

[Valdemar Sørensen.]

ikke blind for, at Udviklingen efterhaanden i meget stor Udstrækning har ført ind paa en anden Administrationsordning, som gaar ud paa, at Administrationens deles ud til forskellige udenforstaaende Faktorer. Mange Tusinde af os betaler jo vor Husleje, ikke til Ejeren, men til Sagfører eller Banker, hvad der naturligvis ikke er gratis for Ejeren.

Mange af os ved ogsaa, at hele Administrationen af Lejebetalingen og alt, hvad der vedrører Ejendommene, kan være lagt i Hænderne paa et eller andet Sagførerfirma eller en Administrator, hvad der heller ikke er uden Omkostning for Besidderen af Ejendommen. Det er meget naturligt, fordi Byggeriet og Ejendomsbesiddelsen nu er noget helt andet end før. Man er kommet ind paa Opførelse af store Karreer, hvor een Mand nu sjældent sidder som Ejer af det hele, men hvor Ejendommene ejes af Aktieselskaber eller af sociale Boligselskaber, og i begge Tilfælde bliver der naturligvis en Administration, som skal betales af Lejen, paa en helt anden Maade end før, saa jeg kan i og for sig godt forstaa det Argument, som Grundejerne nu sætter op. Jeg vil blot knytte den Bemærkning til, at i Tider som dem, vi gaar igennem, bliver det virkelige disse Aktieselskabers eller de sociale Boligselskabers Sag at komme ind paa en Ordning, hvor denne Administration holdes nede paa saa knappe Udgifter som vel muligt, og at det, navnlig hvis det drejer sig om sociale Boligselskaber, er ligefrem en Pligt, at noget saadant finder Sted.

Saa er der det altid brændende Spørgsmaal om Vedligeholdelsen. Det er naturligvis rigtigt, at Udgifterne for Vedligeholdelsen er steget; men jeg kan ikke se bedre, end at den Vedligeholdelse, der har fundet Sted i de senere Aar, er foregaaet paa den Maade, at Staten har betalt Pristigningen paa Vedligeholdelsen, saa dette er ikke noget, hvormed man kan motivere sit Ønske om Lejeforhøjelse. Hvad angaar de Steder, hvor man ikke har vedligeholdt efter Reparationslovene, tror jeg, at jeg kan gaa ud fra med nogenlunde Sikkerhed, at det er de Steder, hvor man heller ikke vilde reparere, selv om Huslejeloven gav Ejerne en Adgang til at faa Lejen forhøjet for at kunne gøre det. Vi kender jo saa udmærket hele dette Standpunkt fra den sidste Bolignødsperiode, og Erfaringerne fra den nuværende har tydeligt vist, at det ikke er anderledes nu end før, saa jeg kan ikke se, at der i dette Spørgsmaal om Vedligeholdelserne ligger noget som helst prak-

tisk Argument for at forandre Loven ud fra et Billighedshensyn til de paagældende Grundejere og navnlig ikke, hvis man en eller anden Dag kommer til den Anskuelse, at Reparationslovene skal forlænges.

Men en væsentlig Anke mod hele den Beregning, der stilles op fra Grundejerforeningens Side, er den, at man holder sig saa snævert inden for en bestemt Gruppe af Objekter, naar man haandterer Tallene. Man gaar ud fra, ser jeg, de Beboelseslejligheder, som var opført før 1916, og lader dem være Grundlaget for hele Bedømmelsen og for hele Talmaterialet. Og saa siger man, at en meget stor Del af den Husleje-forhøjelse, disse Lejligheder har faaet gennem Tiden — og den er ingenlunde ringe: en Lejlighed i København, der i 1916 gennemsnitlig kostede 418 Kr., koster nu i 1940, naar den er uden Centralvarme, gennemsnitlig 683 Kr., med Centralvarme 986 Kr., saa nogen Husleje-forhøjelse er der kommet i den Periode, selv om den ofte er spist op ved Kapitalanbringelse og Salg i den mellem-liggende Tid —, er gaaet med til Forbedring af Ejendommene. Der er vel noget rigtigt deri, men jeg tror at turde sige, at større Beløb er gaaet med til at trække Konjunkturgevinst ud af Ejendommen ved Prioritering og Salg. Det bøder de efterfølgende Ejere naturligvis for, men i dette Forhold ligger i og for sig ingen Ansporing for Lovgivningsmagten til at forhøje Huslejen.

Men der er en Ting, man har glemt i hele den Beregning, naar man holder sig saa strengt til Boligejendomme. Man har glemt at regne med en meget vigtig Ting, den ene simple Ting, at i mangfoldige Tilfælde bestaar Beboelsesejendomme ogsaa af andet end Lejligheder, nemlig af Forretningslokaler, og økonomisk set øver dette en meget betydelig Indflydelse paa Ejendommens Rentabilitet. Af de Tal, der foreligger for københavnske Ejendomme, viser det sig, at Lejen af Forretningslokaler beløber sig alene til 35 pCt. af den samlede Leje i Byen, saa det er ganske klart, at denne Indtægt øver en væsentlig Indflydelse paa hele Rentabiliteten af Ejendommen. Og hvis jeg skal pege paa noget afgørende skævt i hele den Beregning, Grundejerforeningen stiller op, er det dette, at man giver det Udseende af, at Beboelseslejligheder er det eneste, Grundejerne har til at forrente deres Ejendom, og det er saa galt, som det vel kan være.

Derfor tror jeg ikke, man kommer igennem med Statistik paa denne Maade. Men jeg indser meget vel det vigtige i at