

nybyggeriet og mulighederne for dettes finansiering. *Det lave lejeniveau i den ældre boligmasse har f. eks. påvirket kredit- og hypotekforeningernes låneniveau.* Vurderingerne sker i første række på grundlag af lejen, og foreningerne vil som følge af konkurrencen mellem den ældre og den nyere boligmasse være tilbageholdende med långivningen i det nye byggeri, så længe lejen i den ældre boligmasse ikke er tilpasset lejen i nybyggeriet.

Huslejevorskellen er endvidere årsag til en forholdsvis *dårligere udnyttelse af de større lejligheder.* Personer med sådanne lejligheder i ældre ejendomme har ikke tilstrækkelig tilskyndelse til at opgive disse, når deres husstand mindskes. Udviklingen belyses af nedenstående oversigt over det gennemsnitlige antal beboere pr. beboet lejlighed i byer og bymæssige bebyggelser i henholdsvis 1940, 1950 og 1955. I de nævnte områder fandtes på de 3 tidspunkter henholdsvis 685 220, 841 040 og 932 790 beboede lejligheder.

Antal beboere pr. lejlighed i lejligheder med:

	1 vær.	2 vær.	3 vær.
1940.....	1,37	2,61	3,16
1950.....	1,47	2,69	3,05
1955.....	1,35	2,54	2,99
		5 vær. el.	Samtlige
	4 vær.	derover	lejligh.
1940.....	3,42	4,19	3,00
1950.....	3,34	3,92	2,97
1955.....	3,34	3,84	2,91

Det fremgår af oversigten, at der i 1950 var *færre beboere pr. lejlighed i de større lejligheder* end i 1940 og i 1950 endnu færre. I de *mindre lejligheder* steg antallet af beboere pr. lejlighed fra 1940 til 1950, men er i 1955 atter faldet, således at beboelsestætheden nu er en ubetydelighed lavere end i 1940.

Den faldende beboelsestæthed pr. lejlighed er en følge af, at *antallet af lejligheder i forhold til befolkningens størrelse var rigeligere i 1955 end i 1940*, således at nogle husholdninger har kunnet spaltes. Der var i 1955 relativt flere små og færre større husholdninger end i 1940. Desuden var der i 1955 relativt flere *større lejligheder* (3 værelser og mere) end i 1940. Af boligtilvæksten 1940-55 var nemlig 76 pct. sådanne større lejligheder, hvilket bevirkede, at disses andel i boligmassen fra 1940 til 1955 voksede fra 56 pct. til 61 pct.

Da der således var forholdsvis færre større husstande og relativt flere større lejligheder, skulle der

i 1955 være mulighed for en bedre dækning af de større husstandes behov for en mere rummelig bolig. Det viser sig imidlertid, at det navnlig er de små husstande, som har beslagnet den bedre forsyning med større lejligheder. Hele forskydningen fra små til større lejligheder bliver, når den opgøres for hver husstandsstørrelse for sig, ca. 54 000 lejligheder, og heraf har enlige beslagnet godt 13 000 og husstande med 2 personer knap 25 000, medens kun ca. 16 000 eller 30 pct. er kommet de øvrige husstande til gode.

Endelig medfører lejeforskellen en *unormal bolig efterspørgsel* efter de ældre lejligheder og har medvirket til, at der i det hele må regnes med en øget bolig efterspørgsel som følge af det ændrede forhold mellem befolkningens indtægter og huslejen, jfr. nedenfor. Den store forskel i huslejen føles som uretfærdig af de *lejere*, der er henvist til at leje i *det nye byggeri*, og dette forhold *forstærkes ved pristalsberegningen*, som medfører, at lønmodtagererne i førkrigslejligheder får mere end fuld kompensation for lejestigningen, medens de i de nye lejligheder ikke får fuld dækning. I samme forbindelse kan også nævnes, at lejerne i det statsstøttede byggeri fra perioden 1941 og fremefter nu har fået huslejestigninger som følge af den i 1957 gennemførte *forhøjelse af statslånsydelse*erne, jfr. boligministeriets cirkulære nr. 115 af 18. juni 1957. Dette forhold har medført en yderligere skærpelse af forskellen mellem lejen i den ældre og den nyere boligmasse.

b. Forholdet mellem indkomst og husleje.

En undersøgelse af forholdet mellem udviklingen i befolkningens indtægter og huslejen viser, at i *købstæderne* kunne en ufaglært arbejder uden ledighed i 1939 regne med en årsindtægt på 3 425 kr. Heraf måtte han, såfremt han ikke havde børn, 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. årlig, 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 udgiften til brændsel og belysning, steg huslejeudgiften fra 690 kr. til 875 kr., hvilket svarede til en huslejerelation på *28,2 pct.* *Tilsvarende* beregninger for 1957 fører til en årsindkomst på 10 730 kr. Fradrages de hertil svarende skatter, 1 790 kr., bliver der en disponibel indkomst på 8 940 kr. tilbage. Nettolejen — d. v. s. huslejen efter fradrag af ydet driftstilskud — for en nyopført lejlighed (socialt byggeri) kan i 1957 ansættes til 1 800 kr., og huslejerelationen bliver herefter *20,1 pct.* Medtages udgifter til brændsel og