

[Guldberg.]

boligselskab, søger at disponere bedst muligt ved finansieringen og derved også i forholdet til børsen. Det forkerte er, at vi har en huslejelovgivning, som bevirker, at denne nødvendige spekulation sker på en bestemt, afgrænset gruppe lejerers regning og risiko — og i det konkrete tilfælde, at når det så går galt, bliver det altså staten, der skal træde til, fordi spekulationen for en gangs skyld har ført til et afgørende tab.

Det andet, jeg gerne vil have gjort op med ved denne lejlighed, er begrebet omkostningsbestemt husleje. Heller ikke her er jeg i tvivl om, at man inden for sociale boligselskaber både har udført et stort arbejde og har været meget positivt villig og troet på, at man gennem dette begreb kunne skabe både en bedre og billigere bolig, end man ellers kunne. Men i virkeligheden er det, som det nu bliver afsløret i denne sag, at sådan noget kun kan gøres på kort sigt og på et begrænset område og kun i kraft af, at de boliger, der bygges og administreres efter et sådant princip, i virkeligheden har nasset på den kapitaldannelse, der finder sted gennem al anden produktion, hvad enten det så er sket direkte eller gennem statens opkrævning af skatter for at skabe kapital til byggeriet.

Det gælder jo for enhver vare, man må købe, at man ikke alene må betale arbejds-løn og materialer, som er gået til fremstillingen, men også et beløb til finansiering af selve virksomheden og til finansieringen af ny produktion. Det bliver ikke anderledes, selv om nogle måske tror, det kan undværes, eller kalder det avancer og profit og så regner det for noget mistænkeligt.

Også her kunne man forestille sig, hvad vi havde været ude for, hvis man over for al anden produktion her i landet havde anlagt samme synspunkter, som har været gældende for en del af boligbyggeriet; så havde der ikke været nogen kapital, som denne del af erhvervslivet kunne få uden selv at præstere noget.

I Albertslund og Høje Gladsaxe står vi over for et tilfælde, hvor den omkostningsbestemte leje i virkeligheden er blevet højere end det, jeg vil kalde markedslejen, d. v. s. den pris, som folk kan og vil betale. Vi står altså her over for det mærkelige, at det princip, som nu gennem årtier er

blevet betragtet som noget, der skulle billiggøre boligen, i virkeligheden fører til en fordyrelse, og så er det jo næsten for bittert, at man skal til at etablere endnu en form for boligstøtte for at bringe en omkostningsbestemt leje ned på markedsprisen.

Også her synes jeg — og det synes jeg i det hele taget gælder, når vi drøfter, hvad vi skal gøre — at man har lov til at foretage en sammenligning med, hvad der ville være sket, hvis den samme situation var opstået for et privat konsortium, som var ved at gå nedenunder og hjem, fordi det havde bygget noget, der var så dyrt, at det ikke kunne sælges. Mon ikke reaktionen havde været, at det måtte de i virkeligheden selv klare, og at de jo havde betydelige reserver i den boligmasse, de i forvejen administrerede og lejede ud til priser, som lå væsentligt lavere? Når jeg synes, det er nyttigt at foretage denne sammenligning, er det af to grunde. Den ene er, at lovforslaget her, foranlediget af disse to konkrete sager, går ud på, at der skal gøres noget, som vil komme til at virke over for hele byggesektoren, altså også for det private byggeri. Den anden er, at det vel ikke helt kan afvises, at det måske var bedre at gå den vej, som ville være naturlig for et privat byggeri, altså at klare boligselskabernes problem på tilsvarende måde. Jeg kan ikke overse, hvad der måtte være af vanskeligheder af vedtægtsmæssig og lovgivningsmæssig karakter herfor, men det er noget, som jeg gerne vil have lejlighed til at få drøftet nærmere i udvalget.

Det er kun lovgivningsmagtens egen manglende evne til at skabe normale forhold på hele boligområdet, der er skyld i, at den løsning, som ellers ville være den naturlige og økonomiske, og som ville føre til en nedskrivning af ejendommen til den værdi, man kunne betale i husleje, ikke bliver anvendt. Derfor synes vi, at dette lovforslag må bedømmes ud fra muligheden for at få gennemført sådanne normale forhold i byggeri og boligudlejning, som vi vel i øvrigt i princippet er enige om at stræbe henimod. Men så længe det ikke er sket, vil enhver form for offentlig støtte til produktionen kun gøre prisstigningerne større og problemet sværere at løse, og det gælder såmænd, hvad enten man stiller det op som m²-tilskud, driftslån, særlig billige