

kapitalen, og der er således ikke beregnet nogen forrentning af den som følge af konjunkturudviklingen skete forøgelse af ejerens egenkapital i ejendommen.

IV. Boligefterspørgsel og boligmangel.

1. Befolkningsudviklingen og boligefterspørgslen.

Som tidligere anført indtrådte der i krigsårene 1940—45 et meget kraftigt fald i boligproduktionen. Der gennemførtes i disse år gennemsnitlig kun et boligbyggeri på ca. 13 000 lejligheder om året mod omkring 20 000 lejligheder i årene umiddelbart før krigen. Tilvæksten i boligbehovet under krigen og i årene umiddelbart derefter androg ca. 17 000 lejligheder om året alene som følge af befolkningsudviklingen, og der opstod derfor et meget betydeligt underskud på boligmarkedet. Dette underskud blev i 1947 opgjort til 35—45 000 lejligheder.

Som følge af de små fødselskuld i årene fra 1930—40 har tilvæksten i boligbehovet været faldende i årene efter krigen og vil fortsat være faldende fremover, indtil de store fødselskuld fra begyndelsen af 40'erne når den alder, da de begynder at efterspørge bolig. Da samtidig boligproduktionen i de sidste 5—6 år igen er bragt op på et niveau, der nogenlunde svarer til 30'ernes gennemsnitsproduktion, har det i de senere år været muligt at vinde betydeligt ind på den af krigsårene forårsagede boligmangel.

En opgørelse af boligbehovet, hvorved man har forudsat, at samme procentdel af alle ægtepar som i 1939 og samme procentdel af forhen gifte og ugifte over 25 år som i 1950 har selvstændig lejlighed, har vist, at der pr. 1. januar 1953 kun manglede 20—25 000 lejligheder i, at boligforsyningen er lige så god som i 1939, heri indbefattet en boligreserve af samme størrelse som i 1939.

Det ville imidlertid ikke være rigtigt på grundlag heraf uden videre at antage, at bolig manglen er ved at være afhjulpet. For det første skal der hvert år opføres ca. 15 000 lejligheder til dækning af det behov, der fremkaldes af befolkningstilvæksten, og for det andet er der sket visse lokale forskydninger i boligbehovet, som beregningen ikke tager hensyn til. Det må i denne forbindelse erindres, at der fortsat sker en betydelig indvandring fra land til by. Endvidere må der regnes med en øget boligefterspørgsel som følge af det ændrede forhold mellem befolkningens indtægter og huslejen, jfr. nedenfor.

Endelig skal fremhæves, at det saneringsarbejde indenfor de saneringsmodne områder, som lige nåede at komme i gang ved krigsudbruddet for derefter hurtigt igen at blive bragt til standsning, indebærer et meget betydeligt behov for opførelse af

nye boliger. Saneringsbehovet er på lidt længere sigt anslået til ca. 100 000 boliger.

2. Forholdet mellem indkomst og husleje.

Et af udvalget vedrørende lejeforhold, bolig-anvisning og statens støtte til boligbyggeriet nedsat underudvalg har i sin beretning af august 1952 redegjort for forholdet mellem befolkningens indtægter og huslejen.

Det fremgår af beretningen, at i købstæderne kunne en ufaglært arbejder uden ledighed i 1939 regne med en årsindtægt på 3 425 kr. Heraf måtte han betale ca. 320 kr. i skat, og der blev herefter en disponibel indkomst tilbage på 3 105 kr. Huslejen i en *nyopført lejlighed* kunne dengang anslås til 690 kr. årligt, og hans udgift til husleje i en sådan lejlighed udgjorde således 22,2 pct. af den disponible indkomst (huslejerelationen). Hvis man under huslejen tillige medtog udgifter til brændsel og belysning steg huslejeudgiften fra 690 kr. til 875 kr., hvilket svarede til en huslejerelation på 28,2 pct. Tilsvarende beregninger for 1951 fører til en årsindkomst på 7 940 kr. Fradrages de hertil svarende skatter, 1 110 kr., bliver der en disponibel indkomst på 6 830 kr. Nettolejen for en nyopført lejlighed kan i 1951 ansættes til 1 150 kr. (der regnes her med socialt byggeri), og huslejerelationen bliver herefter 16,8 pct. Medtages udgifter til brændsel og belysning, kan den samlede udgift ansættes til 1 625 kr., svarende til en huslejerelation på 23,8 pct.

Fører man beregningerne fra beretningen frem til 1952 bliver huslejerelationen 19,1 pct. og inklusive brændsel og belysning 26,0 pct.

Sætter man den pågældende arbejders indtægt i forhold til huslejen i en *gennemsnitslejlighed fra før krigen*, der udgjorde 420 kr., var huslejerelationen i 1939 13,5 pct., og hvis man medtog udgifter til brændsel og belysning, 19,5 pct. I 1951 var gennemsnitslejen for den samme lejlighed 485 kr. og huslejerelationen følgelig kun 7,1 pct. Medtages udgifter til brændsel og belysning var relationen 14,1 pct.

I hovedstaden har huslejerelationen ændret sig på tilsvarende måde.

Det ændrede forhold mellem indkomst og husleje har forøget boligefterspørgslen, navnlig for så vidt angår førkrigslejligheder, hvor faldet i huslejerelationen har været særlig stor.

V. Oversigt over lejelovgivningens udvikling.

Indtil den første verdenskrig var forholdet mellem ejer og lejer i hovedsagen bestemt ved parternes aftale i overensstemmelse med kontraktfrihedens