	275	243
1950	6 700	249	220	236	275	243

I tabel 8 er sammenholdt indkomst- og huslejeudviklingen. I 1939 og 1951 er undersøgt, hvor stor en andel huslejen udgør af gennemsnitsindkomsten for en ufaglært arbejder, beregnet på grundlag af lønstatistikkens oplysninger om den gennemsnitlige time-

fortjeneste. Man har dels regnet med huslejen for en familie, der boede i en lejlighed opført før 1940, dels med huslejen for en familie, der både i 1939 og 1951 var flyttet ind i socialt nybyggeri.

Tabel 8. Indkomst- og huslejeudvikling 1939—1951.

	1939		1951	
	kr.	i pct. af disponibel indkomst	kr.	i pct. af disponibel indkomst
Arbejdere uden ledighed:				
Hovedstaden:				
Årsindægt	3 860		8 840	
Personlige skatter	- 350	10,0	1250	16,5
Disponibel indkomst	3 510		7 590	
Gennemsnitlig husleje for lejlighed opført før 1940	610	17,4	700	9
do. + brændsel og belysning	795	22,7	1 175	15,5
Husleje for nyopført lejlighed	780	22,2	1450	19,1
do. + brændsel og belysning	965	27,5	1925	25,4
Provinsbyerne:				
Årsindtægt	3 425		7 940	
Personlige skatter	- 320	10,3	1110	16,3
Disponibel indkomst	3 105		6 830	
Gennemsnitlig husleje for lejlighed opført før 1940	420	13,5	485	7,1
do. + brændsel og belysning	605	19,5	960	14,1
Husleje for nyopført lejlighed	690	22,2	1 150	16,8
do. + brændsel og belysning	875	28,2	1625	23,8
Arbejdere med gennemsnitlig ledighed:				
Hovedstaden:				
Årsindtægt	2 820		8 100	
Personlige skatter	- 190	7,2	1035	14,6
Disponibel indkomst	2 630		7 065	
Gennemsnitlig husleje for lejlighed opført før 1940	610	23,2	700	9,9
do. + brændsel og belysning	795	30,2	1 175	16,6
Husleje for nyopført lejlighed	780	29,7	1450	20,5
do. + brændsel og belysning	965	36,7	1925	27,2
Provinsbyerne:				
Årsindtægt	2 550		6 820	
Personlige skatter	- 170	7,1	825	13,8
Disponibel indkomst	2 380		5 995	
Gennemsnitlig husleje for lejlighed opført før 1940	420	17,6	485	8,1
do. + brændsel og belysning	605	25,4	960	16,0
Husleje for nyopført lejlighed	690	29,0	1150	19,2
do. + brændsel og belysning	875	36,8	1625	27,1

Den gennemsnitlige husleje for en ufaglært arbejder er opgjort ved husleje- og boligtællingen i 1940. Ved beregningen af lejen i en nyopført lejlighed er regnet med en lejlighedsstørrelse på 60 m^2.

Der er dels regnet med huslejen eksklusive udgifter til brændsel og belysning, dels med huslejen inklusive denne udgift. Brændsels- og belysningsudgiften i 1939 er taget fra det daværende pristalsbudget, der refererede sig til indkomster svarende til en ufaglært arbejders. Udgiften er ført frem til 1951 ved hjælp af detailpristallets oplysninger om prisstigningen for brændsel og belysning.

Boligudgiftens andel af indkomsten er regnet i forhold til den samlede indkomst efter fradrag af betalte personlige skatter (i tabellen betegnet som den disponible indkomst).

Som følge af stigningen i de personlige skatter udgjorde den således beregnede indkomst i 1951 en mindre del af den samlede indkomst end i 1939.

Stigningen i brændselsudgiften har været lidt større end stigningen i indkomsten for en arbejder uden ledighed, men husleje- og brændselsudgiften tilsammen nåede dog i 1951 ikke op på samme andel af indkomsten som i 1939.

For en arbejder med gennemsnitlig ledighed var stigningen i brændselsudgiften og indkomsten efter fradrag af skatter af omtrent samme størrelse, idet indkomststigningen for en arbejder med gennemsnitlig ledighed har været større end for en arbejder med fuld beskæftigelse som følge af, at ledigheden har været faldende fra 1939 til 1951.

e. Husleje- og byggestøttelovgivningen.

Ved gennemførelsen af den *nugældende lejelov* af 14. juni 1951 blev der foretaget visse ændringer i de hidtil gældende bestemmelser om huslejeregulering.

Keglerne om beskyttelse mod opsigelse og lejeforhøjelse gælder nu for alle lejemål, uanset hvornår det pågældende hus eller husrum første gang er udlejet. Lejekontrollen er henlagt til særlige huslejenævn i hver kommune og omfatter nu ikke blot forhøjelser ved genudlejning, men også fastsættelsen af lejen ved første udlejning og gennemførelse af ændrede vilkår under lejemålets beståen ved frivillig overenskomst mellem parterne.

Samtidig er der dog givet udlejerne af lejligheder eller lokaler, der var eller havde været udlejet den 1. september 1939 adgang til visse lejeforhøjelser, idet det er fastsat, at der i sådanne lejemål normalt kan fremsættes krav om en lejeforhøjelse på indtil 5 pct. over den leje, der gjaldt den nævnte dato, i ejendomme med centralvarme dog indtil 6 pct.

For lejemål om hus eller husrum, der helt eller delvis udlejes til andet end beboelse, kan forhøjelsen udgøre indtil 10 pct. over lejen i 1939, for så vidt lejen overstiger: i hovedstadsområdet 1500 kr., i købstadskommunerne 1300 kr. og i landkommunerne 1000 kr.

Hvis udlejeren har pligt til at vedligeholde både lejligheden og ejendommen, kan udlejeren med huslejenævnets samtykke opnå en yderligere forhøjelse til vedligeholdelse på 7 pct. — for visse større lejligheder dog indtil 10 pct.

I lejemål om lejligheder og lokaler, der første gang er udlejet efter den 1. september 1939, men inden den 1. januar 1946, kan huslejenævnet tillade en lejeforhøjelse til vedligeholdelse på indtil 3½ pct. over den leje, der blev fastsat ved lejlighedernes første udlejning.

Endelig kan efter loven udlejeren i alle lejemål kræve nye vej-, kloak- eller andre lignende bidrag til det offentlige samt forøgede ejendomsskatter, som ikke skyldes en forhøjelse af ejendomsskyldværdien, udlignet på lejerne. Det samme er tilfældet med nye eller forøgede wc- og vandafgifter, elektricitets- og renovationsbidrag e. l., ligesom udgifter

i forbindelse med en gennemført omlægning af elektricitetsforsyningen eller en ændring i forsyningen med varme, således at denne sker fra et varmeværk, i et vist omfang kan pålignes lejerne. Endelig kan udlejeren for halvdelens vedkommende kræve udgifter til første anskaffelse af materiel til karré værn i medfør af civilforsvarslovgivningen refunderet hos lejerne.

De anførte nye modifikationer i huslejestoppet for førkrigslejligheder vil selvsagt medføre en vis forhøjelse af lejeniveauet i disse ejendomme. I mange tilfælde vil forhøjelserne imidlertid ikke kunne gennemføres, fordi lejen pr. 1. september 1939 allerede er forhøjet op til eller ud over det ved lovens forhøjelsesregler fastsatte niveau enten gennem forhøjelse med kommunalbestyrelsernes godkendelse ved genudlejning eller ved frivillige overenskomster under lejemålets beståen.

Med hensyn til *byggestøttelovgivningen* indeholdes de vigtigste bestemmelser i loven om byggeri med offentlig støtte, jfr. lovbekendtgørelse nr. 288 af 14. juni 1951 og lov nr. 135 af 5. april 1952.

De ydelser, der for tiden opkræves af de i henhold til loven ydede statslån, udgør for de vigtigste lånegrupper:

		Ydelse	Heraf rente
Kapitel II (Socialt byggeri)	Lavt	2,2	1,5
	Højt	2,7	2,0
Kapitel VI (Parcelhuse til mindrebemidlede til eget brug)	Børnerige	1,2	0,0
	Andre	2,2	1,5
Kapitel VIII (Det private støttede byggeri)	Lavt byggeri:		
	Mindrebemidlede børnerige...	1,2	0,0
	Andre	3,2	2,2
	Højt byggeri	3,2	2,5

For en almindelig lejlighed på henved 75 m^2 med sædvanligt udstyr i højt byggeri kan anskaffelsessummen for tiden anslås til op imod 500 kr. pr. m^2 eller 37 000 kr. pr. lejlighed.

De foranstående lån kan anslås til 35 pct. af anskaffelsessummen, og for højt byggeri efter kapitel II udgør rentesubventionen herefter med en markedsrente på 5,5 pct. ca. 800 kr. årligt og for en lejlighed i højt byggeri efter kapitel VIII knap 700 kr. om året. Der er i begge tilfælde regnet med fuld kommunegaranti.

f. Omsætninger af ejendomme siden 1939.

Ved de siden 1939 gældende begrænsninger i udlejerens adgang til at kræve gennemført lejeforhøjelser er det lykkedes at begrænse huslejestigningen for boligbestanden, der fandtes den 1. september 1939, og for den del af det senere byggeri, der har været opført med offentlig støtte, har lejen været kontrolleret af indenrigs- og boligministeriet, således at forholdsvis få husejere gennem en forhøjelse af lejen har været i stand til at opnå nogen konjunkturgevinst. Derimod har det gennem salg af ejendommene i et vist omfang været muligt for husejerne at opnå en sådan gevinst.

I *hovedstaden og provinsbyerne* har der i tidsrummet 1940—1951 været omsat godt 103 000 ejendomme i almindelig fri handel. Heraf var godt 83 000 rene beboelsesejendomme og godt 9 000 blandede beboelses- og forretningsejendomme, jfr. tabel 9.

Tabel 9. Salg af beboelses- og forretningsejendomme i almindelig fri handel i tiden 1940 til 1951.

	Samlede antal salg	Indeks for købesummen (1938—39 = 100)							
		1942	1945	1946	1947	1948	1949	1950	1951*)
Hovedstaden:									
Rene beboelsesejendomme:									
med 1 lejlighed	12 200	111	150	173	195	216	203	203	231
— 2 lejligheder	3 000	113	144	159	176	190	180	189	205
— 3 —	1 150	110	133	145	167	179	155	168	190
— 4 — og derover	2 100	104	110	122	127	129	124	130	133
Blandede beboelses- og forretningsejendomme	2 700	103	116	119	126	122	126	128	136
Beboelses- og forretningsejendomme ialt	21 150	106	125	138	150	151	152	153	169
Provinsbyerne:									
Rene beboelsesejendomme:									
med 1 lejlighed	32 900	125	165	188	216	231	212	216	235
— 2 lejligheder	18 600	125	161	178	196	212	200	204	227
— 3 —	4 750	114	142	159	178	190	179	183	201
— 4 — og derover	8 850	108	123	127	137	138	138	140	146
Blandede beboelses- og forretningsejendomme	6 350	106	125	135	144	145	144	148	158
Beboelses- og forretningsejendomme ialt	71 450	114	143	158	174	182	177	181	197

*) foreløbige tal.

Af ejendomme *i hovedstaden og provinsbyerne* med 1 lejlighed udgjorde antallet af salg i den omhandlede periode ca. 45 000. På grundlag af de foreliggende oplysninger om det samlede antal ejendomme og under hensyntagen til, at en del ejendomme har været omsat mere end een gang i perioden, har man skønnet, at ca. halvdelen af eenfamiliehusene ikke har været omsat i tiden siden 1939.

Prisudviklingen for de omsatte ejendomme, hvori også indgår nyopførte ejendomme, har været højst forskellig efter ejendommenes størrelse, således at jo færre lejligheder, ejendommen indeholder, desto større har prisstigningen været. I 1948 nåedes et maksimum for priserne for ejendomme med 1—3 lejligheder, hvorefter priserne faldt i de næste to år, medens 1948-niveauet for ejendomme med 4 lejligheder og derover og blandede beboelses- og forretningsejendomme holdt sig i 1949 og 1950. I 1951 er priserne for alle grupper af ejendomme nået opover 1948-niveauet.

Antallet af salg i almindelig fri handel af bebyggede ejendomme i *landkommunerne*, bortset fra landbrugsejendomme, har i perioden 1940—1951 udgjort ca. 182 000. Af disse ejendomme var ca. 155 000 beboelses- og forretningsejendomme og godt 27 000

andre ejendomme. Til sammenligning kan anføres, at der ved ejendomsskyldvurderingen i 1945 fandtes i alt ca. 220 000 beboelses- og forretningsejendomme i landkommunerne.

Prisudviklingen for de i fri handel omsatte beboelses- og forretningsejendomme i landkommunerne fremgår af tabel 10.

Tabel 10. Indeks for købesummen for beboelses- og forretningsejendomme i landkommunerne. (1938—39 = 100).

	1942	1945	1946	1947	1948	1949	1950	1951*)
Bebyggelser med over 1 500 indbyggere:								
Ejendomme med over 20 000 kr. vurderingssum	108	140	163	188	192	192	194	204
Ejendomme med under 20 000 kr. vurderingssum	118	162	193	227	248	231	238	269
Landdistrikter:								
Ejendomme med over 20 000 kr. vurderingssum	115	149	171	185	194	194	197	214
Ejendomme med under 20 000 kr. vurderingssum	132	184	205	235	257	242	244	280
I alt	120	165	188	216	229	219	221	237

*) foreløbige tal.

Prisstigningen har været mindst i hovedstaden og provinsbyerne, noget større i de bymæssige bebyggelser og størst i landdistrikterne. De mindste ejendomme har haft den største prisstigning i alle distrikter.

Af *landbrugsejendomme* har der i alt i perioden 1940—1951 været omsat ca. 92 000 i almindelig fri handel. Ved ejendomsskyldvurderingen i 1945 fandtes der ialt ca. 210 000 landbrugsejendomme. Prisudviklingen for landbrugsejendomme solgt i almindelig fri handel fremgår af tabel 11.

Tabel 11. Indeks for købesummen pr. td. hartkorn for landbrugsejendomme inklusive besætninger og inventar (1938—39 = 100).

	1942	1945	1946	1947	1948	1949	1950	1951
Huse ¼—1 td. hrtk	132	176	170	180	199	194	214	227
Gårde 1—12 td. hrtk	145	177	170	179	192	194	220	239

Priserne på landbrugsejendomme lå i 1951 125—140 pct. over førkrigsniveauet.

g. Udviklingen i ejendommenes driftsomkostninger siden 1939.

Til belysning af, i hvilket omfang driftsudgifterne ved udlejningsejendomme er steget siden 1939, foretog boligministeriets huslejeudvalg I af 1948, jfr. udvalgets betænkning „Den fremtidige huslejepolitik" side 97—116, en analyse af regnskaber for et større antal udlejningsejendomme.

Det samlede driftsbudget for større udlejningsejendomme fordelte sig med 68 pct. til renter og afdrag og 32 pct. til alle øvrige driftsudgifter, herunder ejendomsskatter, vedligeholdelsesudgifter og udgifter til forsikringer, renholdelse, administration m. v.

1°. Renter og afdrag.

Med hensyn til den største post på budgettet, nemlig renter og afdrag, viste undersøgelsen en nedgang, idet ejeren ved konvertering af kredit- og hypotekforeningslånene havde kunnet opnå en besparelse svarende til, at det samlede beløb til renter og afdrag gik ned fra gennemsnitlig 6 pct. til 5¾ pct., såfremt man regnede med uforandret forrentning af egenkapitalen. Herved gik de 68 pct. ned til godt 65 pct. af førkrigslejen.

2°. Ejendomsskatterne.

For større udlejningsejendomme i hovedstaden og de større provinsbyer kunne man før sidste krig regne med, at ejendomsskatterne androg ca. 11 pct. af den samlede leje.

Ansættelserne til ejendomsskyld ved den 10. almindelige vurdering i 1950 har vist, at stigningen i ejendomsskyld værdien har været højst forskellig for udlejningsejendomme og andre ejendomme. Stigningen for udlejningsejendomme har som følge af huslejestoppet været ringe, medens stigningen for parcel- og rækkehuse og landejendomme har været endog meget betydelig. Til nærmere belysning heraf og af de bl. a. som følge af dette forhold indtrådte forskydninger i beskatningen er der i den som bilag til nærværende beretning aftrykte tabel (bilag I, nedenfor side 70) anført nogle eksempler på stigningen i ejendomsskyldværdien og ejendomsskatterne fra 1939 til 1951 for forskellige ejendomme, nemlig en udlejningsejendom med 36 lejligheder, tre parcelhuse af forskellig størrelse og en større og en mindre landejendom. De i eksemplerne angivne stigninger i ejendomsskyldværdierne i det nævnte tidsrum skulle svare til, hvad der har været typisk for ejendomme af de pågældende kategorier.

Ejendomsskatterne er steget langt mindre for udlejningsejendomme end for parcelhuse. I bykommunerne har skattestigningen gennemgående været mindre end i sognekommunerne.

Derimod synes der ikke af de anførte eksempler at kunne påvises nogen klar forskel i skattestigningen mellem kommuner med lav grundskyldpromille og med høj grundskyldpromille.

For landejendomme, hvor den væsentligste del af skatten hviler på jord og avlsbygninger, er skattestigningen størst for den største af ejendommene i alle de anførte eksempler.

3°. *Udgifterne til vedligeholdelse, forsikringer, renholdelse, administration m. v.*

Den af boligministeriets fornævnte huslejeudvalg I af 1948 foretagne analyse af regnskaber for et større antal udlejningsejendomme viste, at de egentlige driftsudgifter (d. v. s. driftsomkostninger, der ikke vedrører den investerede kapital) i perioden fra 1938—39 til 1946—47 var steget med 51—53 pct. (inkl. stigningen i ejendomsskatterne), når der regnedes med pristalsregulering af administrationsomkostningerne.

Mod denne undersøgelse, der senere er blevet ajourført for tiden indtil 1949—50, jfr. den af udvalget vedrørende lejeforhold, boliganvisning og statens støtte til boligbyggeriet afgivne betænkning af 25. maj 1951, side 15, kan dog indvendes, at den bygger på de faktisk afholdte vedligeholdelsesudgifter og derfor ikke tager hensyn til, at vedligeholdelsesarbejderne i de år, undersøgelsen omfatter, har været unormalt lave, således at de fak-

tiske vedligeholdelsesudgifter ikke svarer til, hvad en normal god vedligeholdelse ville kræve. Der foreligger ikke noget på grundlag af officielle undersøgelser tilvejebragt materiale til belysning af, hvor meget driftsudgifterne må antages at ville være steget, såfremt man forudsætter en vedligeholdelse af samme omfang som i 1939. Ejendomsadministratorernes Komité har imidlertid ladet foretage nogle beregninger på grundlag af en specificeret undersøgelse af stigningerne i arbejdsløn og materialer inden for de forskellige fag, jfr. det af komiteen i oktober 1951 udgivne værk „Dokumentation for huslejeforhøjelsens størrelse". Ved disse beregninger, der er foretaget for en 5 etages ejendom med 58 2 værelses lejligheder, er komiteen nået til, at stigningen i vedligeholdelsesomkostningerne i tiden fra 1939 til 1. oktober 1951 ville have udgjort ca. 142 pct., såfremt der skulle foretages ind- og udvendig vedligeholdelse i samme omfang som i 1939. Stigningen i de øvrige driftsomkostninger (bortset fra skatter) ville have udgjort 102 pct.

Den samlede udgift til vedligeholdelse og øvrige udgifter — bortset fra forrentning og skatter — skulle herefter være steget til godt det dobbelte fra 1939 til 1951, når der regnes med en ind- og udvendig vedligeholdelse af samme omfang fra ejerens side som i 1939. Udgiften til vedligeholdelse og øvrige udgifter, bortset fra forrentning og skatter, udgjorde for større udlejningsejendomme før krigen ca. 21 pct. af lejen.

Det kan endelig nævnes, at der før krigen var en gennemsnitlig lejeledighed på 1—1½ pct. af boligmassen, som der måtte tages hensyn til i driftsbudgettet. Denne lejeledigheds bortfald har medført en besparelse for udlejerne.

De omhandlede undersøgelser af stigningerne i driftsudgifterne er foretaget på grundlag af regnskaber for udlejningsejendomme (etagebyggeri), medens tilsvarende undersøgelser ikke er foretaget vedrørende parcel- og rækkehuse. Der er dog næppe grund til at antage, at udviklingen i driftsudgifterne, bortset fra skatterne, har været anderledes for parcel- og rækkehuse end for udlejningsejendomme.

h. Den fremtidige huslejeudvikling.

Udviklingen i huslejen er bestemt af udviklingen i bygningernes anskaffelsessum, renteniveauet og de egentlige driftsomkostninger: ejendomsskatter, vedligeholdelsesudgifter, renholdelse, administration m. v.

I nedenstående oversigt er vist størrelsesordenen af den vægt, hvormed byggeriets forskellige omkostningselementer indgår i den samlede anskaffelsessum.

Procentvis fordeling af samlet anskaffelsessum ved boligbyggeri (etagebyggeri).

Grundudgift			7
Håndværkerudgift:			
Arbejdsløn (direkte)		26	
Materialeudgift: arbejdsløn (indirekte)	14	48	
Materialeudgift: import, avance o. l.	34		
Salærer		7	
Håndværkerudgifter i alt			81
Omkostninger (eksklusive kurstab):			
Finansieringsomkostninger		6	
Andre omkostninger		6	
Omkostninger i alt			12
Samlet anskaffelsessum			100

Størst betydning for anskaffelsessummens størrelse har udviklingen i håndværkerudgifterne. I tabel 12 er anført forskellige indeks, der viser udviklingen dels i byggeomkostningerne, dels i det almindelige prisniveau og forskellige vigtige varegruppers priser. Træ og jern har været underkastet meget kraftige prisstigninger, men byggeomkostningerne som helhed synes ikke at være steget mere end priserne i almindelighed, således at man ikke kan forvente, at de fremtidig vil udvikle sig anderledes end det almindelige prisniveau.

Arbejdslønnen, der udgør ca. halvdelen af håndværkerudgifterne, når både den direkte og indirekte løn medregnes, kan næppe forventes at falde i den nærmeste fremtid. For nogle af materialerne, f. eks. træ og cement, har priserne i den seneste tid vist nogen nedgang, og der er mulighed for yderligere prisfald. Imidlertid vil selv et betydeligt fald i træpriserne kun betyde en ret beskeden nedgang i byggeomkostningerne. Udgifterne til træ udgør gennemsnitlig ca. 1/10 af en bygnings samlede anskaffelsessum, og et fald på f. eks. 25 pct. i træpriserne vil derfor kun formindske anskaffelsessummen med 2—3 pct.

Tabel 12. Prisindeks med januar 1939 = 100.

	Jan. 1946	Jan. 1949	Jan. 1950	Jan. 1951	Jan. 1952	April 1952	Juli 1952
1. Detailprisindeks (husleje, skatter, kontingenter, spiritus og tobak ikke medtaget)	159	168	174	200	214	214	214
2. Engrospristal	185	238	253	309	348	337	326
3. Byggeomkostningsindeks, Københavns kommune:							
I. Materialer	190	236	235	258	309	...	...
II. Arbejdsløn	137	158	159	173	188	...	...
III. Ialt	170	207	208	228	267	...	...
4. Byggeomkostningsindeks, Statistisk Departement	157	205	207	240	287	290	275
5. Byggeomkostningsindeks for et husmandsbrug, Statistisk Departement. September året før de angivne tidspunkter	201	254	248	269	312	...	...
6. Prisindeks for enkelte byggematerialer. Københavns kommune:							
I. Flammede mursten	204	247	241	245	300	300	299
II. Cement	195	207	190	190	236	238	236
III. Mørtel	204	193	193	193	222	222	222
IV. Høvlede brædder	207	301	276	344	487	488	381
V. Bjælker, danske	168	214	214	249	251	251	259
— , udenlandske	207	304	246	384	452	462	452
VI. Rundjern	171	267	292	292	427	448	448
VII. Stålbjælker	156	237	263	263	409	423	423
VIII. Pladejernsradiatorer	158	242	253	253	283	292	283
7. Prisindeks for andre varegrupper. Statistisk Departements engrospristal:							
I. Brændsel	237	302	327	372	471	463	419
II. Animalske levnedsmidler	164	208	238	242	257	249	269
III. Tekstil og konfektion	201	227	248	346	318	303	298

Sammen med anskaffelsessummens størrelse er renteniveauets højde bestemmende for kapitaludgifterne, der udgør ca. 60 pct. af huslejen. Udviklingen i renteniveauet er overvejende politisk bestemt, dels af finans- og pengepolitikken, dels af den offentlige støtte til

byggeriet. Ændringer i renteniveauet har stor indflydelse på huslejens størrelse. Således vil en stigning i renten på ½ pct. for nyt den i ejendommen investerede kapital betyde en huslejestigning på ca. 5 pct.

Af de egentlige driftsomkostninger er ejendomsskatterne politisk bestemt. Vedligeholdelsesudgifterne følger nærmest udviklingen i byggeomkostningerne, dog at arbejdslønnen ved reparation formentlig vejer kraftigere end ved nybyggeri. Endelig betyder udviklingen i lønningerne mest for de resterende driftsomkostninger, således at disse foreløbig næppe vil vise nogen nedgang.

Selv om lejen i nybyggeriet ikke stiger yderligere, vil det gennemsnitlige huslejeniveau for samtlige lejligheder stadig stige som følge af, at det byggeri, der er opført under det højere omkostningsniveau, vil komme til at udgøre en stadig stigende del af den samlede lejlighedsbestand.

Under forudsætning af, at det nuværende lejeniveau ikke undergår nogen ændringer, og at der årlig bygges 20 000 lejligheder, kan det anslås, at pristallet som følge af stigningen i boligudgiften vil stige omkring 1 point om året.

Kapitel IV.

Udviklingens konsekvenser.

A. Følgerne af forskellene i huslejeniveauet.

I det foregående er der gjort rede for udviklingen i huslejen siden 1939. Resultatet af denne udvikling har været, at der idag er et stort antal forskellige huslejeniveauer, alt efter lejlighedernes opførelsesår og finansieringsmåde. Hertil kommer, at huslejestoppets effektivitet har været højst forskelligt i de forskellige dele af landet; medens lejen i den ældre boligmasse i byerne ikke ligger meget over førkrigsniveauet, har der været en væsentlig lejestigning i forstæderne og navnlig i de bymæssige bebyggelser i landkommunerne.

Hvis huslejestoppet bibeholdes i den nuværende skikkelse, er der ingen grund til at vente, at skævhederne i lejeniveauet af sig selv vil aftage i den nærmeste fremtid.

Såfremt skævhederne ikke bliver udlignet, må man i de kommende år regne med følgende konsekvenser:

1. Under normale forhold vil en vis ledighed på boligmarkedet ikke virke afskrækkende på bygherrerne; boligbyggeriet vil fortsætte, så længe de nye lejligheder kan konkurrere med den ældre boligmasse. I den nuværende situation derimod, hvor huslejen i nybyggeriet ligger væsentligt over lejen i den ældre boligmasse, vil hele risikoen for lejeledighed komme til at hvile på *nybyggeriet, som derfor kan ventes at gå i stå,* når bygherrerne mærker udlejnings vanskeligheder.

Såfremt boligbyggeriet skal opretholdes, forudsætter det derfor, at staten gennem yderligere lempelser i ydelserne på statslån søger at nedbringe huslejen i nybyggeriet, hvad der vil forøge den byrde, støtten til byggeri i forvejen betyder for staten.

2. Hvis byggeriet går i stå, så snart der opstår udlejnings vanskeligheder, bliver det umuligt at få genopbygget en boligreserve af passende størrelse. Som følge heraf vil boligmarkedet fortsat være præget af *manglende bevægelighed;* når der ikke findes nogen ledige lejligheder, vil det hæmme den naturlige omflytning på boligmarkedet, og virkningen heraf bliver dels en formindsket mobilitet mellem forskellige områder — med deraf følgende forringelse af bevægeligheden på arbejdsmarkedet — dels en mindre hensigtsmæssig udnyttelse af boligmassen.

Det må i denne forbindelse fremhæves, at hvis der skal komme en tilfredsstillende bevægelighed på boligmarkedet, er det ikke tilstrækkeligt, at der i landet som helhed findes en boligreserve; det er også nødvendigt, at der findes en passende boligreserve i de enkelte lokale områder.

3. Også bortset fra virkningerne af, at der ikke kommer nogen boligreserve, vil huslejeforskellene umiddelbart udgøre en hindring for mobiliteten på boligmarkedet og derved medføre en *skæv fordeling af boligmassen.* Ægtepar, hvis børn flytter hjemmefra, og personer, der kommer i enkestand, ville under normale forhold flytte til en mindre lej-

lighed, således at den oprindelige bolig ville blive frigjort til brug for personer med et større pladsbehov (familier med hjemmeværende børn), men under de nuværende forhold, hvor de kun kan få en mindre lejlighed i en ny ejendom, vil denne i reglen være dyrere end den gamle, større lejlighed; resultatet bliver, at de opgiver at flytte d. v. s. en dårligere udnyttelse af boligmassen i forhold til behovet.

4. Den fortsat voksende skævhed i huslejeniveauet betyder, at de eksisterende *restriktioner* på boligmarkedet må opretholdes, eventuelt skærpes. Der vil fortsat være et pres opad på huslejeniveauet for den ældre boligmasse, og presset vil sandsynligvis blive stadig kraftigere, således at det kan vise sig vanskeligt at hindre yderligere stigninger i lejen i den ældre boligmasse; ved siden heraf må man gennem en fortsat „rationering" af ledige boliger (boliganvisning m. v.) drage omsorg for, at uhensigtsmæssigheden i boligernes udnyttelse bliver mindst mulig.

5. Selv om der altid har bestået ret betydelige huslejeforskelle mellem i øvrigt ensartede lejligheder — især på grund af trægheden på boligmarkedet — føles det i almindelighed som *uretfærdigt*, at et mindretal af lejere skal betale en væsentlig højere husleje end de øvrige, som er beskyttet af huslejestoppet. Det er navnlig de unge ægtepar, der er henvist til det nye byggeri og derved kommer til at betale en langt større husleje end de familier, der bor i førkrigslejligheder.

I denne forbindelse kan også nævnes, at pristalsreguleringen af arbejdslønnen bygger på en gennemsnitsleje for gamle og nye lejligheder, således at de, der bor i de billige førkrigslej ligheder, får mere end fuld kompensation for den lejestigning, de faktisk har haft, medens det omvendte er tilfældet for de lønmodtagere, der bor i nye lejligheder.

6. I det lange løb må man antage, at *lejen i de ældre lejligheder efterhånden vil stige*, indtil den nærmer sig forholdsmæssigt samme niveau som lejen i nyopførte ejendomme, og denne lejestigning vil da tilfalde ejerne. Man kan i denne forbindelse pege på udviklingen efter den første verdenskrig, hvor huslejeudligningsproblemet i det store og hele løstes på denne måde.

B. Boligefterspørgslen og boligmangelen.

I afsnit A er der gjort rede for, hvilke konsekvenser det medfører for boligmarkedet, at der findes *forskellige huslejeniveauer*.

Hertil kommer virkningerne af selve det i forhold til indkomsten *lave huslejeniveau*, som man har idag i størsteparten af boligmassen; det drejer sig navnlig om virkningerne på boligefterspørgselen og derigennem på boligmangelen.

Boligefterspørgselen afhænger dels af befolkningens størrelse og sammensætning (specielt fordelingen på gifte og ikke-gifte), dels af økonomiske faktorer, særligt huslejen og indkomstniveauet.

1. Befolkningsudviklingen.

Et indtryk af, hvorledes befolkningsudviklingen siden 1939 har påvirket lejlighedsefterspørgselen, kan man få ved at beregne, hvor mange lejligheder befolkningen ville beslaglægge i dag under forudsætning af, at samme procentdel som før krigen af de gifte og de ikke-gifte skulle have selvstændig lejlighed.

Godt 95 pct. af alle ægtepar havde selvstændig lejlighed før krigen, og da antallet af ægtepar siden da er steget fra ca. 845 000 i 1940 til ca. 1 015 000 i 1951, skulle ægtepar-

rene herefter ved udgangen af 1951 beslaglægge 160—165 000 flere lejligheder end i 1940, hvis samme standard skulle opretholdes. Dette svarer til en årlig tilvækst i de giftes boligbehov på omkring 15 000 lejligheder, et tal, der har holdt sig nogenlunde konstant siden begyndelsen af 1930'erne.

For de *ikke-gifte* befolkningsgrupper gælder, at en væsentlig mindre procentdel end for ægteparrene havde selvstændig lejlighed før krigen; i 1940 havde godt 30 pct. af de ugifte, 55 pct. af de separerede og fraskilte og 75 pct. af enkerne og enkemændene selvstændig lejlighed. Hvis denne standard skulle holdes uændret, skulle de ikke-gifte idag have beslaglagt 20—25 000 flere lejligheder end i 1940, svarende til en årlig tilvækst på ca. 2 000 lejligheder. Den samlede tilvækst i boligbehovet, der kan tilregnes befolkningsudviklingen i årene 1941—51, skulle således have været omkring 180—190 000 lejligheder — d. v. s. ca. 17 000 lejligheder om året — hvoraf langt størstedelen falder på ægteparrene. Da boligmassen i samme periode er vokset med 165—170 000 lejligheder, og da der før krigen var en boligreserve på ca. 15 000 lejligheder, kommer man til det resultat, at der, når hele boligreserven er taget i brug, teoretisk set skulle være mulighed for at dække behovet for egen bolig hos henholdsvis ægtepar og ikke-gifte i samme grad som før krigen. — Herved er dog intet sagt om den faktiske udnyttelse af lejlighedsbestanden, jfr. nedenfor, eller om den forskellige udvikling i behovet i de enkelte områder, bl. a. som følge af vandringen fra land til by.

2. Husleje- og indkomstudviklingen.

Boligefterspørgselen afhænger imidlertid ikke alene af befolkningsforholdene, men også af husleje- og indkomstudviklingen. Som det fremgår af det i kap. III udviklede, er indtægts- og prisniveauet i byerne steget omtrent lige stærkt siden 1939. Huslejen i størsteparten af boligmassen er derimod blevet holdt nede, således at det gennemsnitlige lejeniveau reelt er blevet næsten halveret i forhold til indtægterne, jfr. tabel 8, omend man dog må tage hensyn til, at der til gengæld har været en særlig kraftig prisstigning på brændsel. Bl. a. som følge heraf har stigningen i boligefterspørgselen siden før krigen været væsentlig større, end hvad der svarer til befolkningstilvæksten.

Hvis al boligefterspørgsel kunne tilfredsstilles i dag, ville den relativt lave husleje medføre, at en større procentdel af de ugifte og de forhen gifte ville have egen lejlighed — dette så meget mere, som lejen af udlejningsværelser er steget væsentligt mere end lejen af egentlige lejligheder fra før krigen. De ugiftes boligefterspørgsel forstærkes også af, at de unge har haft en forholdsvis større indtægtsstigning end befolkningen som helhed. Da byggeriet under og efter krigen har været utilstrækkeligt i forhold til den samlede efterspørgsel, og da boliganvisningen har begunstiget ægteparrene, har den forøgede efterspørgsel fra de ikke-giftes side imidlertid ikke kunnet realiseres (bortset fra enker og enkemænd).

I denne forbindelse må det iøvrigt erindres, at der i den sidste menneskealder har været en stigende tendens i de ugiftes boligefterspørgsel, som ikke alene — i hvert fald ikke direkte — skyldes forandringer i indkomst- og prisforholdene. Dette forhold hænger navnlig sammen med, at de unge ugifte i stigende omfang er gået over til at efterspørge selvstændige lejligheder i stedet for at blive boende hos forældrene, indtil de bliver gift. En tilsvarende udvikling har formentlig fundet sted for andre grupper end de unge ugifte, f. eks. landbrugets gifte medhjælpere, aftægtsfolk o. s. v. I 30'erne var der en afgjort tendens i denne retning, og hvis tendensen har været latent til stede også i 40'erne, har det bidraget til at forøge lejlighedsefterspørgselen og boligmangelen.

Dernæst har ændringen i forholdet mellem husleje og indtægt siden 1939 utvivlsomt medført, at boligefterspørgselen nu retter sig mod *større lejligheder*. Efterspørgselen efter de største lejlighedstyper — lejligheder med 6 eller flere værelser — er ganske vist næppe steget, hvad der bl. a. hænger sammen med hushjælpproblemet, men der er givetvis en tendens til, at husstande, der før krigen efterspurgte f. eks. 2 værelses lejligheder, nu ønsker at råde over 3 eller 4 værelser, hvis de kan fås bil førkrigspris. Den forbedring af boligstandarden, som befolkningen ønsker at gennemføre ved en lav husleje, tager ikke alene form af en forøget efterspørgsel efter husrum (større lejlighedsareal), men sker også gennem en overgang til *lejligheder med bedre udstyr*, specielt bedre tekniske installationer; dette gælder selvsagt navnlig for de husstande, som i forvejen har en tilstrækkelig høj standard med hensyn til lejlighedsstørrelse.

De forskydninger, der således er sket i efterspørgselen i retning af større lejligheder, skulle under et frit boligmarked uden boligmangel bl. a. give sig udslag i en nedgang i beboelsestætheden. En statistik over beboelsestætheden for hovedstaden for 1950 viser, at beboelsestætheden faktisk er gået ned siden 1940 for de større lejligheders vedkommende, hvorimod den er steget i de mindre lejligheder. Medens i 1940 ca. 34 pct. af de større lejligheder i hovedstaden (med 3 eller flere værelser) var beboet af små husstande (på 1 eller 2 personer), var procenten i 1950 steget til godt 38. For *hele landet* bortset fra de egentlige landdistrikter steg procenten fra knapt 32 i 1940 til godt 35 i 1950. Dette er udtryk for, at flere små husstande end tidligere som følge af den relative nedgang i huslejen nu bor i forholdsvis store lejligheder, hvad der har medført en større sammenklumpning i den øvrige boligbestand. Det drejer sig navnlig om enker og enkemænd, der ikke på samme måde som andre små husstande har været hindret af boliganvisningen i at realisere deres boligefterspørgsel. Til nærmere belysning af de nævnte forhold er der som bilag II til beretningen (nedenfor side 71) aftrykt en oversigt over lej lighedsfor delingen efter husstandens størrelse i 1940 og 1950 i byer og bymæssige bebyggelser. Ved de pågældende forskydninger i beboelsestætheden er der i alt i hele landet uden for de egentlige landdistrikter siden 1940 blevet overført ca. 15 000 af omkring 400 000 „større" lejligheder fra „store" til „små" husstande.

Det må imidlertid i denne forbindelse erindres, at man gennem de sidste 20 års boligpolitik netop har sigtet på en forbedring af boligstandarden for den brede befolkning, bl. a. ved en begrænsning af befolkningens boligudgifter, og hvis man ønsker denne udvikling videreført, må eventuelle foranstaltninger mod den nu opståede spænding mellem lejeniveauerne gennemføres på en sådan måde, at der tages fornødent hensyn hertil.

Kapitel V.

Forskellige former for huslejeudligning og virkningerne af en sådan.

A. Indledning.

I overensstemmelse med udvalgets kommissorium vil man ved *huslejeudligning* forstå *sådanne foranstaltninger, som ophæver spændingen mellem lejeniveauerne* i ældre og nyere ejendomme, d. v. s. i det væsentlige fjerner de uligheder i husleje, som ikke er udtryk for reelle forskelle i lejlighedernes størrelse, udstyr, kvalitet, beliggenhed eller lignende. Udtrykket udligning har i den offentlige debat været brugt i flere forskellige betydninger, alt efter det niveau, hvorpå huslejen tænkes udjævnet. Man har her fundet det hensigtsmæssigt at definere begrebet således, at det omfatter alle foranstaltninger, som fjerner huslejespændingen, uanset om man ved udjævningen skal sigte på det ene eller det andet huslejeniveau.

Dette betyder dog ikke, at det skulle være nødvendigt at gennemføre en så tilbundsgående udjævning, at alle lejligheder af ensartet størrelse, udstyr o. s. v. ville komme på nøjagtigt samme leje. Rent bortset fra, at dette sikkert ville være teknisk uigennemførligt alene på grund af lejlighedstypernes mangfoldighed, vil der altid være en så betydelig træghed på boligmarkedet, at huslejen selv i et frit boligmarked kommer til at udvise en ikke ringe spredning omkring gennemsnittet endog for ensartede lejligheder, uden at man af den grund kan tale om spændinger i huslejeniveauet. Lejeforskelle af denne art bestod også i slutningen af 1930'erne, hvor huslejefastsættelsen for boliger var fri, uden at det voldte nogen vanskeligheder. Lejeforskelle på måske 10 eller 20 pct. for ensartede lejligheder vil således næppe skabe noget problem; først når lejen i ensartede lejligheder ligefrem bliver af forskellig størrelsesorden, således som det er tilfældet nu, får man de ulemper, som er omtalt ovenfor i kapitel IV. Dette vil sige, at en udligning, der reducerer huslejeforskellene til f. eks. 20 pct. for ensartede lejligheder, formodentlig vil være tilstrækkelig, medens på den anden side en ordning, som lader forskelle på måske 50 pct. af førkrigslejen bestå, kun i ringe omfang kan ventes at ville afhjælpe de ulemper, der følger med huslejespændingen.

B. Forskellige former for udligning.

Hvis man skal fjerne spændingen mellem de forskellige lejeniveauer, kan det i princippet ske enten ved, at man *giver huslejen fri* — d. v. s. ophæver huslejestoppet — eller ved en *afgift på de ældre lejligheder*, eventuelt kombineret med *tilskud til nedbringelse af lejen i de nye lejligheder*.

1. Frigivelse af huslejen.

En fuldstændig ophævelse af huslejestoppet vil selvsagt medføre en kraftig lejestigning i den ældre boligmasse. Hvorvidt huslejen netop vil stige op til nybyggeriets nuværende lejeniveau, eller om ligevægten nås ved et noget lavere niveau, kan næppe siges med sikkerhed.

Såfremt provenuet af huslejeforhøjelsen ønskes helt eller delvis inddraget til fordel for det offentlige, kan det ske f. eks. ved en *afgift på lejestigningen.* Det må dog herved erindres, at hvis afgiften andrager 100 pct., således at hele lejestigningen inddrages, vil husejerne ikke have nogen interesse i at forhøje lejen.

Såfremt huslejen gives fri, behøver lejen ikke at stige med samme procent i hele den ældre boligmasse. Hvis lejerne f. eks. vurderer den ringeste del af den ældre boligmasse lavere i forhold til lejligheder med tidssvarende udstyr (centralvarme etc.), end de gjorde før krigen, vil lejligheder opført i 1930'erne stige stærkere i husleje end f. eks. boliger, der er opført før 1914 og ikke siden er blevet moderniseret.

2. En afgifts- og tilskudsordning.

Den anden mulighed er, at spændingen mellem huslejeniveauerne fjernes gennem en *afgift på de ældre billige lejligheder,* eventuelt kombineret med *tilskud til nedbringelse af lejen i de nye, dyre lejligheder.*

a) Hvis afgifts- og tilskudssatserne blev fastsat således, at afgifts- og tilskudsbeløbet netop balancerede, ville man få et lejeniveau, der svarede til gennemsnitslejen for gamle og nye lejligheder, d. v. s. en husleje, der i dag ville komme til at ligge omkring *20 pct. over førkrigsniveauet.*

b) Ved en afgifts- og tilskudsordning, der udjævner lejen på et *højere* niveau, vil der blive et nettoprovenu til det offentlige.

c) Såfremt man omvendt tænkte sig lejen udjævnet på et *lavere* niveau, end hvad der svarer til gennemsnitshuslejen idag, måtte det offentlige påtage sig en ekstra byrde til nedbringelse af lejen udover de udgifter, staten i forvejen påtager sig ved den gældende boligstøttelovgivning. Ydertilfældet bliver her en *ensidig tilskudsordning,* hvor der ikke lægges nogen afgift på den ældre boligmasse, og hvor huslejen i nybyggeriet gennem lejetilskud, der finansieres ad skattevejen, bringes ned på førkrigsniveauet. Denne form for huslejeudligning falder efter underudvalgets opfattelse uden for de praktiske muligheders rammer.

d) Indtræder der yderligere stigninger i nybyggeriets husleje i fremtiden, bliver det nødvendigt med en fortsat udligning fremover, således at man på et senere tidspunkt sætter afgiftssatserne for den ældre boligmasse op eller eliminerer den fortsatte lejestigning i nybyggeriet ved forøgede huslejetilskud.

3. Differentiering af lejeniveauet.

De forskellige former for huslejeudligning kan eventuelt tænkes kombineret med en differentiering af huslejen efter behov og betalingsevne; dette kunne f. eks. ske ved en udbygning af huslejetilskudsordningen, således at en del af provenuet af en huslejeafgift anvendes til huslej etilskud for børnerige familier og andre vanskeligt stillede befolkningsgrupper. De tilskud, der her kan blive tale om, må knyttes til de enkelte *lejere,* og ikke til bestemte *lejligheder* sådan som de rentetilskud, der efter byggestøtteloven ydes til nedbringelse af lejen i nybyggeriet.

C. Virkninger af en huslejeudligning.

Uanset hvilken form for huslejeudligning man gennemfører, vil udligningen have den *generelle* virkning, at den fjerner de foran nævnte *forskelle i huslejeniveauerne*. Dette gælder, uanset på hvilket niveau man udjævner lejen, når man blot i det væsentlige fjerner alle lejeforskelle, som ikke er udtryk for reelle forskelle i lejlighedernes størrelse, udstyr, kvalitet m. v.

Dette betyder dog ikke, at fuld bevægelighed på boligmarkedet straks vil blive genoprettet. Den manglende mobilitet på boligmarkedet er ikke *alene* en følge af lejeforskellene, men har også sin årsag i, at det lave lejeniveau, man har idag for størsteparten af boligmassen, i sig selv har forøget boligmangelen, og dermed har bidraget til at formindske bevægeligheden.

Herudover har de enkelte former for huslejeudligning en række *specielle* virkninger, som er forskellige, alt efter om man udligner huslejen på et *højt eller et lavt niveau*.

1. Virkninger på boligefterspørgslen.

Som omtalt i kap. IV får det konsekvenser for boligefterspørgselen, på hvilket niveau huslejen bliver udlignet. Jo lavere et huslejeniveau man sigter på, des *flere* lejligheder vil der blive efterspurgt, og desto *større og bedre* lejligheder vil befolkningen søge at skaffe sig.

a) Antallet af efterspurgte lejligheder.

Den styrke, hvormed antallet af efterspurgte lejligheder forandrer sig, når der sker forskydninger i forholdet mellem husleje og indtægt, er utvivlsomt meget forskellig for de enkelte civilstandsgrupper.

For de *gifte* må det antages, at antallet af efterspurgte lejligheder næppe i synderlig grad vil påvirkes af selv ret betydelige udsving i huslejen; når man ser bort fra sommerhuse, der ikke regnes som egentlige boliger, vil et ægtepar i almindelighed efterspørge een og kun een lejlighed. Da ægteparrene udgør det store flertal af lejlighedsindehavere — henved 75 pct. — betyder dette, at størstedelen af efterspørgselen efter selvstændig lejlighed er ret ufølsom overfor huslejeforandringer. En lav husleje i forhold til indtægten vil snarere give sig udslag i, at det enkelte ægtepar søger en større eller bedre udstyret lejlighed, jfr. nedenfor.

For de *voksne ugifte* er der derimod uden tvivl en ret betydelig elasticitet i boligefterspørgselen; jo lavere huslejen er i forhold til indkomsten, des flere ugifte vil efterspørge selvstændig lejlighed.

Det samme gælder de *forhen gifte* (dels separerede og fraskilte, dels enker og enkemænd). Det er næppe muligt at skønne over, hvor meget dette betyder, men en væsentlig større procentdel af enkerne har idag egen lejlighed, end tilfældet var før krigen. Dette hænger sammen med, at huslejen ikke er fulgt med indkomstniveauet opad. Det må dog herved tages i betragtning, at der i de senere år er blevet opført et ikke ringe antal boliger for aldersrentemodtagere til særlig lav leje. — Når en tilsvarende stigning ikke har fundet sted for de ugifte og for de separerede og skilte, skyldes det sikkert hovedsagelig, at boliganvisningen i højere grad har begrænset adgangen for personer i disse grupper til at få selvstændig lejlighed.

b) De efterspurgte lejligheders størrelse og udstyr.

Såfremt huslejen udlignes på et lavt niveau, set i forhold til indtægtsniveauet, vil befolkningen ikke alene efterspørge *flere* lejligheder, men også efterspørge lejlighedstyper,

der repræsenterer en *højere standard* med hensyn til værelsesantal og kvalitet iøvrigt. Hvis denne efterspørgsel skal tilfredsstilles, må man gå over til at bygge *større* og *bedre udstyrede* lejlighedstyper, ligesom en del af de bestående lejligheder må ombygges og forsynes med tidssvarende udstyr. Hvis man sætter lejeniveauet for lavt, kan denne efterspørgsel blive så stærk, at det går ud over produktionen af nye boliger, idet der bliver lagt beslag på arbejdskraft og materialer, som ellers kunne have været anvendt til at bygge flere lejligheder.

2. De finansielle virkninger.

a) Almindelige bemærkninger.

En udligning af · huslejeforskellene vil som foran nævnt kunne ske enten således, at udligningen hviler i sig selv (gennemsnitslejen uændret), eller således at gennemsnitslejen hæves, hvorved der fremkommer et overskud, d. v. s. at det beløb, der ialt indvindes ved lejeforhøjelser på de ældre boliger, er større end det beløb, der anvendes til nedbringelse af lejen i de nybyggede ejendomme.

En udligning, der hviler i sig selv, vil næppe få større generelle finanspolitiske virkninger, og pristallet skulle principielt ikke blive påvirket; derimod vil den få visse fordelingsmæssige virkninger, jfr. nedenfor.

Indvindes derimod et overskud, opstår der spørgsmål om, hvorledes dette overskud skal anvendes, og hvilke finanspolitiske virkninger forskellige anvendelser af et sådant overskud vil få.

Et overskud af denne art vil formelt kunne holdes helt uden for statsfinanserne, f. eks. på den måde, at de årligt indvundne beløb indgår i en særlig fond, hvis midler forvaltes af specielle organer og kun kan anvendes til særlige formål — f. eks. boligstøtte, boligsanering eller andre sociale opgaver. Såfremt indbetalingerne til en sådan fond faktisk gennem de første år overstiger udbetalingerne, vil man ved en almindelig vurdering af den finanspolitik, staten fører i disse år, imidlertid ikke kunne undlade at tage disse beløb med i betragtning. Udgør nettoindbetalingerne til en sådan fond f. eks. 100 mill, kr. om året, vil de finanspolitiske virkninger heraf svare til et overskud på statsbudgettet på 100 mill. kr. årlig, og en sådan fondsdannelse vil altså kunne berettige en skattenedsættelse, som ellers ikke havde været mulig, eller vil kunne betyde, at man undgår en skatteforhøjelse, som ellers havde været nødvendig. Finanspolitisk set er der altså ingen reel forskel på, om nettooverskuddet ved huslejeafgift indgår formelt i statskassen eller formelt holdes udenfor.

Ved en afvejning af, om en forhøjelse af gennemsnitshuslejen er ønskelig eller hensigtsmæssig ud fra forskellige målsætninger, vil det derfor være nødvendigt også at vurdere virkningerne af de alternative skattelempelser, der herved vil blive muliggjort. Det er i denne forbindelse navnlig virkningerne på den sociale fordeling og pristallet, der er af interesse. Der skal derfor i det følgende også gøres bemærkninger herom.

b) Afgiftsprovenuer og tilskud ved alternative lejeniveauer.

Til illustration af, hvor store beløb der umiddelbart vil kunne blive tale om ved en udligningsordnings gennemførelse, har man ud fra alternative forudsætninger foretaget summariske beregninger over størrelsen af henholdsvis afgifts- og tilskudsbeløb. Beregningerne vedrører dog kun boliger i byer og bymæssige bebyggelser og ikke forretningslokaler m. v. Resultatet heraf er sammenfattet i tabel 13. Huslejen i de eksisterende og fremtidigt opførte boliger er i tabellens fire første kolonner forudsat stabiliseret på alter-

native niveauer. Der tilstræbes herved et ensartet huslejeniveau, hvor der principielt kun er sådanne huslejeforskelle, som er betinget af forskelle i boligernes størrelse, kvalitet, beliggenhed m. v. Det er dog forudsat, at der fortsat bevares en huslejeforskel mellem grupperne støttet og ustøttet byggeri svarende til den relative forskel mellem lejeniveauet i de to typer, som bestod i 1939. Der er regnet med, at udligningen på det nye gennemsnitsniveau tilvejebringes derved, at hele huslejestigningen fra det nuværende relativt lave til det nye gennemsnitsniveau inddrages i form af en huslejeafgift, hvis provenu dels anvendes til at nedbringe lejen i den nyere boligmasse, dels tilfalder statskassen eller en særlig boligfond. Spørgsmålet om en andel til ejerne vil blive omtalt senere i dette afsnit.

Tabel 13. Oversigt over de øjeblikkelige finansielle forskydninger ved en huslejeudligning, omfattende samtlige boliger i byer og bymæssige bebyggelser.

	Det udlignede lejeniveaus placering i forhold til gennemsnitslejen for nye og gamle boliger i 1951				Lejen i førkrigslejligheder forhøjes til 50 pct. over 1939-lejen. Lejen i nyere boliger sænkes til 80 pct. over 1939-lejen for tilsvarende boliger
	Uændret	Forhøjet m. 10 pct.	Forhøjet m. 30 pct.	Forhøjet m. 60 pct.[1])	
1. Den nuværende leje i førkrigsboliger forhøjes derved med ..... pct.	5	16	37	68	30
2. Lejen i nybyggeriet[2]) kunne derved nedsættes med ..... pct.	42	37	25	8	14
3. Andel af boligmassen, som nu ligger under den udlignede leje ..... ca. pct.	85	90	95	99	95[3])
4. Samlet årlig afgift på boliger, hvis leje i dag ligger under udligningsniveauet .. mill kr.	30	100	240	445	220
5. Samlet årlig udgift til bestående boliger, hvis leje i dag ligger over udligningsniveauet mill. kr.	—30	—25	—7	—1	—3
6. Nettoafgift i 1952 (4 ÷ 5) ..... mill. kr.	0	75	233	444	217
7. Pristalsvirkning, ca. points	0	3	7	13	6

[1]) svarer nogenlunde til 1950-niveauet for nybyggede, ustøttede boliger.
[2]) d. v. s. lejen, som den ville være uden statsstøtte.
[3]) Ved denne ordning bevares to lejeniveauer. Tallet har relation til det laveste af disse (50 pct. over 1939-niveauet, d. v. s. ca. 30 pct. over 1951-gennemsnittet), altså det niveau, hvortil lejen i den ældre boligmasse hæves.

I den sidste kolonne er der givet et eksempel på virkningerne, hvis man fortsat bevarer en vis, men formindsket, spænding mellem lejen i den ældre og den nyere boligmasse. Det er her forudsat, at det provenu, som fremkommer ved forhøjelsen af huslejen i den ældre boligmasse til 50 pct. over 1939-lejen, d. v. s. 30 pct. over gennemsnitslejen i 1951, dels anvendes til at bringe lejen i den dyreste del af boligmassen ned på et niveau, som ligger 80 pct. over lejen i 1939 for tilsvarende boliger, dels indgår i statskassen eller en særlig boligfond.

De nævnte udligninger forudsætter alle en vis forhøjelse af den nuværende leje i de boliger, som er opført før krigen og i de første krigsår. Til illustration heraf skal gennemgås kolonne 3 i tabellen, der forudsætter, at den udlignede leje fastlægges 30 pct. over gennemsnitsniveauet i 1951 for nye og gamle lejligheder. Den nuværende gennemsnitsleje i førkrigslejligheder må da forhøjes med ca. 37 pct., jfr. linie 1 i tabellen. De lejligheder, som er opført i de første krigsår, vil få en noget mindre procentvis forhøjelse. Derved vil lejen imidlertid ikke nå op på den leje, som svarer til de nuværende byggeomkostninger. Efter forhøjelsen til 30 pct. over det nuværende gennemsnitsniveau vil lejen således fortsat ligge ca. 25 pct. under lejen i ustøttet byggeri, jfr. linie 2 i tabellen. Desto højere det nye gennemsnitsniveau lægges, desto flere lejligheder må underkastes en lejeforhøjelse. Skal lejen forhøjes til nævnte niveau, vil lejeforhøjelserne omfatte ca. 95 pct. af samtlige boliger, jfr. iøvrigt linie 3 i tabellen. Heraf er de ca. 85 pct. boliger, som er opført før 1939, og som derfor skal have den fulde, under linie 1 nævnte, lejestigning. De resterende 15 pct. er opført senere, og stigningen i huslejen skal for disse være noget mindre.

Det forudsættes som nævnt, at hele lejestigningen op til det nye gennemsnitsniveau inddrages ved en afgift til det offentlige. Den nævnte stigning skønnes at kunne indbringe et provenu på ca. 240 mill, kr., jfr. iøvrigt linie 4 i tabellen. Det er ved beregningen heraf principielt forudsat, at afgiften lægges på de 95 pct. af boligerne, hvis nuværende leje ligger under udligningsniveauet. Det nuværende niveau for førkrigslej ligheder er beregnet som 1939-lejen + 15 pct. Hvis man som forudsat vil sænke lejen i den senest byggede del af den bestående boligmasse til samme lejeniveau (her altså 30 pct. over gennemsnitsniveauet i 1951), vil det kræve en forøgelse af tilskuddene til nedbringelse af huslejen med ca. 7 mill. kr. årligt, jfr. linie 5 i tabellen. Staten eller boligfonden ville altså i det første år efter ordningens gennemførelse få et nettoprovenu på ca. 230 mill, kr., jfr. linie 6 i tabellen.

Det således fremkomne overskud er dog ikke udtryk for den samlede årlige finansielle virkning af statens regulering af boligmarkedet i 1952, hvor ordningen beregningsteknisk er forudsat gennemført, og i de følgende år. De statslån, som allerede er udbetalt, medfører i 1952 og årene derefter et årligt rentetilskud på ca. 35 mill. kr. (beregnet efter en markedsrente på 5,5 pct.). Medtages dette beløb (tabel 14, linie 9) ved opgørelsen af den finansielle nettovirkning i 1952, fås de i linie 10 anførte tal, som bl. a. viser, at staten ved et huslejeniveau, som ligger 30 pct. over gennemsnitslejen i 1951, vil få et nettoprovenu på ca. 195 mill. kr. i 1952.

Endelig har man i tabel 14 taget hensyn til, at en stabilisering af huslejerne på et niveau, der ligger lavere end omkostningsniveauet for nyopførte boliger, forudsætter, at der ydes tilskud til nedbringelse af lejen i de fremtidig opførte boliger. Det er ved beregningen af dette tilskud forudsat, at bygge- og finansieringsomkostninger bliver stående på det i 1951 gældende niveau. Dette tilskudsbeløb, som ved det ovenfor nævnte huslejeniveau vil stige med ca. 10 mill. kr. om året, jfr. linie 11, er antagelig et minimumstal, idet opretholdelsen af den ovenfor omtalte forskel mellem socialt støttet, privat støttet og ustøttet byggeri næppe har nogen mening, hvis den ikke føres videre i det fremtidige byggeri. Der er regnet med et årligt byggeri på 20 000 lejligheder. Statens rentelettelser i henhold til boligstøttelovgivningen (incl. de ovenfor omtalte 35 mill, kr.), vil således efter 10 års forløb udgøre ca. 135 mill. kr. årligt, jfr. linie 12. Statens nettoprovenu i 1962 i forbindelse med huslejeudligningen og rentelettelserne i henhold til boligstøttelovgivningen vil derefter udgøre ca. 95 mill. kr. årligt, jfr. linie 13. Brutto betaler staten til nedbringelse af huslejen både i henhold til boligstøttelovgivningen og udligningsordningen ialt ca. 142 mill. kr. årligt, jfr. linie 14.

Tabel 14. Oversigt over statens nettoudgift til boligstøtte i 1952 og 1962 efter en huslejeudligning for samtlige boliger i byer og bymæssige bebyggelser.

	Det udlignede lejeniveaus placering i forhold til gennemsnitslejen for nye og gamle boliger i 1951				Lejen i førkrigslejligheder forhøjes til 50 pct. over 1939-lejen. Lejen i nyere boliger sænkes til 80 pct. over 1939-lejen for tilsvarende boliger.
	Uændret	Forhøjet med 10 pct.	Forhøjet med 30 pct.	Forhøjet med 60 pct.	
8. Nettoprovenu ved huslejeudligningen, jfr. tabel 13, linie 6[1]) ..... mill. kr.	0	75	230	450	215
9. Statens rentetilskud til boligstøtte i 1952 mill. kr.	—35	—35	—35	—35	—35
10. Nettovirkning i 1952 (8 + 9)... mill. kr.	—35	40	195	415	180
11. Årlig forøgelse af rentetilskuddet til boliger..... ca. mill. kr.	—25	—15	—10	—2	—6
12. Rentetilskud i 1962 ifølge boliglovgivningen (incl. 9)..... mill. kr.	—285	—180	—135	—50	—95
13. Nettovirkning i 1962 (8 + 12) . mill. kr.	—285	—105	95	400	120
14. Statens bruttoudgift i 1962 til nedbringelse af husleje (5 + 12) ..... mill. kr.	—315	—205	—142	—51	—98

[1]) Tallene er afrundede.

Det fremgår af beregningen, at hvis den udlignede husleje lægges på det nuværende gennemsnitsniveau, vil der ikke være dækning for udgifterne ved de allerede bevilgede tilskud til nedbringelse af huslejen og heller ikke for de fremtidige voksende udgifter til nedbringelse af huslejen i nybyggeriet. En sådan ordning vil altså medføre en stadigt voksende finansiel belastning af statskassen.

Lægges huslejen 10 pct. højere, vil der ved ordningens gennemførelse være dækning for alle udgifter til nedbringelse af huslejen, men det nettobeløb, der bliver til rådighed, vil i løbet af få år opsluges af de årlige udgifter til nedbringelse af lejen i nybyggeriet. Lægges lejen noget højere, kan der i en lang årrække fremover blive tale om et overskud til statskassen eller en boligfond, selv når alle udgifter til nedbringelse af huslejen er taget i betragtning.

Der er ved den foretagne beregning alene taget hensyn til den del af boligmassen, som findes i byer og bymæssige bebyggelser, idet det foreliggende materiale ikke gør det muligt at foretage en tilsvarende beregning for de godt 250 000 lejligheder i landkommunerne og for boligerne i de godt 200 000 landbrugsejendomme. Da næsten samtlige sidstnævnte boliger er opført før 1939, er det dog sandsynligt, at statens nettoprovenu vil forøges en del, såfremt også disse boliger inddrages under en afgifts- og tilskudsordning.

Undtages på den anden side eenfamiliehuse, skønnes det, at provenuet bliver ca. 20 pct. mindre end de i tabel 13, linie 4 og 6 anførte beløb. En tilsvarende reduktion i provenuet ville formentlig fremkomme, såfremt man kun medtager udlejede boliger. Medtager man forretningslokaler m. v., bliver provenuet væsentligt større.

Der er ved beregningerne set bort fra en eventuel huslejestigning til fordel for ejerne. Såfremt der tilstås ejerne i den ældre boligmasse en stigning på f. eks. 10 pct. af den nuvæ-

rende leje, betyder det en yderligere forhøjelse af udligningsniveauet med ca. 6 pct., eller, såfremt man ønsker denne stigning afholdt inden for de i tabellen nævnte stigningsprocenter, en reduktion af statens (boligfondens) årlige provenu med ca. 50 mill. kr.

3. De sociale virkninger.

Merudgifterne for lejerne i de ejendomme, hvor lejen forhøjes ved en huslejeudligning, vil under de angivne forudsætninger andrage de i linie 4 i tabel 13 angivne beløb. I det omfang, der tilstås ejerne en huslejestigning, repræsenterer merudgiften hertil en direkte overførsel fra lejerne til ejerne. Det resterende beløb overføres enten til lejerne i den nyere boligmasse i form af tilskud til nedsættelse af lejen eller til statskassen eller en særlig boligfond. Størrelsen af de beløb, som overføres mellem lejerne i den gamle og den nye boligmasse, afhænger af udligningsniveauet.

Huslejeudligningen vil således betyde en indkomstoverflytning, som fjerner eller formindsker den i øjeblikket eksisterende tilfældige ulighed i realindkomsten mellem lejerne i den ældre og den nyere boligmasse. Virkningerne af denne ændrede fordeling er vanskelige at belyse i detailler, da der ikke med sikkerhed kan siges noget om, hvilke sociale grupper beboerne af de nye, dyre lejligheder tilhører. Meget taler dog for, at det i overvejende grad er yngre familier med relativt betydelige forsørgerbyrder. Ved vurderingen af denne indkomstoverflytning må hensyn også tages til ordningens eventuelle virkninger på skatteudskrivningen, jfr. nedenfor.

De fordelingspolitiske konsekvenser af, at en del af afgiftsprovenuet tilfalder statskassen eller boligfonden, afhænger af den videre anvendelse, som gøres af disse midler.

Overskuddet kunne tænkes anvendt til nedsættelse af de eksisterende skatter eller eventuelt helt eller delvis til at finansiere øgede sociale udgifter; der kunne f. eks. blive tale om på forskellig måde at anvende overskuddet til boligformål, enten på den måde, at provenuet løbende blev brugt hertil, eller således at midlerne blev henlagt i en fond til senere anvendelse. En nærliggende mulighed ville være, at der som følge af den med udligningen følgende stigning i lejeniveauet for hovedparten af boligerne skete en udvidelse af adgangen til nedsættelse af huslejen for børnerige familier samt en forøgelse af tilskudsbeløbene. Såfremt huslejetilskuddene også skulle omfatte børnerige familier i den overvejende del af den ældre boligmasse, og såfremt de skulle ydes efter de nugældende regler, ville udgifterne herved andrage op mod 50 mill. kr. årligt.

Såfremt midlerne ikke anvendtes til sådanne særlige formål, men tilfaldt statskassen eller blev opsamlet i en boligfond, ville der, som nævnt, kunne blive tale om at nedsætte eksisterende eller planlagte skatter. Hvis midlerne anvendtes til de omtalte specielle formål eller til forøgelse af sociale ydelser, ville de væsentligst komme bybefolkningen og specielt den mindrebemidlede del til gode.

Hvis de derimod anvendtes til nedsættelse af skatterne, ville nedsættelsen komme alle borgerne til gode. Omfatter udligningsordningen kun udlejningsejendomme, ville der således fremkomme en økonomisk fordel for beboerne i andre ejendomme som f. eks. eenfamiliehuse og landbrugsejendommme.

Mere alment kan fremhæves, at huslejen normalt udgør en mindre del af store indkomster end af små. Såfremt fordelen ved en skattenedsættelse skulle fordeles således på indkomstgrupperne, at den fuldt ud modsvarede byrden ved boligafgiften, måtte skattenedsættelsen være forholdsvis størst for de mindre indkomster. Skattelempelserne vil kunne bevirke, at afgiftsmidlerne stort set føres tilbage til de samme befolkningsgrup-

pe,r, som har indbetalt dem. Selvom midlerne således føres tilbage, kan ordningen dog have betydningsfulde virkninger. For det første gælder ligheden mellem afgift og ydelse ikke de enkelte personer. Det er en gennemsnitsbetragtning for de enkelte samfundsgrupper. Der vil som nævnt ske en indkomstoverflytning fra beboerne i ældre lejligheder til beboerne i nyere lejligheder. Denne omfordeling vil medføre, at lejere med en stor ældre lejlighed vælger en mindre bolig, medens lejere i mindre boliger i nybyggeriet som følge af skattelettelsen får råd til en større bolig. Det vil derfor virke i retning af en mere rationel udnyttelse af den eksisterende boligmasse. For det andet må det imidlertid gælde, at selv, hvor skattelettelsen for den enkelte forbruger er af samme omfang som huslejeforhøjelsen, ville der også heri ligge en tilskyndelse for den pågældende til at reducere sin boligudgift. Forbrugeren ville nemlig da blive tvunget ind på at overveje, om han fortsat ville bruge så mange penge til sin bolig, eller om han ville foretrække at bruge pengene til noget andet. Man må antage, at mange forbrugere ved et sådant frit forbrugsvalg ville foretage en omlægning af forbruget fra bolig til andre goder.

4. **Pristals virkninger.**

De forskydninger i huslejeniveauet, som fremkommer ved, at man pålægger den ældre boligmasse en afgift og anvender en del af provenuet (evt. hele provenuet) til at nedbringe lejen i den nyere boligmasse, vil indgå i beregningen af detailpristallet. Ud fra de i det foregående anførte illustrative forudsætninger har man foretaget en tilnærmet beregning af de *direkte* pristalsvirkninger, og resultatet er anført i tabel 13, linie 7.

Der er ved beregningen ikke taget hensyn til de *indirekte* virkninger på pristallet, som vil fremkomme gennem anvendelsen af de midler, som indgår ved en boligafgift. Hvad enten nettoprovenuet af huslejeafgiften anvendes til forøgelse af visse sociale udgifter eller til nedsættelse af skatter eller afgifter, vil pristallet herved kunne påvirkes i nedadgående retning, og de samlede direkte og indirekte virkninger på pristallet bliver således mindre end de direkte virkninger. Såfremt beløbet eller dele deraf anvendes til f. eks. saneringsformål, medfører anvendelsen dog ikke nogen pristalsvirkninger. Benyttes det derimod til nedsættelse af indkomstskatten eller forbrugsafgifter eller til forhøjelse af de almindelige børnetilskud, fremkommer der en nedgang i pristalsbudgettets udgiftssum, som *helt eller delvis kan ophæve den stigning, der fremkommer ved, at lejeniveauet stiger*. Efter omstændighederne kan der endog netto blive tale om et fald i pristallet ved ordningens gennemførelse.

Såfremt en del af huslejestigningen skal tilfalde husejerne, vil nettovirkningen på pristallet blive tilsvarende større. Pristalsvirkningen bliver ligeledes større, i jo højere grad huslejeafgiften begrænses til boliger i byerne, forsåvidt de kompenserende skattenedsættelser m. v. omfatter hele befolkningen.

Det skal fremhæves, at der også efterhånden vil fremkomme en stigning i pristallet, selvom der ikke gennemføres nogen udligning, og dette vil til en vis grad være tilfældet, selvom huslejestoppet opretholdes, idet de nye, dyrere lejligheder vil udgøre en voksende andel af boligmassen. Med et årligt byggeri på 20 000 lejligheder vil pristallet stige med omkring 1 point pr. år under forudsætning af den nuværende leje i byggeriet.

5. Virkninger på **ej** endomsmarkedet.

Den nuværende regulering af boligmarkedet har medført, at priserne på de ejendomme, som er undergivet huslejekontrol, er holdt på et lavt niveau, medens mangelen

på boliger og de høje byggeomkostninger har presset priserne opad for mindre ejendomme, hvor ejernes egen lejlighed udgør en væsentlig andel af det samlede antal lejligheder.

Foretages der en udligning gennem en kombineret afgifts- og tilskudsordning, vil priserne på *udlejningsejendomme* næppe ændres, idet lejestigningen i de ældre boliger fuldt ud tilfalder statskassen, medens lejenedsættelsen i den nyere boligmasse dækkes ved tilskud.

Hvis afgiftsordningen også omfatter *parcelhuse,* vil afgiften medføre, at prisen på disse bliver lavere end ellers. Jo højere udligningsniveauet bliver (d. v. s. jo større afgift), desto kraftigere vil denne virkning blive, og man må regne med, at der kan indtræde et prisfald for parcelhuse i forhold til de priser, hvortil der har været handlet de senere år. Omfatter afgiften parcelhusejere, der har købt hus de senere år, vil disse således få den dobbelte byrde af en høj leje og et kapitaltab, selvom afgiften først gøres aktuel ved ejerskifte. Hvis der på den anden side gøres undtagelser for ejendomme, som har været omsat efter en bestemt dato, vil der fremkomme en differentiering på ejendomsmarkedet, idet sådanne ejendomme, som er undtaget, kan opnå en højere pris. Denne forskel i prisdannelsen vil ikke principielt hindre opnåelsen af et frit husleje- og ejendomsmarked, idet køberen af en boligejendom samtidigt med, at han overtager ejendommen til en lavere pris, overtager forpligtelsen til at betale den på ejendommen hvilende afgift.

Det er ikke sandsynligt, at ejendomspriserne for parcel- (og række)-huse vil falde med hele den kapitaliserede værdi af afgiften. For lejerne i de ældre boliger vil huslejeudligningen forøge udgiften ved at bo til leje i forhold til udgiften ved at købe egen ejendom, og der kan derfor muligvis fremkomme en forøget efterspørgsel efter parcelhuse. Denne tendens vil dog efterhånden modvirkes af den øgede bevægelighed på boligmarkedet og den bedre dækning af efterspørgselen, ligesom priserne på nybyggede parcelhuse vil sætte en grænse for stigningen. På længere sigt vil priserne på ældre parcelhuse ikke kunne holde sig på et niveau over anskaffelsesværdien for et nyopført hus.

Undtages parcelhuse helt for afgiften, fremkommer alene en efterspørgselsstigning for disse, og man kan derfor muligvis på kortere sigt vente en relativ stigning i ejendomspriserne og dermed en fordel for de nuværende ejere, en fordel som naturligvis er størst for dem, som har købt til et lavere prisniveau end det nuværende.

Gives der ejerne af udlejningsejendomme andel i lejestigningen, vil ejendomspriserne stige i modsætning til, hvad der ville være tilfældet, hvis hele stigningen bliver inddraget ved en afgift.

Sålænge der overhovedet bibeholdes et system for offentlig regulering af huslejen gennem afgifter og tilskud m. v., vil prisdannelsen på boligejendomme afvige fra prisdannelsen på andre grupper af fast ejendom, og afvigelsen vil gå i den retning, at boligejendommene vil vise mindre prisstigning i forhold til 1939-niveauet, ligesom de ældre ejendommes priser fortsat vil ligge lavere end anskaffelsesprisen for nybygninger, der opføres uden støtte.

6. Virkninger på boligstandarden.

En stabilisering af huslejeniveauet på et væsentligt lavere niveau end det, som svarer til de forventede fremtidige byggeomkostninger, forudsætter, at man anser det for hensigtsmæssigt fremover at yde tilskud til boligbyggeriet for derigennem at højne boligstandarden.

Hvis man for at højne boligstandarden giver tilskud til byggeriet, betyder det, at man giver befolkningens boligforbrug en fortrinsstilling forud for det andet forbrug eller

andre investeringsformål. Ydelse af tilskud til boligbyggeriet betyder derfor normalt, at man drager arbejdskraft og materialer m. v. til boligbyggeriet, og der stiller dem til rådighed til en lavere pris, end de kunne få i anden anvendelse. Forudsætningen for på længere sigt at yde støtte til boligbyggeriet må derfor være, at man er af den opfattelse, at en højnelse af boligstandarden har prioritet foran andre, ikke støttede investeringer.

Denne betragtning kan dog modificeres, når problemet betragtes alene på kortere sigt. Hvis huslejen i nybyggeriet *midlertidigt* ligger meget højt, f. eks. som følge af en midlertidig stigning i jern- og træpriserne, og hvis dette bevirker, at der opstår ledighed i byggefagene, kan de samfundsmæssige omkostninger ved gennem tilskud at søge arbejdskraften udnyttet i boligbyggeriet være meget små, idet man dels sparer understøttelse, dels udnytter produktionskræfter, som ellers ville være ledige.

Denne forudsætning synes dog ikke at svare til den aktuelle situation. Der er næppe anledning til i fremtiden at vente større fald i byggeomkostningerne. Hertil kommer, at der i de nærmeste år vil blive tale om meget betydelige investeringsbehov på en række områder. Det fortsatte boligbyggeri i nye områder trækker andre investeringer med sig, ligesom der er et meget stort behov for effektivitetsfremmende investeringer indenfor erhvervslivet. Det bliver på denne baggrund, man må afgøre, om byggeriet skal have en særlig prioritet.

Kapitel VI.

Tekniske og administrative problemer ved en huslejeudligning.

1. **Udligningsordningens** omfang.

Nedenfor under a.—e. omtales, efter hvilke principper de forskellige arter af lejligheder og lokaler, hvad enten de er udlejede eller benyttes af ejeren, kan behandles, dersom de pågældende ejendomme er opført og erhvervet, inden prisstigningerne satte ind. Spørgsmålet om de nybyggede ejendommes stilling er omtalt under f., og under g. omtales de ejendomme, der har skiftet ejer.

a. Da formålet med en huslejeudligning er at udjævne de skævheder i huslejeniveauet, som skyldes huslejestoppet, må udligningen principielt omfatte *samtlige udlejede boliger,* idet disse falder ind under den almindelige huslejeregulering.

b. *Udlejede forretningslokaler* er ligeledes underkastet huslejestoppet, der også her — omend ikke i så høj grad som på boligmarkedet — modvirker en hensigtsmæssig udnyttelse af de eksisterende lokaler. Der er endvidere en vis sammenhæng mellem markedet for lejligheder og for forretningslokaler. Mange ejendomme rummer både lejligheder og forretningslokaler, og samme lejlighed anvendes ofte både til beboelse og til forretningsbrug, ligesom det i mange tilfælde er forholdsvis let at omdanne boliger til erhvervslokaler. Der gør sig dog ikke ved forretningslokaler de samme sociale hensyn gældende som ved boliger, og det spørgsmål kan derfor rejses, om man ikke burde benytte lejligheden til uden videre at frigive huslejen for forretningslokaler. Da forretningslokaler dog hidtil har været beskyttet mod lejeforhøjelse, og da lejestigningen, hvis forretningslokalerne skulle holdes uden for udligningsordningen, samtidig med at lejen blev frigivet, for disse lokalers vedkommende ville tilfalde ejerne ubeskåret, hvorved disse ville få en fortrinsstilling frem for andre husejere, er det formentlig det rimeligste at bevare ligestillingen mellem udlejede boliger og udlejede forretningslokaler.

Der må dog muligvis gøres en undtagelse forsåvidt angår fabrikker, specielle anlæg o. lign., jfr. nedenfor under d.

c. Det er mere tvivlsomt, hvorvidt *bolig i egen ejendom,* der ikke omfattes af huslejestoppet, skal inddrages under en huslejeudligning.

For *een-familiehuse* er der allerede indtruffet en betydelig „lejestigning", forsåvidt som priserne på disse ejendomme gennemgående er steget i omtrent samme omfang som omkostningerne for nybyggeriet. Ejere af een-familiehuse kan når som helst realisere den derved opståede konjunkturgevinst, og det må derfor antages, at disse ejere i et betydeligt omfang allerede har indrettet deres boligdispositioner under hensyntagen hertil. Der gør sig dog formentlig en vis træghed gældende på dette område. En del — navnlig ældre

— ejere, hvis husstand efterhånden er formindsket, foretrækker sikkert i øjeblikket at anvende konjunkturgevinsten til at blive boende i deres gamle hus frem for at realisere gevinsten og søge at skaffe sig en mindre bolig. Mange af disse ejere ville sikkert blive tvunget til at indskrænke deres boligforbrug, dersom deres hus blev inddraget under huslejereguleringen. Den forøgelse af bevægeligheden på boligmarkedet, der kunne opnås ved at inddrage ejerlejligheder i een-familiehuse under huslejeudligningen, ville dog antagelig blive ret begrænset.

Et andet spørgsmål er, om det vil være rimeligt at lade ejerne af een-familiehuse bevare den konjunkturgevinst, der skyldes stigningen i byggeomkostningerne, medens den tilsvarende gevinst hos ejere af udlejede lejligheder m. v. helt eller delvis inddrages gennem en udligningsafgift. Det må dog endvidere tages i betragtning, at mange tidligere ejere af een-familiehuse allerede — fuldt lovligt — har indkasseret den tilsvarende konjunkturgevinst ved at sælge deres hus, efter at prisstigningerne er slået igennem, og at disse konjunkturgevinster ikke vil kunne inddrages gennem en afgift.

Som en særlig begrundelse for at inddrage een-familiehuse, der bebos af ejeren, under en udligningsordning, kunne anføres, at den omstændighed, at der iværksættes en betydelig huslejeforhøjelse for udlejede lejligheder, ville føre til yderligere prisstigninger for een-familiehuse, og at den hertil svarende konjunkturgevinst i hvert fald bør inddrages. Det er dog tvivlsomt, om dette forhold får større praktisk betydning. Priserne på een-familiehuse er allerede nået op til niveauet for nybyggede huse, og priserne vil næppe i en længere periode kunne holde sig over dette niveau.

Endelig kan anføres, at en huslejeudligning i forbindelse med en afgift, hvis provenu for hovedpartens vedkommende anvendes til almindelige skattenedsættelser, også vil være til fordel for ejere af een-familiehuse. Hvis en sådan ordning ikke skal føre til en omlægning af skattebyrden, må også andre end lejerne pålægges et bidrag, der — af praktiske grunde •— må pålignes de pågældende ejendomme under en eller anden form.

To- og tre-familiehuse, hvor en af lejlighederne benyttes af ejeren, må formentlig — forsåvidt angår ejerlejligheden — sidestilles med een-familiehuse, der beboes af ejeren, idet prisudviklingen for disse ejendomme åbenbart er præget af, at ejeren frit kan disponere over en af lejlighederne.

Forsåvidt angår *større udlejningsejendomme, hvor ejeren bebor en lejlighed,* har værdien af ejerlejligheden næppe givet sig mærkbare udtryk i ejendomspriserne. Det skyldes formentlig dels, at værdien af ejerlejligheden er ret ringe i forhold til den samlede lejeindtægt, dels at det ikke er så almindeligt, at ejeren selv bor i ejendomme af denne art. Det vil derfor være nærliggende at behandle disse ejerlejligheder på samme måde som udlejede lejligheder og inddrage dem fuldt ud under en eventuel huslejeudligning.

d. *For forretningslokaler, som benyttes af ejeren,* er det vanskeligt at opstille almindelige retningslinier. Forsåvidt angår butikker og formentlig også visse kontor- og lagerlokaler samt værksteder, der i stort omfang er genstand for udleje, må det antages, at huslejestoppet for udlejede lokaler har bevirket, at priserne på ejendomme, hvor sådanne lokaler er til rådighed for ejeren, er holdt nede. Når ejendomme af denne art omsættes, vil lejeværdien af de nævnte lokaler nemlig i reglen blive sammenlignet med, hvad konkurrerende virksomheder betaler for lejede lokaler af tilsvarende kvalitet og beliggenhed. Det kan derfor forventes, at en huslejeudligning for udlejede lokaler vil føre til nogen prisstigning på ejendomme, hvor lokaler af den nævnte art er til rådighed for ejeren. Af hensyn til mobiliteten på markedet for disse forretningslokaler ville det nok være hensigtsmæssigt at inddrage

butikker, kontor- og lagerlokaler samt værkstedslokaler, der benyttes af ejeren, under en eventuel huslejeudligning, således at de sidestilledes med udlejede forretningslokaler, men da prisen på sådanne ejendomme i væsentligt omfang er påvirket af andre faktorer end forholdene på boligmarkedet, kunne en del tale for at holde disse lokaler uden for en udligningsordning.

For andre erhvervslokaler som fabrikker, specielle anlæg o. lign., der ikke i større omfang er genstand for udleje, er det vanskeligt at afgøre, hvorvidt og i hvilket omfang de bør inddrages under en udligningsordning, hvad enten de benyttes af ejeren eller er udlejet. Prisdannelsen for disse lokaler m. v. er i reglen præget af en række specielle forhold, som er uden direkte forbindelse med markedet for andre erhvervslokaler og boliger, og en udligningsafgift vil næppe bidrage til at forøge mobiliteten på det her omtalte område ret meget. Derimod vil der for fabriksbygninger m. v., der er lejet eller erhvervet, før stigningen i byggeomkostningerne satte ind, i reglen foreligge en konjunkturgevinst. Denne har imidlertid ført til højere indkomstbeskatning, enten på grund af den forholdsvis lave leje, eller fordi afskrivninger beregnes af anskaffelsesprisen, ligesom der i visse tilfælde er betalt formuestigningsafgift heraf.

Den almindelige skattenedsættelse, som muliggøres gennem opkrævning af en huslejeudligningsafgift, vil i et vist omfang komme ejerne af de her nævnte virksomheder til gode, men disse vil — gennem en eventuel udligningsafgift på deres boliger — komme til at bidrage hertil.

Det vil derfor næppe være hensigtsmæssigt fuldt ud at inddrage de nævnte fabrikslokaler og anlæg under en eventuel huslejeudligning. Om de skal fritages helt eller delvis må bero på overvejelse om, hvorvidt de opståede konjunkturgevinster skal beskattes eller kan anses for beskattet i rimeligt omfang efter de gældende regler, samt endvidere på en afvejning af, i hvilket omfang de af udligningsafgiften betingede skattenedsættelser for de pågældende forretningsindehaveres vedkommende vil komme til at stå i passende forhold til udligningsafgiften af boliger.

e. *Landbrugsejendomme* indtager i denne forbindelse en særlig stilling, idet de både omfatter bolig for ejeren og egentlige erhvervsbygninger. Prisdannelsen på landbrugsejendomme påvirkes — ligesom for fabrikkernes vedkommende — af en række forhold, der er uden direkte forbindelse med lejeniveau og byggeomkostninger.

For landbrugsejendomme, der er opført og erhvervet, før prisstigningerne satte ind, foreligger der utvivlsomt en konjunkturgevinst, der dog i et vist omfang giver sig udslag i den personlige beskatning.

De almindelige skattenedsættelser, som en eventuel udligningsafgift betinger, vil også komme ejere af landbrugsejendomme til gode. Derfor må ejere af landejendomme under en eller anden form yde et bidrag til udligningen, hvis denne ikke skal medføre en omlægning af skattebyrden.

f. *For ejendomme, der er opført efter 1939,* må udligningsafgiften aftrappes under hensyntagen til lejeniveauet på fuldførelsestidspunktet, der er betinget af de daværende opførelses- og finansieringsomkostninger. Lejen i det private, ustøttede byggeri er steget betydeligt mere og hurtigere end lejen i det støttede byggeri, og afgiften må derfor formentlig afkortes hurtigere for det ustøttede byggeri end for det støttede.

g. Ved udligningens tilrettelæggelse må det overvejes, hvorvidt der skal tages hensyn til, at *visse ejendomme har skiftet ejer* på et tidspunkt, da ejendomspriserne lå højere end i 1939, eller, for senere opførte ejendomme, på tidspunktet for ejendommens fuldførelse.

For een-familiehusene har dette spørgsmål særlig stor betydning, fordi priserne på disse ejendomme er steget mindst lige så stærkt som lejen i nyopførte beboelsesejendomme, og et betydeligt antal een-familiehuse er omsat til disse høje priser. En tilsvarende, men noget svagere stigning i priserne på to- og trefamiliehuse skyldes antagelig, at køberen får adgang til at overtage en lejlighed.

For *større udlejningsejendomme* har prisstigningen som følge af huslejestoppet været endnu mindre end for to- og trefamiliehuse. De stigninger i priserne på disse ejendomme, som har fundet sted trods huslejestoppet, må skyldes dels nedgangen i rentefoden, dels allerede indtrufne lejestigninger samt forventninger om, at huslejestoppet på et eller andet tidspunkt vil blive lempet eller afskaffet.

Som omtalt foran under c. kunne flere forhold tale for, at ejerlejligheder i ejendomme med få lejligheder kun inddrages under en huslejeudligning i det omfang, der bliver tale om at afbalancere de pågældende ejeres andel i den almindelige skattenedsættelse, som betinges af en udligningsordning. Hvis dette synspunkt anerkendes, bliver det overflødigt at gennemføre særlige undtagelsesbestemmelser for den del af prisstigningen på de omsatte ejendomme, der kan tilskrives værdien af ejerlejligheden. Tilsvarende synspunkter kan anlægges for landbrugsej endomme.

Den del af prisstigningen på de *omsatte ejendomme*, der må tilskrives en forventet fremtidig ophævelse af huslejestoppet, kan næppe begrunde, at de pågældende ejendomme helt holdes uden for udligningsordningen. Derimod kunne der måske være grund til ved udligningsafgiftens fastsættelse at behandle de nævnte ejendomme lidt lempeligere end andre ejendomme af samme art.

Ejendomme med *udlejede erhvervslokaler* må formentlig behandles ud fra lignende synspunkter, og det samme må antagelig gælde ejendomme med butikker, kontor- og lagerlokaler samt værksteder, der benyttes af ejeren.

Endelig må det som allerede nævnt under d. anses for tvivlsomt, om *fabrikker og andre specielle anlæg*, der normalt ikke udlejes, bør inddrages under en huslejeudligning. Skal disse ejendomme inddrages ud fra det synspunkt, at der for ældre ej endomme af den art er tale om en konjunkturgevinst som følge af stigningen i byggeomkostningerne, vil det være konsekvent at indføre undtagelsesbestemmelser i de tilfælde, hvor den nuværende ejer har erhvervet ejendommen efter 1939, således at han højst har fået en del af konjunkturgevinsten.

Foruden de foran anførte mere generelle synspunkter på udligningsordningens afgrænsning, som antagelig må anlægges, uanset hvorledes selve ordningen tilrettelægges, vil der opstå en række tekniske problemer ved fastsættelsen af udligningsordningens afgrænsning. Disse spørgsmål vil imidlertid være forskellige, alt efter hvilke regler, der fastsættes for afgiftens påligning, og de skal derfor omtales i det følgende i forbindelse med de forskellige afgiftsgrundlag.

2. Ligningsgrundlag for en udligningsafgift.

Formålet med at indføre en huslejeudligningsafgift må i princippet være at tilvejebringe de nødvendige forudsætninger for en afvikling af huslejestoppet og de dermed forbundne øvrige restriktioner på boligmarkedet. Derfor må afgiften pålignes på en sådan måde, at udgifterne til benyttelse af forskellige arter af husrum så vidt muligt kommer til at stå i samme indbyrdes forhold som på et frit marked, og iøvrigt må ligningsgrundlaget udformes således, at det medfører mindst muligt administrationsbesvær.

Det er imidlertid næppe muligt at finde frem til et bestemt ligningsgrundlag, der klart må foretrækkes frem for alle andre, når de her nævnte synspunkter tages som udgangspunkt. — I praksis er det derfor nødvendigt at sammenligne og afveje fordele og mangler ved flere mulige fremgangsmåder. Derfor er der i det følgende redegjort for en række mulige ligningsgrundlag.

A. Huslejestigningsafgift efter frigivelse af huslejen.

Hvis huslejestoppet ophæves, således at lejefastsættelsen frigives, vil huslejen i ældre ejendomme stige væsentligt. Gennemføres der ikke nogen afgift, vil hele lejestigningen tilfalde ejerne som indkomst og således blive indkomstbeskattet; samtidig vil ejendomsskyldværdierne blive sat op, således at ejernes ejendoms- og formueskatter forøges. For de ejere, der i forvejen har forholdsvis høje skattepligtige indkomster, vil mere end halvdelen af den samlede lejestigning i det lange løb blive inddraget gennem beskatning. Hovedparten af skattestigningen vil i de fleste tilfælde fremkomme i form af øget indkomstbeskatning; da imidlertid enhver indkomstforøgelse rammes på tilsvarende måde gennem indkomstbeskatningen, kan der ikke herved siges at være sket en særlig beskatning af en del af lejestigningen hos ejerne. Flertallet af husejere, der har mere beskedne indtægter, vil få rådighed over det meste af lejestigningen. Hvis en væsentlig del af denne skal inddrages af det offentlige, vil det derfor være nødvendigt at påligne en særlig udligningsafgift, der eventuelt kan beregnes på grundlag af lejestigningen.

Den huslejeudligning, der ville fremkomme som følge af en sådan ordning, ville sikkert blive ret ufuldkommen, idet initiativet til lejereguleringen alene vil ligge hos ejerne. I visse tilfælde vil disse sikkert være tilbageholdende med lejeforhøjelserne f. eks. i andelsboligforeninger og i de mange tilfælde, hvor der er et mere personligt forhold mellem ejer og lejer. I andre tilfælde vil en sådan pludselig ophævelse af huslejestoppet kunne give anledning til kraftige lejeforhøjelser, navnlig hvis ordningen gennemføres på et tidspunkt, hvor der ikke findes en reserve af ledige lejligheder. Det vil nemlig i så fald være vanskeligt for lejerne at unddrage sig unødige lejeforhøjelser gennem flytning. I det hele taget må det antages, at boligmarkedets tilpasning efter en pludselig ophævelse af huslejestoppet på grund af træghed vil strække sig over en årrække, navnlig hvis der ingen ledige lejligheder findes, når reguleringen ophæves.

Ejernes interesse i at forhøje lejen vil iøvrigt være afhængig af, hvorledes afgiften udformes. Tænker man sig afgiften fastsat til op imod 100 procent af lejestigningen, vil ejerne næppe være ivrige efter at påtage sig det besvær, der vil være forbundet med at gennemføre betydelige lejeforhøjelser, og afgiftens provenu vil derfor blive forholdsvis beskedent. For at tilskynde til lejeforhøjelser kunne afgiften eventuelt opkræves efter en skala, der var regressiv på den procentvise lejeforhøjelse, således at ejerens andel af lejestigningen blev større, jo mere lejen blev sat op.

Det ville dog næppe være muligt at udforme en rimelig afgiftsskala på en sådan måde, at ejerne ikke ville få en betydelig interesse i at undlade at give oplysning om lejeforhøjelsens virkelige omfang. En ordning af denne art vil derfor kræve et omfattende kontrolapparat.

Denne administrative vanskelighed ville man dog undgå, såfremt beskatningen sker i form af en bygningsstigningsafgift (-skyld) af den stigning, der måtte indtræde i ejendomsskyldsansættelserne som følge af lejestigningen. En sådan bygningsstigningsskyld kunne f. eks. gennemføres ved at anvende den 10. almindelige vurdering pr. 1. oktober 1950 som

nulpunkt ved udmålingen af den stigning, hvoraf afgiften skulle beregnes, og som måtte blive konstateret ved senere vurderinger.

Gennemføres der en lejestigningsafgift, må der tages stilling til, om de forhøjelser af lejen for huslejestoppede lejemål, der i betydeligt omfang er gennemført i de senere år, navnlig uden for byerne, jfr. kapitel III, skal medregnes ved opgørelsen af den afgiftspligtige huslejestigning. Holdes de allerede gennemførte lejestigninger udenfor afgiftsberegningen, får de ejere, der gennem frivillige lejeforhøjelser eller på anden vis har forhøjet huslejen, en fortrinsstilling i forhold til de ejere, der har vist tilbageholdenhed med lejeforhøjelser. Hvis de allerede gennemførte lejeforhøjelser inddrages under afgiftsberegningen, således at alle ejere stilles lige i denne henseende, vil arbejdet med at kontrollere afgiftsgrundlaget blive forøget betydeligt.

De her nævnte afgiftsgrundlag tager kun sigte på at inddrage udlejede lejligheder og erhvervslokaler under udligningen. Skal ejerlejligheder, erhvervslokaler, der benyttes af ejeren, samt landbrugsejendomme også yde bidrag til udligningen, må der fastsættes særlige regler herfor. Disse spørgsmål skal nærmere omtales nedenfor under E, 3°.

B. Afgift alene ved genudlejning.

For at opnå en gradvis og lempeligere udligning af huslejen kunne det tænkes kun at forhøje huslejen i de tilfælde, hvor der afsluttes nye lejemål.

Fremgangsmåden måtte være, at der ved indgåelse af nye lejemål gennemføres en lejeforhøjelse for den pågældende lejlighed i form af en afgift svarende til forskellen mellem den hidtil gældende leje og en nærmere fastsat udlignet husleje. Ordningen indebærer, at huslejestoppet for de bestående lejemål fortsætter, indtil samtlige lejemål, der løber på ikrafttrædelsestidspunktet, eller i hvert fald hovedparten af disse, ophører, hvilket antagelig først vil ske efter et længere åremål.

Lejen for de lejemål, der indgås, efter at ordningen er trådt i kraft, kan enten frigives, mod at ejeren udreder afgiften eller reguleres således, at ejeren får andel i den pålignede afgift. En fuldstændig frigivelse af lejen for nye lejemål vil formentlig i de første år, hvor huslejestoppet gælder for hovedparten af de gamle lejligheder, og hvor der ikke vil være nogen reserve af ledige lejligheder, skabe mulighed for urimelige lejeforhøjelser. Disse vil dog næppe kunne opretholdes i en længere årrække, idet konkurrencen på boligmarkedet vil blive mere effektiv, efterhånden som huslejestoppet kommer til at omfatte færre lejligheder.

Den største ulempe ved en ordning af denne art er utvivlsomt, at den i en — ret langvarig — overgangsperiode yderligere vil nedsætte bevægeligheden på boligmarkedet. De lejere, som bor i ældre huslejestoppede lejligheder, vil blive endnu mindre interesserede i at. flytte, end de er under den nuværende ordning.

Påligning af afgiften på nye lejemål vil næppe give anledning til større principielle og praktiske vanskeligheder end en almindelig huslejeafgift på ældre lejligheder, men den omstændighed, at afgiften kun skal omfatte nye lejemål, vil utvivlsomt kræve en særlig kontrol med flytninger m. v., idet såvel ejere som lejere vil have en fælles interesse i at unddrage sig afgiften.

G. Afgift pr. værelse eller pr. m^2 etageareal.

For at få et forholdsvis enkelt ligningsgrundlag kunne man overveje at beregne huslejeafgiften efter antallet af værelser i de pågældende lejligheder. Da huslejen på et frit

boligmarked normalt ikke stiger proportionalt med antallet af værelser, kunne der fastsættes en særlig skala for afgiften af lejligheder med forskelligt antal værelser.

Antallet af værelser er ikke noget godt udtryk for lejlighedens størrelse. Ville man i stedet for beregne afgiften med et fast beløb pr. m^2 etageareal, ville man støde på den vanskelighed, at lejlighedernes etageareal i mange kommuner uden for København ikke foreligger opgjort.

Begge de her nævnte afgiftsgrundlag lider imidlertid af den mangel, at lejen i et frit marked er afhængig af mange andre faktorer end lejlighedernes størrelse. Forskelle med hensyn til kvalitet, udstyr og beliggenhed påvirker således huslejens højde, og selv om det i et vist omfang ville være muligt at graduere afgiftssatserne efter visse af de hyppigst forekommende installationer, vil det næppe kunne undgås, at en afgift af denne art ville føre til meget uensartede procentvise lejeforhøjelser for lejligheder af forskellig kvalitet og beliggenhed. Den procentvise lejestigning ville således blive særlig stor i de lejligheder, der på grund af ringe kvalitet og dårlig beliggenhed i forvejen er forholdsvis billige. Selv om det ved en afgift efter disse retningslinier ville være muligt at forhøje lejen i de ældre lejligheder, ville de bestående skævheder i huslejestrukturen blive forstærket på en sådan måde, at lejeforhøjelserne ville „vende den tunge ende nedad".

D. Afgift få grundlag af en vurdering af hver enkelt lejlighed.

For at sikre, at der ved påligningen af udligningsafgift ville blive taget fornødent hensyn til alle relevante forhold, kunne der gennemføres en vurdering af hver enkelt lejlighed og erhvervslokale, ligesom der som grundlag for påligning af ejendomsskatter foretages en vurdering af hver enkelt ejendom.

Formålet med disse vurderinger skulle i givet fald være at fastslå, hvilken leje de enkelte lejligheder eller erhvervsvirksomheders lokaler kunne forventes at indbringe, hvis markedet var frit. En sådan almindelig ordning ville kræve et meget stort administrationsapparat.

E. Afgift få grundlag af 1945-lejen.

Da formålet med en udligningsafgift er helt eller delvis at inddrage et beløb svarende til den huslejestigning, som ville fremkomme, dersom huslejestoppet ophæves, er det nærliggende at beregne afgiften som en procent af huslejen. Afgiften vil kunne pålignes udlejede lejligheder og udlejede forretningslokaler, der som nævnt foran under 1. b. principielt bør sidestilles med udlejede lejligheder, og det vil være muligt samtidig at frigive huslejen, således at forskellen mellem lejestigningen og afgiften tilfalder ejeren eller eventuelt bæres af denne, dersom afgiftsbeløbet skulle overstige den mulige lejeforhøjelse.

Principielt ville det være rigtigst at benytte lejen i 1939 som grundlag, fordi de relative lejeforskelle, der vil fremkomme, hvis huslejestoppet ophæves, formentlig nogenlunde vil svare til de lejeforskelle, der fandtes på førkrigsårenes frie marked. Siden 1939 er der ganske vist sket ændringer såvel i efterspørgslen efter som i udbuddet af boliger og forretningslokaler, men førkrigslejen vil sikkert være det afgiftsgrundlag, der for de enkelte lejemål giver den bedst mulige overensstemmelse mellem udligningsafgiften og den lejestigning, der vil fremkomme ved huslejestoppets ophævelse. Det vil imidlertid være besværligt at arbejde med et grundlag, der ligger så mange år tilbage. I et stort antal tilfælde vil lejerne være flyttet og ejendommene have skiftet ejer, således at arbejdet med at fremskaffe pålidelige oplysninger om 1939-lejen vil blive uoverkommelig.

I praksis vil det derfor være mere hensigtsmæssigt at benytte huslejen på et senere tidspunkt som afgiftsgrundlag. I denne forbindelse vil lejen i 1945 være anvendelig, fordi den ikke alene er oplyst på ejerens selvangivelse, men også på det vurderingsskema, der er udfyldt til brug ved den 9. almindelige vurdering til ejendomsskyld pr. 1. oktober 1945. Hovedparten af lejeforhøjelser i de før krigen opførte ejendomme er også gennemført efter 1945, således at 1945-lejen i disse ejendomme nogenlunde svarer til førkrigslejen.

1°. *Afgiftens beregning.* De foreliggende oplysninger om huslejen i 1945 omfatter kun den samlede leje for hver enkelt ejendom, og det vil utvivlsomt være umuligt at fremskaffe pålidelige oplysninger om lejen for de enkelte lejemål helt tilbage til 1945. Afgiften må derfor pålignes på den måde, at man for hver enkelt ejendom først beregner den samlede afgift på grundlag af lejeindtægten i 1945. For senere fuldførte ejendomme kan lejeindtægten for eksempel sættes til lejen ved første udlejning. Afgiftens fordeling på de enkelte lejemål kan formentlig foretages af ejeren efter lejelovgivningens almindelige regler herom.

Den væsentligste ulempe ved dette afgiftsgrundlag er, at det i mange tilfælde vil være vanskeligt at få tilstrækkelig nøjagtige oplysninger om de enkelte ejendommes lejeindtægt i 1945. Det vil derfor være nødvendigt at overlade denne opgave til komunerne. Imidlertid er mange af skemaerne til brug ved den 9. almindelige vurdering udfyldt temmelig mangelfuldt, og det vil sikkert i en hel del tilfælde blive vanskeligt at finde frem til de oplysninger om lejeindtægten i 1945, som findes på det særlige ejendomsskema, der er bilagt ejerens selvangivelse, navnlig i de tilfælde, hvor ejendommen i mellemtiden har skiftet ejer, eller hvor ejeren har skiftet bopæl. Endvidere vil der sikkert i visse tilfælde opstå tvivl om, hvorvidt lejeindtægten er rigtigt opgivet på vurderingsskemaet og selvangivelsen; i nogle tilfælde vil ejeren ikke have opgivet det fulde beløb, i andre tilfælde kan varmebidrag og andre særlige ydelser, der ikke skal medtages ved afgiftsberegningen, fejlagtigt være opgivet som lejeindtægt. Hvis 1945-lejen skal lægges til grund, må man derfor regne med, at selve konstateringen af afgiftsgrundlaget vil være forbundet med en betydelig, men ikke uoverkommelig administration.

2°. Regulering som følge af allerede stedfundne lejeforhøjelser. Der er imidlertid andre grunde, der taler for at gå tilbage til 1945-lejen frem for at benytte lejen i en senere periode, for hvilken det vil være lettere at fremskaffe de fornødne oplysninger. Som allerede nævnt er der gennem frivillige lejeforhøjelser og på anden vis sket visse forhøjelser af lejen i førkrigslejlighederne, der for perioden 1939—1952 gennemsnitlig andrager ca. 15 pct. De kraftigste forhøjelser forekommer i forstæder og bymæssige bebyggelser på landet, medens stigningerne i købstæderne og navnlig hovedstaden er mere beskedne.

Hvis disse forhøjelser uden videre inddrages under afgiftsberegningen, vil ejendomme, hvor lejen er sat op, blive pålignet højere afgift end ejendomme, hvor førkrigslejen ikke er forhøjet. I det lange løb må disse forskelle i afgiftsstørrelser bæres af ejeren, og i de tilfælde, hvor lejeforhøjelsen har været særlig stor, vil afgiften muligvis overstige den lejeforhøjelse, der kan gennemføres ved huslejestoppets afskaffelse, således at den lejeindtægt, der tilfalder ejeren, bliver lavere end den nuværende leje. Det vil således næppe være rimeligt i alle tilfælde at beregne udligningsafgift af disse lejeforhøjelser, der i mange tilfælde er fuldt lovlige. Hertil kommer, at en eventuel afgift af lejeforhøjelsen i en overgangsperiode, indtil markedet har tilpasset sig huslejestoppets ophævelse, sandsynligvis helt eller delvis vil blive overvæltet på lejerne, der i forvejen må betale den forhøjede leje. Hvis afgiften pålignes etapevis over en årrække, kan denne overgangsperiode blive ret langvarig.

Det vil derfor sikkert være nødvendigt at udforme reglerne for afgiftens pålignings således, at man så vidt muligt undgår at beregne afgift af lejeforhøjelser, der er gennemført under huslejestoppet. Hvis 1945-lejen lægges til grund, vil de fleste huslejeforhøjelser automatisk blive holdt uden for afgiftsberegningen, fordi den gennemsnitlige lejeforhøjelse i førkrigslejlighederne kun andrager ca. 3 pct. i perioden 1939—1945 mod ca. 15 pct. i hele perioden 1939—1952. Man kunne derfor muligvis beregne afgiften på grundlag af 1945-lejen uden at tage hensyn til de forholdsvis begrænsede lejeforhøjelser, der i så fald ville blive inddraget under afgiften, og selv om der alligevel skulle blive gennemført en udtagelsesbestemmelse, hvorefter også lejeforhøjelser, der er gennemført i årene 1940—44, holdes uden for afgiftsberegningen, ville antallet af tilfælde, hvor det generelle afgiftsgrundlag skulle nedsættes som følge af lejeforhøjelser, blive mindre, hvis 1945-lejen lægges til grund, end hvis lejen i en senere periode benyttes som afgiftsgrundlag.

3°. Ikke-udlejede lejligheder m. v. En afgift på grundlag af lejen vil — hvad enten 1945-lejen eller lejen på et andet tidspunkt lægges til grund — kun omfatte udlejede lejligheder og lokaler. Hvis ejerlejligheder, landbrug og visse arter af erhvervslokaler, der benyttes af ejeren, skal inddrages under udligningsordningen, må der gennemføres særlige afgiftsbestemmelser for disse ejendomme. Som nærmere omtalt foran under 1. kan der i disse tilfælde blive tale om en eller anden mere lempelig form for afgiften, der skal opveje ejerens fordel ved den almindelige skattenedsættelse, som afgiften af de udlejede lejligheder og lokaler giver anledning til.

For *een-familiehuse,* der bebos af ejeren, kan afgiften eventuelt pålignes ved ændring af reglerne for beregning af lejeværdien ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, således at indkomstbeskatningen af de pågældende ejere forhøjes. Det kan ske enten ved en regulering af den gældende beregningsmetode eller ved indførelse af de af skattelovskommissionen foreslåede bestemmelser.

Efter de gældende regler for opgørelse af ejernes skattepligtige indkomst beregnes lejeværdien som en nærmere fastsat procent af ejendomsskyldværdien. Heri fradrages dog udgifter til forrentning, vedligeholdelse og andre driftsudgifter. Tidligere blev den nævnte lejeværdi beregnet som 6 pct. af ejendomsskyldværdien. Under hensyn til huslejestoppet for udlejede lejligheder blev denne procent nedsat til 5 efter den 9. almindelige vurdering til ejendomsskyld pr. 1. oktober 1945, og dette beregningsgrundlag gælder også, efter at ejendomsskyldværdierne er forhøjet ved den 10. almindelige vurdering pr. 1. oktober 1950. For nyopførte huse fastsættes lejeværdien dog nu til 4 pct. af vurderingssummen ved 10. almindelige vurdering.

Hvis huslejestoppet ophæves, vil det være nærliggende at revidere de beregnede lejeværdier, således at de forhøjes med omtrent samme procent som lejen i udlejede lejligheder.

Imidlertid har skattelovskommissionen foreslået disse bestemmelser afskaffet og erstattet med enklere regler. Herefter skulle lejeværdien ef een-familiehuse, der bebos af ejeren, beregnes som 3 pct. af den kapital, som ejeren har stående i huset, opgjort som ejendomsskyldværdien efter fradrag af prioritetsgæld o. lign. samt det beløb, hvoraf der svares grundstigningsskyld. Den således beregnede lejeværdi betragtes som en nettoværdi, hvori der ikke kan foretages fradrag for driftsomkostninger. Derimod skal renter af den del af gælden, der måtte overstige vurderingssummen, efter forslaget kunne fradrages ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, jfr. skattelovskommissionens betænkning, 1. del, 1948, afsnit IV, side 5 og side 79.

Hvis skattelovskommissionens forslag gennemføres, må det overvejes, hvilken procentsats, der skal fastsættes dels under hensyn til den stigning i renteniveauet, der har fundet sted siden kommissionens forslag er fremsat, dels under hensyn til, at der i denne forbindelse er tale om en almindelig forhøjelse af indkomstbeskatningen for de pågældende husejere. Til nærmere belysning heraf er det i den som bilag III til beretningen (nedenfor side 72) aftrykte tabel for en række eksempler beregnet, hvilke forskydninger i de skattepligtige indkomster der vil fremkomme ved at anvende forskellige procentsatser på ejendomme med varierende ejendomsskyldværdi og gældsprocent.

For så vidt angår *ejerlejligheder i ejendomme med en eller flere udlejede lejligheder,* fastsættes den lejeværdi, der medregnes ved opgørelsen af ejerens skattepligtige indkomst i overensstemmelse med, hvad der betales i leje af tilsvarende udlejede lejligheder. Hvis lejeniveauet forhøjes som følge af huslejestoppets ophævelse, kan lejeværdierne for disse ejerlejligheder forhøjes tilsvarende, og stigningen vil i så fald blive indkomstbeskattet hos ejerne.

For *landbrugsejendomme* fastsættes værdien af ejernes bolig skønsmæssigt, og der tages ved værdiansættelsen hensyn **til** det bestående huslejestop. Hvis dette ophæves, må de nævnte værdiansættelser kunne forhøjes, og stigningerne indkomstbeskattes hos ejerne.

Den her nævnte form for bidrag af ejerlejligheder og landbrugsejendomme vil bevirke, at skattestigningen bliver meget varierende for ejere med forskellige skattepligtige indkomster.

Da *butikker, kontor- og lagerlokaler samt værksteder* er stærkt varierende med hensyn til størrelse, kvalitet og beliggenhed, vil det formentlig være administrativt uoverkommeligt at fastsætte lejeværdien for lokaler, der benyttes af ejeren, og det vil derfor næppe være muligt at udforme anvendelige bestemmelser, hvorefter disse lokaler kan inddrages under en afgiftsordning med huslejen som grundlag.

F. Afgift få grundlag af 1952-lejen.

For at undgå de ulemper, der er forbundet med at anvende et afgiftsgrundlag, som ved afgiftens iværksættelse er 7—8 år gammelt, kunne man anvende lejen i det sidst forløbne år som grundlag for afgiftsberegningen. Hvis huslejeudligningen gennemføres i 1953, vil det i så fald blive 1952-lejen, der skal anvendes som grundlag.

1°. Afgiftsberegningen. Afgiften kan beregnes for hver enkelt ejendom på grundlag af oplysninger om den samlede lejeindtægt i kalenderåret 1952. Afgiftens fordeling på de enkelte lejemål kan formentlig foretages af ejeren i overensstemmelse med lejelovgivningens almindelige regler herom på samme måde, som hvis der foretages samlet påligning af afgift for ejendommene under eet ved anvendelse af andre afgiftsgrundlag. Afgiften kan — ligesom hvis 1945-lejen lægges til grund — omfatte udlejede lejligheder og forretningslokaler, og det vil ligeledes være muligt samtidig at afskaffe huslejestoppet.

Oplysninger om 1952-lejen må indhentes hos ejerne i form af en særlig selvangivelse, der kan indgives til kommunerne sammen med de almindelige selvangivelser. Det vil næppe være tilstrækkeligt at få oplyst den samlede lejeindtægt for hver ejendom i kalenderåret 1952. Hvis lejen er ændret i årets løb, f. eks. som følge af de i lejeloven af 14. juni 1951 fastsatte bestemmelser om adgang til lejeforhøjelser, må det tillige oplyses, hvad lejen andrager efter forhøjelsen. Endvidere vil det af kontrolmæssige grunde være formålstjenligt at få oplyst, hvorledes lejen fordeler sig på de enkelte lejemål.

Da ejerne vil have en betydelig økonomisk interesse i at opgive så lav en leje som muligt, og da de allerede, når oplysningerne afgives, vil have kendskab til afgiftsordningen,

bliver det nødvendigt at foretage en mere indgående kontrol, end dersom afgiften beregnes på grundlag af oplysninger om huslejen, der er afgivet uden kendskab til afgiftsordningen. En almindelig dokumentation af den opgivne 1952-leje, f. eks. ved forevisning af lejekontrakter, huslejekvitteringer eller lignende, vil være uoverkommelig, men man vil, hvor ligningsmyndighederne skønner det påkrævet, kunne foretage stikprøver.

2°. Regulering som følge af allerede indtrufne lejeforhøjelser. Som allerede nævnt i forbindelse med omtalen af 1945-lejen, jfr. foran under E, 2°, er der sket ret betydelige lejeforhøjelser siden 1939, navnlig i forstæder og bymæssige bebyggelser. Disse lejeforhøjelser må imidlertid holdes uden for afgiftsberegningen, dersom uligheder i afgiftsgrundlaget skal undgås, og hvis 1952-lejen anvendes som grundlag, bliver det derfor nødvendigt at gennemføre særlige undtagelsesbestemmelser, hvorefter lejeforhøjelser, der er gennemført efter 1939, eller eventuelt efter 1945, kan fradrages i 1952-lejen, forinden afgiften beregnes.

Reglerne herom må formentlig udformes således, at initiativet overlades til ejerne, der må dokumentere de pågældende lejeforhøjelser, og for at undgå et stort antal mindre reguleringer, kunne man eventuelt indføre en regel om, at lejeforhøjelser under en vis grænse — f. eks. 20 pct. af 1952-lejen — ikke giver ret til regulering af afgiftsgrundlaget. Disse undtagelsesbestemmelser vil utvivlsomt medføre en ret betydelig administration.

3°. *Ikke-udlejede lejligheder m. v.* En afgift på grundlag af 1952-lejen vil, ligesom en afgift på grundlag af 1945-lejen, kun omfatte udlejede lejligheder og erhvervslokaler. Hvis ejerlejligheder, landbrugsejendomme og erhvervslokaler, der benyttes af ejeren, skal inddrages under udligningen, må der derfor gennemføres særlige bestemmelser om afgift heraf. Med hensyn til disse kan henvises til de i forbindelse med omtalen af 1945-lejen fremførte bemærkninger, jfr. foran under E. 3°.

G. Afgift få grundlag af ejendomsskyldværdi.

Da der i forvejen til brug ved beskatningen af fast ejendom er foretaget vurdering af samtlige ejendomme, vil der kunne spares en del administration, dersom dette grundlag, der er let tilgængeligt for de lokale myndigheder, benyttes ved påligning af en udligningsafgift.

1°. Afgiftsgrundlagets fremskaffelse. Vurderingen til ejendomsskyld foretages på grundlag af de af ejerne udfyldte vurderingsskemaer, hvori bl. a. er anført den ifølge lejekontrakt gældende leje eller lejeværdien for de af ejeren benyttede lokaliteter og ejendommens driftsudgifter. På grundlag af disse oplysninger samt med vejledning i de foreliggende oplysninger om salg af fast ejendom foretages vurderingen, hvor vurderingssummen fastsættes til den sum, som kan påregnes ved frit salg at kunne opnås for ejendommen. Vurderingssummen fastsættes ved et skøn over samtlige de forhold, som en fornuftig mand må antages at ville tage hensyn til, når han skal købe ejendommen. Derfor kan ejendommens faktiske benyttelse og herunder den faktiske lejeindtægt ikke uden videre lægges til grund ved ansættelsen. Der må tillige tages hensyn til den fornuftige købers bedømmelse af en ejendoms fremtidige rentabilitetsmuligheder.

Hvis en ejendom således før krigen havde en efter ejendommens karakter og beliggenhed lav leje, ville en køber være villig til at give mere for ejendommen end den faktiske leje betingede, idet han havde mulighed for forhøjelse af lejen til det normale lejeniveau.

På den anden side var en køber uvillig til at regne med samme høje kapitalisationsfaktor, såfremt den faktiske leje var høj, idet dette gav risiko for lejeledighed og for-

øgede krav fra lejerne om vedligeholdelse m. v. Dette måtte nødvendigvis føre til anvendelse af en højere kapitalisationsfaktor for ejendomme med relativ lav husleje og omvendt til lav kapitalisationsfaktor for ejendomme med høj husleje, således at der ikke er de samme udsving i ejendomsskyldværdien som i den faktiske leje.

Denne fremgangsmåde for vurdering af fast ejendom (og for købers og sælgers bedømmelse af handelsværdien) ændredes i nogen grad ved indførelse af huslejestoppet (og uopsigelighed for lejemål samt nedrivningsforbud) i 1939.

Køberne havde nu ikke som tidligere den samme mulighed for regulering (opad) af en eventuel for lav husleje, idet der faktisk kun forelå mulighed for regulering ved lejeledighed og ved frivillige aftaler, medens der til gengæld ikke — i hvert fald ikke i de senere år — har været risiko for lejeledighed. Disse forhold har medført, at vurderingsmyndighederne i højere grad end ved tidligere vurderinger har følt sig bundet både af ejendommens faktiske anvendelse og den faktiske leje; på den anden side er erhvervelse af fast ejendom en pengeanbringelse over længere sigt, hvorfor såvel parterne i en handel som vurderingsmyndighederne må tage de fremtidige muligheder i betragtning, således at der er den samme tendens til udjævning af værdiansættelsen som før krigen, omend i formindsket omfang.

Den stedfundne prisudvikling fra før krigen har for udlejningsejendomme vist en tendens til stigning i den anvendte kapitalisationsfaktor, dels som følge af, at købere (og sælgere) nu forlanger en lavere forrentning af de indestående egne midler, dels fordi der har foreligget økonomisk fordelagtige vilkår for konvertering og forhøjelse af lån ved omprioritering, og dels fordi vedligeholdelsen i højere grad er overladt til lejerne. Dette sidste gælder navnlig for ejendomme med lav leje.

Som helhed må det derfor antages, at der ved 10. almindelige vurdering er anvendt en lidt højere kapitalisationsfaktor end ved de nærmest foregående almindelige vurderinger.

Samtidig er ansættelserne ved 10. almindelige vurdering ændret som følge af de siden før krigen indtrådte ændringer i ejendommens tilstand, hvad enten disse ændringer skyldes lejestigning modsvaret af forbedringer af ejendommen eller lejestigning uden tilsvarende forbedringer.

Der er næppe sket nedsættelse af vurderingssummen fra før krigen, selv om den fra den tid gældende leje ikke var i stand til at forrente ejendomsskyldværdien, hvorimod de ejendomme, der tidligere var kapitaliseret lavt som følge af en eventuelt for høj leje, nu er forhøjet i ejendomsskyldværdi som følge af, at lejen nu må anses for mere sikker og holdbar.

Vurderingen er altså gået mere i retning af vurdering efter den faktiske leje, uden at man dog er kommet helt bort fra en bedømmelse af lejeværdien. For det —• navnlig i provinsen — meget betydelige antal ejendomme, der benyttes af ejeren, er man iøvrigt henvist til at benytte lejeværdien som vurderingsgrundlag.

For de relativt få ejendomme, der har kunnet sælges fri for lejemål, og dette er navnlig ejendomme, der indtil salgstidspunktet har været benyttet af ejeren, har der kunnet konstateres en betydelig prisstigning, hvilket dog kun i mindre omfang har ført til en forhøjelse af den skønnede lejeværdi af de af ejerne benyttede lokaliteter i *andre ikke-solgte* ejendomme, hvorfor også disse ejendomme, der ikke har været bundet af huslejelovgivningen og ikke er blevet handlet, er blevet vurderet i niveau med de huslejeregulerede ejendomme. Vurderingsmyndighederne har i betydeligt omfang anset også egenlejen for at være bundet af huslejestoppet. Det må derfor antages, at der som helhed er mindre udsving i ejendomsskyldværdierne end i den faktiske leje mellem de enkelte ejendomme.

Som følge af forbedringer og ombygninger af ejendomme synes der at være godkendt forhøjelser af huslejen med ca. 10 pct. af bekostningen. Det vil som regel være ugørligt for vurderingsmyndighederne at fastslå bekostningen ved disse forbedringer, men disse synes i alt væsentligt at bestå i tekniske forandringer såsom installation af centralvarme, fjernvarme, elektriske vaskerimaskiner, indlægning af w. c. og indvendige faldrør, elevatorer, køleanlæg m. v., altsammen foranstaltninger som varigt bidrager til at øge eller opretholde ejendommens værdi. Der er næppe under de senere års høje prisniveau i større omfang foretaget egentlige ombygninger af lejligheder, f. eks. ved indretning af taglejligheder, deling af gamle, store lejligheder. Dette sidste var ret almindeligt i begyndelsen af krigen (for indretning af taglejligheder er der iøvrigt i ret stort omfang givet skattefritagelse).

Ved vurderingen pr. 1. oktober 1950 har man således forhøjet i det omfang, der var lejestigning, hvad enten denne lejestigning hidrørte fra forbedringer eller frivillige overenskomster.

Endvidere er der næppe foretaget tilstrækkelige forhøjelser af vurderingssummen til ejendomsskyld i alle de tilfælde, hvor bygningsforandringen er foretaget af lejeren på egen bekostning (f. eks. mod at få uopsigelighed i 10 år), idet disse forbedringer — der er ret almindelige for forretningsejendomme i provinsen — ikke bliver oplyst af ejeren af ejendommen over for vurderingsmyndighederne.

Vurderingssummen til ejendomsskyld ved 8. almindelige vurdering pr. 1. oktober 1936 og følgende omvurderinger indtil 1. oktober 1939 må derfor anses for at give et godt udtryk for ejendommenes *lejeværdi før krigen*, hvorfor det måtte synes nærliggende at benytte disse ældre vurderinger som grundlag for beregning af en afgift. Der er imidlertid som ovenfor anført senere sket betydelige bygningsforandringer, der har medført en tilsvarende forhøjelse af lejen og dermed er begrundet en forøget afgift. Det vil dog næppe nu være muligt uden betydeligt administrativt besvær at fastslå, hvor stor en del af de stedfundne lejeforhøjelser, der må henføres til disse forbedringer. Endelig kan frivillige og velbegrundede lejeforhøjelser være fremkaldt af værdistigninger, navnlig i grundværdien, som følge af ændrede beliggenhedsforhold, f. eks. forbedrede trafikforhold ved etablering af nye og forbedrede sporvognslinier, busser og rutebiler. Lejestigning af denne grund må anses for at være en ændring i ejendommens tilstand, som motiverer en øget lejeværdi og dermed en øget afgift for at bringe lejen på højde med nybyggeriet inden for disse områder, hvor nye bygherrer har måttet betale en forøget pris for grundene som følge af de forbedrede trafikforhold.

Endelig må det anses for administrativt betænkeligt at lægge en så gammel vurdering til grund for beregning af en afgift af en så betydelig økonomisk rækkevidde som heromhandlede, idet det dels næppe nu så mange år efter vil være muligt i tilfælde af klage, og sådanne klager vil næppe kunne afvises, at verificere afgiftsgrundlaget, dels fordi mange ejendomme har skiftet ejer, og dels fordi mange ejendomme er delt, hvorfor der med tilbagevirkende kraft skal ske deling af afgiftsbeløbet (eller afgiftsgrundlaget).

Man har helt set bort fra 9. almindelige vurdering som grundlag for beregning af en afgift, dels af de ovenfor anførte grunde, dels som følge af, at denne vurdering var mindre god, idet vurderingsniveauet dels var ret varierende indenfor de enkelte vurderingsdistrikter, dels varierede mellem de forskellige vurderingsdistrikter (kredse og byer).

Hvis man skal benytte ejendomsskyldværdien som grundlag for en udligningsafgift, må det blive den 10. almindelige vurdering pr. 1. oktober 1950, der må anvendes.

En afgift kan pålignes enten på grundlag af vurderingssummen for den enkelte ejendom eller på grundlag af de pålignede ejendomsskatter til staten og den fælleskommunale udligningsfond.

Da vurderingssum og ejendomsskatter fastsættes for hele ejendommen, må afgiften beregnes samlet for hver ejendom, og fordelingen på de enkelte lejemål må i givet fald foretages af ejeren efter huslejelovgivningens almindelige regler, ligesom hvis afgiften lignes på huslejen.

2°. *Afgiftens graduering efter ejendomstyper.* Det her omhandlede afgiftsgrundlag omfatter i modsætning til huslejen alle slags ejendomme. Det vil dog være hensigtsmæssigt at udskille visse afgrænsede grupper af ejendomme og beregne afgift heraf efter særlige satser.

For *een-familiehuse,* der bebos af ejeren, og *landbrugsejendomme* kan der som nævnt foran under 1. blive tale om at opkræve en særlig lempelig afgift. Det vil dog i praksis være vanskeligt at udskille de ejendomme, der bebos af ejerne, og den særlig lave afgiftssats kunne derfor i givet fald anvendes på samtlige ejendomme af den nævnte art. Da hovedparten af de nævnte ejendomme benyttes af ejerne, ville en sådan fremgangsmåde formentlig være forsvarlig.

For *to- og trefamiliehuse,* hvor ejeren bebor en lejlighed, kan der som omtalt foran under 1. blive tale om at sidestille ejerlejlighederne med een-familiehuse. Dette kan til en vis grad opnås ved, at der fastsættes særlige satser for afgiften af alle to- og trefamiliehuse. For at forenkle administrationen kunne der eventuelt anvendes samme sats uanset lejlighedens størrelse i forhold til den eller de andre lejligheder i de pågældende ejendomme. Hvis afgiftssatserne fastsættes ud fra en gennemsnitsbetragtning med hensyn til ejerlejlighedens størrelse og under den forudsætning, at der altid findes en ejerlejlighed i disse ejendomme, vil en sådan fremgangsmåde næppe føre til særligt urimelige resultater.

Derimod vil det være vanskeligt af administrere en bestemmelse om særlig lav afgiftsberegning for ejerlejligheder i større udlejningsejendomme, hvor ejerlejligheder ikke forekommer så hyppigt som i mindre ejendomme. Hvis afgiften skulle beregnes på grundlag af selve vurderingssummen, kunne der eventuelt tages hensyn til dette forhold ved fastsættelse af et fradragsbeløb, der dog i givet fald nok måtte gælde alle ejendomme. Et almindeligt fradrag i forskelsværdien på 21 000 kr. pr. ejendom foretages ved beregning af ejendomsskylden.

For *erhvervslokaler,* der i mange tilfælde findes i ejendomme, der tillige indeholder beboelseslejligheder, vil det ligeledes blive vanskeligt at fastsætte særlige afgiftssatser, fordi der ikke findes særlige oplysninger om vurderingssummer og ejendomsskatter for disse. Det vil ligeledes blive vanskeligt at udskille de foran under 1. d. nævnte *fabrikker og andre specielle anlæg,* der normalt ikke er genstand for udleje, og som ud fra visse synspunkter eventuelt skulle pålignes lavere afgift end andre erhvervslokaler.

Endelig omfatter vurderingerne *ubebyggede grunde,* der formentlig ikke skal pålignes afgift. Det vil imidlertid administrativt være muligt at holde grunde, hvorpå der den 1. oktober 1950 ikke fandtes bygninger eller andre til forskelsværdien henhørende værdier, der er bestemt til erhvervsmæsig udnyttelse, uden for afgiftsberegningen.

Det er dog muligt, at det her omhandlede afgiftsgrundlag vil føre til urimeligheder i visse tilfælde, f. eks. hvor en bygning er vurderet sammen med en uforholdsmæssig dyr grund. I denne forbindelse må nævnes fradragsreglerne, der bevirker, at et stort antal mindre sommerhuse fritages for afgift. Disse tilfælde kan eventuelt undtages på den måde, at af-

giften pålignes efter de almindelige regler, men med det forbehold, at ejeren, hvor den således pålignede afgift overstiger et beløb, der udgør en nærmere fastsat procentdel af lejeindtægten eller lejeværdien, kan begære afgiften nedsat til det nævnte beløb. En sådan bestemmelse vil utvivlsomt blive vanskelig af administrere, særlig hvor det drejer sig om landbrugsejendomme og erhvervslokaler, der benyttes af ejeren.

3°. Regulering som følge af allerede indtrufne lejeforhøjelser.

Som allerede nævnt er der ved 10. almindelige vurdering taget hensyn til frivillige lejeforhøjelser. Dette forhold bevirker, at afgiften af de pågældende ejendomme fastsættes højere end for andre ejendomme af samme art, og som nævnt foran under E. 2°. vil denne særlige afgiftsforhøjelse i det lange løb komme til at hvile på ejeren, medens der i en overgangsperiode muligvis kan blive tale om, at den helt eller delvis overvæltes på lejerne.

Hvis de frivillige lejeforhøjelser skal holdes uden for afgiftsberegningen, må der gennemføres særlige undtagelsesbestemmelser herom, jfr. afsnit F. 2°., hvor tilsvarende spørgsmål er omtalt i forbindelse med 1952-lejen. Det vil i få fald være mest praktisk først at påligne afgiften uden hensyn til disse lejeforhøjelser. Der kan derefter åbnes adgang til en regulering af afgiftsberegningen i de tilfælde, hvor ejeren kan dokumentere, at der siden 1939 — eller eventuelt siden 1945 — er gennemført frivillige lejeforhøjelser. For at begrænse antallet af disse undtagelsestilfælde kan retten til at begære en sådan regulering eventuelt begrænses til ejendomme, hvor de nævnte lejeforhøjelser overstiger en vis grænse, f. eks. 20 procent.

3. Generelle undtagelsesbestemmelser for en udligningsordning.

I en række tilfælde kan der som allerede nævnt være tale om, at visse ejendomme, lejligheder eller lokaler enten helt skal holdes uden for afgiftsordningen eller kun skal pålignes en særlig lav afgift. Nogle af disse tilfælde er omtalt i det foregående i forbindelse med redegørelsen for de forskellige afgiftsgrundlag, men en række andre mulige undtagelser, der kan komme på tale i forbindelse med de fleste af de forannævnte afgiftsgrundlag skal i det følgende omtales med særligt henblik på de tre sidst behandlede afgiftsgrundlag: 1945-lejen, 1952-lejen og ejendomsskyldvurderingen.

1°. Ejendomme, der er taget i brug efter 1939. Som allerede nævnt foran under 1. f. må der ved afgiftens pålignin tages et vist hensyn til de stigninger i lejen for nybyggede ejendomme, der har fundet sted, siden huslejestoppets indførelse. Hvad enten afgiften pålignes på grundlag af lejen eller vurderingssummen, må afgiftssatserne for disse ejendomme afpasses efter tidspunktet for ejendommens fuldførelse, således at afgiften kommer til at stå i rimeligt forhold til den lejestigning, der kan forventes i de pågældende ejendomme, når huslejestoppet ophæves. Ud fra samme synspunkt må ejendomme, der er fuldført de seneste år, hvor lejeniveauet i nybyggeriet nogenlunde svarer til det huslejeniveau, som lægges til grund for udligningen, helt fritages for afgiften.

Hvis afgiften pålignes på grundlag af lejen, opstår der et særligt problem med hensyn til sådanne ejerlejligheder og landbrugsejendomme, der er opført i de senere år og derfor ikke pålignes huslejeafgift, og hvis ejeres skattepligtige indkomst forhøjes derved, at lejeværdien af deres bolig sættes op. Imidlertid er de lejeværdier, der efter de gældende regler anvendes ved opgørelsen af de skattepligtige indkomster, som nævnt foran under E. 3°. normalt holdt nede under hensyn til huslejestoppets virkninger på lejeniveauet i førkrigslejligheder, uanset om de pågældende ejendomme er opført, efter at omkostningerne er ste-

get. Alene af denne grund vil det være vanskeligt at motivere en undtagelsesbestemmelse for ejerlejligheder og landbrugsejendomme, hvorefter forhøjelsen af lejeværdien og dermed indkomstbeskatningen skulle gradueres efter tidspunktet for ejendommens fuldførelse. Hertil kommer, at begrundelsen for at inddrage de nævnte lejligheder og ejendomme under udligningen som foran under 1. c. og e. omhandlet er den almindelige skattenedsættelse, der tilfalder de pågældende ejere som følge af huslejeafgiften. Denne skattenedsættelse er imidlertid den samme, uanset om de pågældende ejendomme er fuldført før eller efter, at stigningen i byggeomkostningerne satte ind.

Hvis afgiften pålignes på grundlag af vurderingssummerne, og der som nævnt under G. 2°. pålægges ejendomme med 1—3 lejligheder samt landbrugsejendomme en særlig lav afgift, kan der eventuelt blive tale om yderligere at graduere denne efter tidspunktet for ejendommens fuldførelse. I disse tilfælde vil indkomstbeskatningen af de pågældende ejere formentlig også blive forhøjet, fordi lejeværdien af bolig i egen ejendom antagelig vil blive reguleret som følge af den lejestigning, der vil fremkomme i de udlejede førkrigslejligheder. Den afgift, der pålignes ejerlejligheder i mindre ejendomme og landbrugsejendomme, vil derfor få karakter af en slags kapitalvindingsafgift, og i så fald må den formentlig aftrappes under hensyntagen til bygge- og finansieringsomkostningerne på tidspunktet for ejendommens fuldførelse.

Da det kun drejer sig om et begrænset antal ejendomme, må det være overkommeligt at administrere en graduering af afgifterne ud fra de her anførte synspunkter.

2°. Ejendomme, der er omsat efter 1939. Der kan endvidere være tale om at tage særlige hensyn til de ejere, der har købt førkrigsejendomme, efter at prisstigningerne er sat ind, således at de kun delvis vil opnå den konjunkturgevinst, der ved huslejestoppets bortfald ville tilfalde ejere, som har erhvervet deres ejendom før krigen, dersom de ikke pålignes nogen afgift.

I sådanne tilfælde kan afgiften eventuelt gradueres efter tidspunktet for ejendommens erhvervelse. Det enkleste ville utvivlsomt være, at man behandlede disse ejendomme på principielt samme måde, som hvis de var fuldført på erhvervelsestidspunktet. Prisstigningen for større udlejningsejendomme er som nævnt i kapitel III mindre end for nybyggede ejendomme, og man kan derfor næppe benytte samme satser som ved afgiftens graduering efter ejendommens fuldførelsestidspunkt. Der må antagelig udarbejdes særlige satser for gradueringen efter erhvervelsestidspunktet.

Det kan dog måske omtvistes, i hvilket omfang en sådan undtagelsesbestemmelse bør omfatte udlejningsejendomme, da prisstigningen på disse bl. a. kan skyldes forventninger om huslejestoppets bortfald. Medtages parcel- og rækkehuse, der — jfr. kap. III — i særlig stort omfang har skiftet ejer i de senere år, under udligningsordningen, vil en undtagelsesbestemmelse som den omhandlede utvivlsomt medføre et ret betydeligt administrationsbesvær.

3°. Regulering af afgiften som følge af forbedringer. I de tilfælde, hvor ejendomme er forbedret — f. eks. ved ombytning, installation af centralvarme o. lign. — kunne der være grund til at tage hensyn til afgiftens beregning i det omfang forbedringerne er gennemført på et tidspunkt, hvor omkostningsniveauet var væsentligt højere end i 1939.

Hvis forbedringerne er foretaget på *ejerens bekostning* og har givet sig udslag i lejeforhøjelser, vil de automatisk blive holdt uden for afgiftsberegningen i det omfang afgiftsgrundlaget korrigeres for lejeforhøjelser, hvad enten lejen eller vurderingssummen anvendes som grundlag for afgiften.

Hvis forbedringerne er foretaget på *lejerens bekostning*, vil de ikke give sig udslag i lejen og formentlig kun i begrænset omfang i vurderingssummen og derfor ikke påvirke afgiftsberegningen. Hvis forbedringer foretaget på lejerens bekostning betyder en varig forøgelse af ejendommens værdi, således at der reelt er tale om en lejeforhøjelse, kunne der være tale om at gennemføre særlige undtagelsesbestemmelser til fordel for lejeren. Dette kunne eventuelt ske i form af en regel, hvorefter ejerens adgang til at overvælte afgiften på lejen og forhøje denne begrænses. Imidlertid vil det sikkert være meget vanskeligt at administrere en sådan undtagelsesbestemmelse.

4°. Fritagelser. Det vil sikkert være nødvendigt helt at fritage visse ejendomme, der på grund af særlig anvendelse ikke indgår i det almindelige ejendomsmarked.

En sådan fritagelsesbestemmelse må antagelig gælde for de ejendomme, der i henhold til § 8, stk. 1, i lov nr. 352 af 7. august 1922 om beskatning til staten af faste ejendomme er fritaget for ejendomsskatter til staten. Denne bestemmelse omfatter statsejendomme, kommunale ejendomme, der ikke anvendes til udlejning eller landbrug m. m., skoler, sygehuse, offentlige biblioteker og museer, samt gymnastik- og forsamlingshuse m. v. Endvidere må velgørende stiftelser og andre institutioner med almennyttigt formål, herunder aldersrenteboliger, der er fritaget for ejendomsskat til staten i henhold til § 8, stk. 2, i ovennævnte lov, formentlig ligeledes fritages for at svare afgift.

	Ejendoms-skyldværdi	Lav komm. grundskyld-promille		Gnsnlig komm. grund-skyldpromille		Høj kommunal grundskyldpromille			
		Skat pr. lejl.[1])	pct.vis stign. 1939—51	Skat pr. lejl.[1])	pct.vis stign. 1939—51	Skat pr. lejl.[1])	pct.vis stign. 1939—51	Skat pr. lejl.[1])	pct.vis stign. 1939—51
	kr.	kr.	pct.	kr.	pct.	kr.	pct.	kr.	pct.
København:									
Parcelhus I 1939	20 000	—	—	101	117	—	—	—	—
Parcelhus I 1951	40 000	—	—	219		—		—	
— II 1939	50 000	—	—	399	96	—	—	—	—
— II 1951	90 000	—	—	783		—		—	
Udlejn.ejd. 1939	410 000	—	—	91	19	—	—	—	—
Udlejn.ejd. 1951	450 000	—	—	108		—		—	
Omegnskommune:									
Parcelhus I 1939	8 000	33	133	—	—	68	57	—	—
Parcelhus I 1951	16 000	77		—		107		—	
— II 1939	12 000	66	106	—	—	129	38	—	—
— II 1951	24 000	136		—		178		—	
— III 1939	30 000	289	117	—	—	488	82	—	—
— III 1951	54 000	627		—		888		—	
Udlejn.ejd. 1939	390 000	118	29	—	—	189	16	—	—
Udlejn.ejd. 1951	415 000	152		—		219		—	
Provinsbyerne:									
Parcelhus I 1939	8 000	19	69	19	105	23	100	—	—
Parcelhus I 1951	16 000	32		39		46		—	
— II 1939	12 000	34	32	39	56	41	80	—	—
— II 1951	24 000	45		61		74		—	
— III 1939	30 000	170	65	193	84	231	83	—	—
— III 1951	54 000	280		355		422		—	
Udlejn.ejd. 1939	390 000	66	8	76	14	95	8	—	—
Udlejn.ejd. 1951	415 000	71		87		103		—	
Sognekommunerne:									
Parcelhus I 1939	8 000	31	161	54	217	81	153	86	233
Parcelhus I 1951	16 000	81		171		205		286	
— II 1939	12 000	62	168	107	236	169	173	182	258
— II 1951	24 000	166		359		462		651	
Landejd. I 1939	15 000	116	105	195	141	290	106	309	169
Landejd. I 1951	25 500	238		470		596		832	
— II 1939	40 000	400	136	702	165	1 033	133	1 101	203
— II 1951	68 000	944		1 861		2 403		3 335	

[1]) For landejendommene skat pr. ejendom.

Oversigt om lejlighedsfordelingen efter husstandens størrelse i 1940 og 1950 i byer og bymæssige bebyggelser.

	1940						1950					
	Lejligheder med					samtlige lejligh.	Lejligheder med					samtlige lejligh.
	1 vær.	2 vær.	3 vær.	4 vær.	5 el. fl. vær.		1 vær.*)	2 vær.	3 vær.	4 vær.	5 el. fl. vær.	
Lejligheder med 1 beboer	30 058	50 762	16 354	5 485	2 272	104 931	34 990	60 990	25 640	8 880	3 600	134 100
— — 2 beboere	7 239	90 124	59 216	25 083	12 724	194 386	8 750	92 900	76 430	36 200	19 800	234 080
— — 3 eller flere beboere	3 231	121 015	123 226	72 255	66 176	385 903	5 760	157 730	145 140	89 010	75 220	472 860
Samtlige beboede lejligheder	40 528	261 901	198 796	102 823	81 172	685 220	49 500	311 620	247 210	134 080	98 620	841 040
I procent af samtlige beboede lejligheder (uden hensyn til beboertal) udgør:												
Lejligheder med 1 beboer	74,2	19,9	8,2	5,3	2,8	15,3	70,7	19,6	10,4	6,6	3,6	16,0
— — 2 beboere	17,8	34,4	29,8	24,4	15,7	28,4	17,7	29,8	30,9	27,0	20,1	27,8
— — 3 eller flere beboere	8,0	46,2	62,0	70,3	81,5	56,3	11,6	50,6	58,7	66,4	76,3	56,2
Samtlige beboede lejligheder	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

*) Ekskl. ca. 9 000 enkeltværelser (uden køkken eller kogeinstallation).

Tabel over beregnet lejeværdi af bolig i egen ejendom.

	1. Ejend.skyld-værdi 1950	2. m² etageareal	3. 4 pct. af ejend.skyld	4. Prioritets-ydelser	5. Andre udgifter	Indtægt af egen bolig			Stigning i skattepligtig indtægt	
						6. nugæld. regler (3÷(4+5)	7. 3 pct. af egen-kapital	8. 4,5 pct. af egen-kapital	9. 7÷6	10. 8÷6
Gæld 0.....	20 000	65	800	0	390	410	600	900	190	490
—	40 000	100	1 600	0	600	1 000	1 200	1 800	200	800
—	60 000	140	2 400	0	840	1 560	1 800	2 700	240	1 140
—	80 000	175	3 200	0	1 050	2 150	2 400	3 600	250	1 450
Gæld 40 pct.....	20 000	65	800	320	390	90	360	540	270	450
—	40 000	100	1 600	640	600	360	720	1 080	360	720
—	60 000	140	2 400	960	840	600	1 080	1 620	480	1 020
—	80 000	175	3 200	1 280	1 050	870	1 440	2 160	570	1 290
Gæld 80 pct.....	20 000	65	800	720	390	÷ 310	120	180	430	490
—	40 000	100	1 600	1 440	600	÷ 440	240	360	680	800
—	60 000	140	2 400	2 160	840	÷ 600	360	540	960	1 140
—	80 000	175	3 200	2 880	1 050	÷ 730	480	720	1 210	1 450

Büag IV.

DET STATISTISKE DEPARTEMENT
Frederiksholms Kanal 27
Tlf. Central 1675.

København K., d. 5. maj 1952.

Til udvalget vedrørende vedrørende lejeforhold, boliganvisning og statens støtte til boligbyggeriet.

Efter udvalgets anmodning ved sekretær Meyer skal Departementet i det følgende meddele visse resultater fra den foreløbige opgørelse af husleje- og boligtællingen den 7. november 1950.

Idet man henviser til artiklen om husleje- og boligtællingen i 1950 i Statistiske Efterretninger nr. 17, 1952, som vedlægges, meddeles i vedlagte tabeller oplysninger om lejlighedernes fordeling efter ejendommens art og opførelsesår (tabel 1 a og 1 b) samt om huslejeforholdene (tabel 2—3). Det skal i denne forbindelse bemærkes, at opgørelsen for hovedstaden er foretaget på grundlag af et udsnit af tællingsmaterialet til 1/10 af lejlighederne i hovedstaden; for provinsens vedkommende er huslejeopgørelsen samt fordelingen af lejlighederne efter ejendommens art udarbejdet for samtlige lejligheder i provinsen, medens lejlighedsfordelingen efter opførelsesår er opgjort på tilsvarende måde som for hovedstaden.

I opgørelserne om huslejeforhold i tabel 2 a, 2 b, 3 a og 3 b er kun medtaget udlejede beboelseslejligheder, bortset fra tabel 3 a, hvor det af hensyn til sammenligningen med en tidligere opgørelse har været nødvendigt at medtage ejer- og andelslejligheder i undersøgelsen. I huslejen er ikke medregnet betaling for centralvarme eller andre særlige ydelser.

Huslejeforholdene ved boligtællingen i 1950 er belyst i tabel 2 a og 2 b, hvor der er givet oplysninger om huslejen for lejligheder opført ved privat, offentligt samt socialt byggeri samt om huslejens størrelse i hovedlandsdelene. Under privat byggeri er også medtaget privat byggeri med offentlig støtte, medens socialt byggeri omfatter sådanne boligforeninger og -selskaber, hvis vedtægter er blevet godkendt af det offentlige, jfr. lov nr. 128 af 11. april 1933 om støtte af boligbyggeri m. m. og senere love herom.

Om huslejestigningen fra 1940 til 1950 for lejligheder opført til og med 1940 er der givet nærmere oplysninger i tabel 3 a og 3 b.

For enkelte lejlighedsgrupper er der i huslejetabellerne ikke anført tal for den gennemsnitlige husleje, hvor lejlighedsantallet har været mindre end 1 000, men lejlighederne er medtaget ved beregning af lejegennemsnit for de mere omfattende grupper.

sign. Einar Cohn.

sign. *H. N. Skade.*

Tabel 1 a. Lejlighedernes fordeling efter ejendommens art.

Lejligheder beliggende i	Antal lejligheder
Forhus	633 300
Baghus	42 100
Villa	143 600
heraf med 1 lejlighed	77 900
— 2 lejligheder	55 400
— 3 eller flere lejligheder	10 300
Rækkehus	18 800
Sommerhus, barak	6 600
Samtlige lejligheder	844 400[1])

[1]) Ekskl. ca. 9 000 enkeltværelser uden adgang til kogeinstallation.

Tabel 1 b. Lejlighedernes fordeling efter ejendommens opførelsesår.

	Antal lejligheder	Heraf almindeligt udlejede lejligheder[1])
før 1916	346 900	250 100
1916—30	139 900	73 500
1931—40	174 600	117 100
1941—45	46 900	24 900
1946—50	66 400	29 500
Uoplyst	69 700	40 300
Samtlige lejligheder	844 400	535 400

[1]) Ekskl, andelslejligheder.

Tabel 2 a. Gennemsnitlig årlig husleje[1]) for udlejede lejligheder (ekskl, andelslejl.) i samtlige kommuner. November 1950.

	Lejligheder						Lejligheder ialt
	opført før 1916	opført 1916—30	opført 1931—40	opført før 1940 ialt	opført 1941—45	opført 1946—50	
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Samtlige udlejede lejligheder (ekskl, andelslejl.):							
	968	1029	1 127	1092	1204	1480	1 148
u. c. v.	673	707	747	691	866	1048	702
Heraf: Lejligheder i privat byggeri:							
m. c. v.	1000	1029	1 138	1 100	1316	1676	1142
u. c. v.	681	703	756	694	925	1081	699
Lejligheder i offentligt byggeri:							
m. c. v.	—			986	1017	1345	1143
u. c. v.			—	612	811	895	648
Lejligheder i socialt byggeri:							
m. c. v.	—	—	1003	1003	1036	1362	1 191
u. c. v.			747	747	870	1123	918

[1]) Standardgennemsnit, idet størrelsesfordelingen af lejlighederne forudsættes at være ens i de forskellige grupper; som standardfordeling er benyttet lejlighedsfordelingen for samtlige lejligheder, der blev omfattet af boligtællingen i 1940.

Tabel 3 a. Gennemsnitlig husleje[1]) for lejligheder[2]) med 2 værelser i hovedstaden, opført før 1940.

	Boligtælling november 1940				Boligtælling november 1950			
	Lejligheder med centralvarme opført ved		lejligheder uden centralvarme		lejligheder med centralvarme		lejligheder uden centralvarme	
	privat byggeri	socialt byggeri	privat byggeri	socialt byggeri	privat byggeri	socialt byggeri	privat byggeri	socialt byggeri
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Opførelsesår:								
Før 1916	747		511		827		545	
1916—30	784		617	600	803		644	605
1930-40	877	741	700		906	746	760	
Samtlige lejligh. opført før 1940:	858	737	528	593	889	748	565	594

[1]) Standardgennemsnit, jfr. noten til tabel 2 a.
[2]) Udlejede lejligheder samt ejer- og andelslejligheder.

Tabel 2 b. Gennemsnitlig årlig husleje[1]) for udlejede lejligheder (ekskl. andelslejl.) november 1950.

	Samtlige udlejede lejligheder (ekskl. andelslejligheder)						Ialt	Heraf lejligheder i privat byggeri						Ialt
	opført før 1916	opført 1916 —30	opført 1931 —40	opført før 1940 ialt	opført 1941 —45	opført 1946 —50		opført før 1916	opført 1916 —30	opført 1931 —40	opført før 1940 Ialt	opført 1941 —45	opført 1946 —50	
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Hovedstaden:														
m. c. v.	1 130	1 149	1 241	1 195	1 328	1 921	1 239	1 138	1 164	1 266	1 213	—	—	1 260
u. c. v.	745	810	867	761	920	962	767	758	844	901	771	—	—	774
Hovedstadens forstæder:														
m. c. v.	1 223	1 080	1 217	1 206	1 371	1 552	1 392	1 225	1 081	1 224	1 211	1 585	1 746	1 370
u. c. v.	739	817	908	816	1 023	1 336	933	757	835	900	833	1 086	1 378	915
Provinsbyerne:														
m. c. v.	763	798	916	859	1 044	1 259	928	762	802	916	861	1 077	1 328	911
u. c. v.	558	619	701	585	808	999	605	562	629	701	588	848	1 073	601
Provinsbyernes forstæder:														
m. c. v.	797	773	897	851	968	1 209	938	806	774	892	849	997	1 296	924
u. c. v.	563	601	660	592	866	1 020	612	569	609	662	599	892	1 031	616
Bymæssig bebyggelse:														
m. c. v.	733	712	821	764	966	1 296	964	734	712	828	767	982	1 287	880
u. c. v.	535	582	646	556	776	921	590	540	590	651	564	782	899	585
Samtlige kommuner:														
m. c. v.	968	1 029	1 127	1 092	1 204	1 480	1 148	1 000	1 029	1 138	1 100	1 316	1 676	1 142
u. c. v.	673	707	747	691	866	1 048	702	681	703	756	694	925	1 081	699

[1]) Standardgennemsnit, jfr. noten til tabel 2 a.

Tabel 3 b. Gennemsnitlig årlig husleje for udlejede lejligheder (ekskl, andelslejl.) opført før 1940.

	Boligtællingen 1940 (november)						Boligtællingen 1950 (november)					
	Hovedstaden	Hovedstadens forstæder	Provinsbyer	Provinsbyernes forstæder	Bymæssig bebyggelse	Samtlige kommuner	Hovedstaden	Hovedstadens forstæder	Provinsbyer	Provinsbyernes forstæder	Bymæssig bebyggelse	Samtlige kommuner
	kr.	**kr.**	**kr.**	**kr.**	**kr.**	**kr.**	**kr.**	**kr.**	**kr.**	**kr.**	**kr.**	**kr.**
Lejligheder opført m. 1 værelser	425	377	253	209	176	361	513	575	358	374	345	458
Lejligheder opført m. 2 værelser	641	604	435	375	315	546	674	717	485	468	438	594
Lejligheder opført m. 3 værelser	838	748	572	508	440	697	880	933	635	632	585	765
Lejligheder opført m. 4 værelser	1030	986	757	712	576	938	1077	1238	842	879	739	1008
Lejligheder opført m. 5 værelser	1427	1210	948	951	690	1269	1512	1492	1048	1160	985	1383
Lejligheder opført m. 6 eller flere værelser.	2183	1743	1302	1398	1891	1879	2 266	2 454	1406	1642	1278	2 003
Samtlige lejligheder*):	883	794	595	550	439	761	930	1000	663	684	603	829

*) Standardgennemsnit, jfr. noten til tabel 2 a.

Bilag V.

DET STATISTISKE DEPARTEMENT
Frederiksholms Kanal 27.
Tlf. Central 1675.

København K., d. 19. maj 1952.

Udvalget vedrørende lejeforhold, boliganvisning og statens støtte til boligbyggeriet, boligministeriet.

Efter udvalgets anmodning ved fuldmægtig Colding-Jørgensen skal Departementet fremsende vedlagte foreløbige opgørelse over lejlighedernes fordeling efter indehaverens ægteskabelige stilling ved boligtællingen november 1950, jfr. tabel 1.

Til nærmere belysning af beboelsesforholdene for de mindst befolkede lejligheder tjener oversigten i tabel 2, hvor antallet af lejligheder med 1 og 2 beboere ved boligtællingerne i 1940, 1945 og 1950 er vist, ligeledes med fordeling efter indehaverens ægteskabelige stilling.

Ved betragtning af udviklingen fra 1940 til 1950 må det bemærkes, at de såkaldte klublejligheder først er opgjort som selvstændige lejligheder (fortrinsvis med eet værelse) ved tællingerne i 1945 og 1950. Endvidere er selvstændige lejligheder (beregnet til bestyrere eller personale) i fælleshusholdninger medtaget for første gang ved tællingen i 1950, ligesom tællingsmaterialet for 1950 er betydelig mere fuldstændigt end ved de tidligere tællinger.

sign. **Einar Cohn.**

sign. *H. N. Skade.*

Tabel 1. Lejlighederne fordelt efter indehaverens ægteskabelige stilling. Samtlige kommuner 1950.

Lejlighedsindehavere:	Lejligheder med:					Samtlige lejligheder ialt	Heraf lejligheder med 3 eller fl. værelser
	1 værelse	2 værelser	3 værelser	4 værelser	5 eller fl. værelser		
Gifte	11 180	210 640	186 190	103 600	74 880	586 490	364 670
Ugifte	19 950	31040	15 420	7 530	5 410	79 350	28 360
Sep., fraskilte	5 520	22 740	9 920	4 220	2 630	45 030	16 770
Enkestand	11380	43 450	33 270	17 650	14 610	120 360	65 530
Ialt	48 030	307 870	244 800	133 000	97 530	831 230	475 330
Uoplyst køn og ægteskabelig stilling	1460	3 750	2 340	1 190	1 130	9 870	4 660
Samtlige beboede lejligheder	49 490	311 620	247 140	134 190	98 660	841 100	479 990

Tabel 2. Lejligheder med 1 og 2 beboere, fordelt efter indehaverens ægteskabelige stilling. Samtlige kommuner 1940—50.

1950:

	Antal lejligheder med:					Samtlige lejlig-heder	Heraf lejligheder med 3 eller flere værelser
	1 værelse	2 værelser	3 værelser	4 værelser	5 eller flere værelser		
Lejligheder med *1* beboer:							
Lejlighedsindehavere:							
Gifte	840	1490	860	350	180	3 720	1390
Ugifte	18 360	22 730	7 610	2 530	990	52 220	11 130
Sep., fraskilt	3 980	7 960	2 660	730	210	15 540	3 600
Enkestand	10 490	27 500	14 080	5 160	2 130	59 360	21370
lalt...	33 670	59 680	25 210	8 770	3 510	130 840	37 490
Uoplyst køn og ægteskabelig stilling	1290	1300	430	130	100	3 250	660
Samtlige beboede lejligheder	34 960	60 980	25 640	8 900	3 610	134 090	38 150
Lejligheder med *2* beboere:							
Lejlighedsindehavere:							
Gifte	5 680	67 760	55 680	25 210	12 320	166 650	93 210
Ugifte	1210	6 270	5 570	2 980	1880	17 910	10 430
Sep., fraskilt	1040	7 570	3 190	1 130	590	13 520	4 910
Enkestand	660	10 210	11250	6 600	4 760	33 480	22 610
lalt...	8 590	91 810	75 690	35 920	19 550	231 560	131 160
Uoplyst køn og ægteskabelig stilling	130	1080	660	270	240	2 380	1170
Samtlige beboede lejligheder	8 720	92 890	76 350	36 190	19 790	233 940	132 330

1945.

Lejligheder med *1* beboer:							
Lejlighedsindehavere:							
Gifte	1 167	1797	675	255	116	4 010	1046
Ugifte	20 860	24 378	6 679	2 108	850	54 875	9 637
Sep., fraskilt	3 579	6 598	1643	602	211	12 633	2 456
Enkestand	10 396	24 630	10 652	3 634	1382	50 696	15 668
lalt...	36 002	57 405	19 649	6 599	2 559	122 214	28 807
Uoplyst køn og ægteskabelig stilling	119	168	56	9	13	365	78
Samtlige beboede lejligheder	36 121	57 573	19 705	6 608	2 572	122 579	28 885

	Antal lejligheder med					Samtlige lejligheder	Heraf lejligheder med 3 eller flere værelser
	1 værelse	2 værelser	3 værelser	4 værelser	5 eller flere værelser		
Lejligheder med *2* beboere:							
Lejlighedsindehavere:							
Gifte	4 160	65 353	49 666	20 258	9 233	148 670	79 157
Ugifte	1488	7 824	5 291	3 074	1756	19 433	10121
Sep., fraskilt	905	5 414	2 291	1034	464	10 108	3 789
Enkestand	698	10 609	9 983	5 855	3 731	30 876	19 569
lalt...	7 251	89 200	67 231	30 221	15 184	209 807	112 636
Uoplyst køn og ægteskabelig stilling	20	102	64	23	19	228	106
Samtlige beboede lejligheder	7 271	89 302	67 295	30 244	15 203	210 035	112 742

1940.

Lejligheder med *1* beboer:							
Lejlighedsindehavere:							
Gifte	837	1593	587	226	127	3 370	940
Ugifte	17 749	22 245	6 018	1929	774	48 715	8 721
Sep., fraskilt	3 166	5 196	1240	440	163	10 205	1843
Enkestand	7 962	21031	8 240	2 829	1 167	41229	12 336
lalt...	29 714	50 065	16 085	5 424	2 231	103 519	23 740
Uoplyst køn og ægteskabelig stilling	344	697	269	61	41	1412	371
Samtlige beboede lejligheder	30 058	50 762	16 354	5 485	2 272	104 931	24 111
Lejligheder med *2* beboere:							
Lejlighedsindehavere:							
Gifte	3 867	65 672	43 556	16 289	7 211	136 595	67 056
Ugifte	1801	8 759	4 938	2 924	1754	20 179	9 619
Sep., fraskilt	823	4 735	1833	825	408	8 624	3 066
Enkestand	699	10 347	8 511	4 928	3 284	27 769	16 723
lalt...	7 190	89 513	58 838	24 966	12 660	193 167	96 464
Uoplyst køn og ægteskabelig stilling	49	611	378	117	64	1219,	559
Samtlige beboede lejligheder	7 239	90 124	59 216	25 083	12 724	194 386	97 023