

[Axel Ivan Pedersen.]

der ydes til nedbringelse af huslejerne i denne sektor, må det søges i andre forhold og knytte sig til andre årsager end lige netop håndværkerudgifterne. Vil man dernæst søge efter disse andre årsager, må opmærksomheden naturligt nok først og fremmest rettes mod spørgsmålet om anskaffelsesprisen på byggegrund. Her er det jo en kendt sag, at den forretningsmæssige sektor har betalt og har kunnet betale en langt højere grundpris end nogen sinde tidligere kendt, og at muligheden herfor er den ganske enkle, at man ikke som i det sociale byggeri skal indhente boligministeriets godkendelse. Grundprisens andel i de samlede omkostninger ved et byggeforetagende er imidlertid ikke af en sådan størrelsesorden, at den alene kan forklare de tårnhøje huslejer i den private sektor. Heller ikke tror jeg at forklaringen ligger i den kendsgerning, at man i den private sektor har lagt megen vægt på små lejligheder, selv om det må erkendes, at jo mindre etageareal man har at fordele de omkostninger på, som knytter sig til indretning af badeværelser, køkkener og andre tekniske foranstaltninger, jo højere må etagemeterprisen blive.

En samlet vurdering af årsagerne til den private sektors meget høje huslejer må således give det resultat, at det ikke kan være håndværkerudgiften og grundprisen, der spiller den store rolle, men snarere andre forhold, hvoraf ét knytter sig til byggeriets anskaffessum, nemlig omkostningskontoen, der som bekendt indeholder projekterings- og administrationsudgifter samt kursstab ved finansiering. Denne konto har man i endnu mindre grad end andre byggeudgifter mulighed for at kontrollere i den private sektor, og i hvilken udstrækning der i disse foretagender beregnes og pålægges byggeriet honorarer, kan man ikke med sikkerhed udtale sig om. Anderledes forholder det sig med det sociale byggeri, hvor boligministeriet udøver en kontrol, der er en borgen over for lejerne for, at der ikke i dette byggeri udbetales uforholdsmæssigt store honorarer eller administrationsgebyrer.

Den væsentligste årsag til forskelligheden skal imidlertid nok søges i den ganske enkle kendsgerning, at medens man i den sociale

sektor anlægger kostprisen som grundlag for huslejberegningen, er det i den private sektor ene og alene udbyttehensynet; det ligger jo også i sagens natur, da der nu engang er tale om et forretningsmæssigt byggeri. Men det udelukker jo ikke, at man kan give sig til at filosofere over, om det er rimeligt, at en vare som boligen gøres til genstand for udbytning, ikke mindst på et tidspunkt, hvor efterspørgslen i den grad, som tilfældet er, overstiger udbuddet, og hvor der i henhold til lejeloven ingen reguleringsmulighed findes for nybyggeriets vedkommende. Jeg synes, der er grund til at spørge, om det er rimeligt at drive liberaliseringen så vidt, at man beskytter de få og skaffer dem en urimelig fortjeneste til skade for de bolig-søgende og ungdommen — ikke alene i den aktuelle situation, men i øvrigt også på lang sigt.

Lad være, at der skal være plads til liebhavere, der ønsker luksuslejligheder, men jeg hilser med mere tilfredshed, at der også sikres mulighed for opførelse af familiebøliger, der kan betales ud af en tarifmæssig løn.

Jeg kan i denne forbindelse ikke lade være med at fremhæve et enkelt eksempel på, hvordan en sådan udbytning kan foregå. For godt og vel 75 år siden opførte en bygherre en ejendom med 42 små, dårlige lejligheder på Vesterbro i København for 80 000 kr., finansieret med en egenkapital på 13 000 kr. Så godt som det nu har kunnet lade sig gøre ved en undersøgelse, har man fulgt denne ejendom gennem årene, og det har vist sig, at ejendommen først og fremmest har givet dækning for alle driftsudgifter, herunder naturligvis også ydelsen til et kreditforeningslån på 36 000 kr., som for længst er bragt ud af verden, hvad der vel ikke er så meget at sige til. Men dernæst har lejeindtægten yderligere givet dækning for modernisering og for tilbagebetaling af sekundære lån og ejerens eget indskud, der var blevet forrentet med henholdsvis 5 og 8 pct.; derudover har ejendommen gennem de sidste halvt hundrede år givet ejeren et samlet overskud på 170 000 kr. plus yderligere 100 000 kr., der er trukket ud af ejendommen ved optagelse af nye lån, alt sammen på grundlag af en oprindelig egenkapital på 13 000 kr. og en