

### [Valdemar Sørensen.]

det større private Udlejningsbyggeri i Landets større Byer og navnlig i Hovedstaden, hvor Boligforholdene og Beskæftigelses-spørgsmaalet i høj Grad anbefaler et Initiativ fra det offentliges Side, og Forslaget har den Fordel, at det ikke stiller Krav om Tilvejebringelse af nye Laanemidler, men indskrænker Statens og Kommunens økonomiske Bidrag til et foreløbigt Afkald paa Skattebeløb, som endnu ikke indgaar i Kasserne.

Om dette nu ogsaa byder Privatbyggeriet det fornødne Incitament til at genoptage Produktionen i tilstrækkeligt Omfang, er et andet Spørgsmaal. Andre Faktorer spiller ogsaa ind her. Den højtærede Indenrigsminister nævnte to Ting, Bevægelsen henimod større Stabilitet i Prisforholdene, som vilde fremkalde større Virksomhed i Boligbyggeriet som i anden Produktion, og Spørgsmaalet om Nybyggeriets Prioritering, der navnlig for Hovedstadens Vedkommende rejser betydelige Vanskeligheder for Boligproduktionen.

Vi lever jo herinde under det ejendommelige Forhold, at den Finansieringsvirksomhed af Byggeriet, der foregaar gennem Kredit- og Hypotekforeninger, byder Boligproduktionen langt ringere Vilkaar end de samme Institutioner byder Byggeriet andre Steder i Landet. Det er et ejendommeligt Forhold, at herinde hos os holder Laanegrænsen for 1ste og 2den Prioritet sig ikke saa faa Procent under den Grænse, som Lovgivningen fastsætter som Maksimumsgrænsen for 1ste Prioriteterne alene, og det er naturligt, at hele dette Forhold medfører betydelig forøgede Vanskeligheder for det private Byggeri ved at skaffe sig den tilstrækkelige Prioritering. Naar man spørger de sagkyndige — hermed mener jeg de Folk, som især har Ansvaret for denne Finansieringspolitik fra Kredit- og Hypotekforeningernes Side —, peger de altid paa Risikoen, men det viser sig, naar man kommer nærmere ind paa Forhandling om det, at den Risiko, man tænker paa, især er Risikoen ved Opførelsen af Forretningsejendomme, hvis Krav til Omskiftelighed i Udstyr og Byggemaade i Tidens Løb naturligvis er en Faktor i Risikoen, og saa et Villabyggeri, som mere kan karakteriseres som Liebhaveri; men om den Risiko, som skulde være til Stede ved det almindelige Boligbyggeri med almindelige normale Lejligheder til den Pris, som den store Befolkning kan betale og maa nøjes med, om Risikoen ved dette Boligbyggeri taler man ikke, og taler man med god Grund

ikke, fordi der ikke er den Risiko, som der er ved det andet.

Det er en Kendsgerning, at gennem mange Aar er Huslejen ikke faldet, og økonomiske Eksperter, der arbejder med Udnyttelsesmulighederne i Boligvæsenet, erkender da ogsaa, at den bedste Maade, man kan anbringe sin Kapital paa, er at anbringe den i Udlejningshuse, i store Karreer, som man ejer helt fra Grunden af, uden Prioriteter. Det kan aldrig slaa fejl, siger de. Men vore Kreditforenings- og Hypotekforeningsinstitutioner lader uden videre den større Risiko ved Forretningsejendomme og Villabyggeri omfatte ogsaa de almindelige Beboelsesejendomme, hvor Risikoen i Virkeligheden er langt mindre. Det er et af de Forhold, der vanskeliggør Byggeriet her i Hovedstaden, og det jager en Masse af de boligproducerende erhvervsdrivende ud paa Markedet for at finde 3die Prioriteter af tilstrækkelig Størrelse og til en acceptabel Pris. Og Forholdet er for Øjeblikket det, at de ikke kan faa dem.

Man har her i Landet i Øjeblikket en helt ejendommelig Fordeling af den til Raadighed staaende Kapital. Man regnede med i Skattekommissionen, hører jeg, at den aarlige Opsparing af ny Kapital skulde andrage omkring 500 Mill. Kr. Jeg tror, at dette Tal, for saa vidt man tænker paa effektiv Kapital, der kan laanes ud, er meget for højt. En stor Del af Millionerne hidrører utvivlsomt fra de regnskabsmæssige Overskud i Stat og Kommune og ogsaa fra andre regnskabsmæssige Opsamlinger i Erhvervslevet, der ikke er tilgængelige for Laanemarkedet. Men ansætter man, hvad praktiske sagkyndige mener, den aarlige Opsparing til omkring 300 Mill. Kr., saa skulde Boligbyggeriet normalt over hele Landet lægge Beslag paa saadan noget som 120—150 Millioner heraf. I Øjeblikket er Forholdet det i København, som vi hørte for en Maa-neds Tid siden, at Bankerne havde deponeret en saa stor Del af de Penge, de har til Raadighed,ovre i Nationalbanken til en Rente, der blev ansat som en kummerlig Arbejdsløshedsunderstøttelse for Kapitalen, anbragt saa meget derovre, at det svarer til omkring en Trediedel af den aarlige Opsparing eller til hele Aktiekapitalen i to københavnske Banker. Hermed var altsaa et Beløb paa op ved 100 Mill. Kr. praktisk talt gaaet ud af Funktion i Erhvervslevet i Øjeblikket. Samtidig kan den anden Del af Erhvervslevet, der vedrører Boligproduktionen, Obligationsmarkedet, ikke skaffe sig Kapital nok til Boligproduktion til en