

## A LAKÁSÜGY ÉS LAKÓK VÉDELME KÜLFÖLDÖN.

A Nemzetközi Munkahivatal kiadásában érdekes könyv jelent, meg *Les problèmes du logement en Europe depuis la guerre* cím alatt. Ez a könyv igen érdekes tájékoztatást nyújt a lakásügy háború előtti és háború utáni alakulásáról az egyes európai államokban.

A lakásügynek már a háború előtt megvoltak a maga problémái. A XIX. századiján, az uralkodó liberális doktrínának megfelelően a lakásépítés egészen a magán-kezdeményezésre volt bízva. Ez azt eredményezte, hogy ott, ahol kettő profit nem látszott biztosítottnak, az építkezés nem tartott lépést a szükséglet növekedésével s főleg a nagy ipari és kereskedelmi centrumokban az a helyzet állt elő, hogy — bár nem volt tényleges lakáshiány — főleg a munkásosztály lakásviszonyai socialis, higienikus és morális szempontból egyaránt súlyos kifogás alá estek. A háború előtt a lakáspolitikának az volt a feladata, hogy ezen a bajon segítsen: az alsóbb osztályok lakásszükségletének minél ideálisabb kielégítését biztosítsa.

A háború következtében új helyzet állott elő: tényleges lakáshiány jelentkezett, ami a qualitas kérdését teljesen háttérbe szorította. A feladat az lett, hogy egyáltalában lakást biztosítsanak. Ez a törekvés hozta előtérbe a lakásügy eddig ismeretlen kérdéseit: a lakók védelmét a háztulajdonossal szemben s a lakások minél gazdaságosabb kihasználásának biztosítását, mely utóbbi több államban egészen lakásrészek hatósági elvételéig, sőt átmenetileg még konyhák együttes használatának elrendeléséig is kiterjedt.

A háború teljesen megakasztotta az építkezést. A munkások legnagyobb része hadba vonult, az építkezési anyagok egy részét a hadviselés céljaira vették igénybe s főleg hiányzott az építkezéshez szükséges tőke, mely a sokkal jövedelmezőbb háborús iparágakban keresett elhelyezést, annyival inkább, mert a hadba vonult lakók részére biztosított moratórium s más hasonló intézkedések miatt az épületekbe fektetett tőke eddigi, különben is csekély kamatozása sem látszott biztosítottnak. A hadviselő államokban a mozgósítás eleinte átmenetileg csökkentette ugyan a lakáskeresők számát, de a kereslet csakhamar erősen növekedni kezdett a menekülések, a kivándorlás eltöltása s főleg a vidéki népességnek a háborús ipar centrumai: a városok felé tódulása következtében, így a lakáskereslet és kínálat közt szükségképen aránytalanság állott be, mely előbb a semleges államokban jelentkezett, a hadviselő államokban csak a leszerelés után lett fenyegetővé.

A kereslet és kínálat közti aránymegszűnése szükségessé tette a lakók hatósági védelmét, mert különben az általános drágulási folyamatba belekapcsol-

lódva, a lakbérek horribilis emelkedése következett volna be s a gazdaságilag gyengébb elemek a szó szoros értelmében fedél nélkül maradtak volna.

A lakók védelme két intézkedésben nyilvánult meg: 1. a lakbéremelés eltiltásában, illetőleg az emelés mérvének hatósági megállapításában s 2. ennek szükségképeni kiegészítőjeként a felmondási jog elvonásában, illetőleg erős korlátozásában.

Az első idevonatkozó törvényeket 1915 decemberben Anglia és Oroszország hozta. Ezt a példát követte 1916-ban Dánia, Norvégia, Románia és Magyarország, 1917-ben Ausztria, Hollandia., Svájc, Svédország és Németország. A háború vége felé a lakók hatósági védelme általánossá lett csaknem egész Európában.

A fegyverszüneti szerződések aláírása után egy állam sem gondolhatott a lakók védelmét szolgáló jogszabályok azonnali hatályon kívül helyezésére) A háborúban részi vett államok területén a hadba vonultak hazatérése s a házasságkötések számának erős növekedése a keresletet fokozván, a lakók helyzetét még súlyosabbá tette. A békekötéssel életre-hívott új államok is szükségesnek látták, hogy a lakók védelmére megfelelő intézkedéseket tegyenek; így 1919-ben a S. H. S. királyság és Lengyelország, 1920-ban Csehszlovákia, nem különben területének felszabadulása után Belgium és függetlenségének teljes kivívása után Finnország is.

Ennek a Szabályozásnak az lett a következménye, hogy a lakbérek a többi szükségleti cikkek általános drágulása mellett megmaradtak az 1914-es-niveau-n, illetőleg csak a megengedett csekélymértvű emelkedést-mutattak, úgy, hogy a lakbér, mely a háború előtt a családi budgetnek sok államban csaknem 10%-át képezte, a többi kiadásokhoz viszonyítva lényegesen kisebbedett. Különösen ez lett a helyzet a gyenge valutájú országokban, hol a pénz vásárló erejének csökkenése folytán a lakbérek a papkterekben megengedett emelés dacára is aranyértékben-tényleges csökkenést mutattak a békebeli lakberekkel szemben.

A következő táblázat azt mutatja, hogy hány százalékát képezte a lakbér a háború előtt s hány százalékát 1923-ban a családi budgetnek:

	Háború előtt	1923-ban
1. É. A. Egyesült Államok <sup>1)</sup>	18.1	18.05
2. Dánia	14.2	11.14
3. Norvégia	15.7	11.4
4. Svédország	11.9	11.2
5. Svájc	10.4	9.9
6. Nagybritánia	16.0	13.07
7. Finnország	11.8	10.3
8. Franciaország	12.0	7.2
9. Olaszország	11.4	4.94
10. Németország	18.0	0.34
11. Ausztria	14.6	0.66
12. Lengyelország	18.1	3.44
13. Magyarország	18.0	0.22

<sup>1)</sup> Az É. A. Egyesült Államokban a lakbérek a lakók védelmére vonatkozó minden szabályaitól menten, szabadon alakultak.

Ennek az állapotnak különböző socialis és gazdasági hatásai voltak: 1. Megakadályozta a családi budget egyik leglényegesebb tételének redukálásával a gyengébb társadalmi osztályok életszínvonalának teljes lesülését. 2. Mérséklőles hatott a munkabér-emelkedésre. Ez a mérséklés a lakbér különböző mérvének megfelelően az egyes államokban különböző volt, legerősebben érvényesült, a gyenge valutájú országokban, hol a lakbér — mint láttuk — a családi budgetnek egészen jelentéktelen *tételévé* zsugorodott össze. Ez a körülmény előnyt biztosított a világpiacon a gyenge valutájú országok iparának s ez által a lakók védelmét nemzetközi jelentőségű ügyé tette. 3. A háztulajdonosok jövedelmét erősen csökkentette, mi által egy erős adóalap is elveszett. 4. Megszüntetvén a házba fektetett tőke megfelelő kamatozását, elvonta a tőkét, illetőleg a vállalkozást az új építkezésektől. Ez a hatás egyre súlyosabbá tette a helyzetet, mert hiszen nyilvánvaló, hogy a lakáshiány végleges megoldásának egyeden módja új építkezések által a lakások számát szaporítani.

A lakáspolitikai ma Európaszerte az új építkezések előmozdítására, szinte forszírozására irányul. Ezzel szükségképen együtt kell járni a lakók védelmére szolgáló intézkedések megfelelő leépítésének is. E nélkül a tőke, főleg a magánvállalkozás részéről, nem fog keresni az építkezésben nagyobbarányú elhelyezést. Az új építkezések ki-vannak ugyan véve a lakók védelmére szolgáló rendelkezések korlátai alól, de ez a megfelelő kamatozást nem biztosítja, mert amíg a lakók túlnyomó többsége alacsony lakbér mellett tudja szükségletét kielégíteni, a munkabérek ezek az alacsony lakberek determinálják s a lakás-keresők nem tudják a kellő kamatozást biztosító magasabb lakbéréket megfizetni.

A lakók védelmére szolgáló intézkedések leépítésének a védelemhez fűződő különböző socialis és gazdasági hatásoknál fogva a legnagyobb óvatossággal és fokozatosan kell megtörténnie. Ezt az óvatos és fokozatos leépítést mutatják az idevonatkozó legújabb külföldi törvények.

A *semleges államok* közül, melyekben a baj — mint tudjuk — előbb kulminált, mint a hadviselő államokban, hol a lakáshiány csak a leszerelés után lett katasztrófálissá, legelőször *Dánia* szüntette meg a lakók védelmét az 1923. április 12.-iki törvénnyel. A megszüntetés fokozatosan történik a községek különböző kategóriáira: a kivételes intézkedések bizonyos átmeneti idő engedélyezésével Kopenhágában 1926. május 1.-én, egyebütt 1925. május 1.-én fogják hatályukat veszíteni. *Svédországban* az 1923. márc. 10.-iki törvény alapján a lakók védelmére vonatkozó jogszabályok hatályon kívül való helyezése 1926. szept. 30.-tól kezdődőleg lesz teljes. *Svájcban* a szövetségtanács 1922. júl. 28.-iki határozata a kivételes intézkedéseket csak részben szüntette meg, *Hollandiában* viszont a legújabb, 1923. jún. 2.-iki törvény is fentartja a védelem rendszerét.

A háborúban résztvevő államok közül három már megszüntette elvileg a lakásügyre vonatkozó kivételes jogszabályokat: *Finnország* 1922. jún. 6.-ától, a *S. H. S. királyság* 1923. jan. 1.-től és *Olaszország* 1923. júl. 1.-től kezdődőleg, de mind a három szükségesnek látta, hogy a megszüntetéssel járó nehézségek és esetleges visszaélések megakadályozására külön intézkedéseket tegyen. Olaszországban az 1923. jan. 7.-iki törvény, mely a lakbérleti szerződések szabadságát 1923. júl. 1.-től kezdődő hatállyal helyreállította, jogot ad a lakóknak arra, hogy felmondás vagy béremelés esetén egy, e célra szervezett bíróság

előtt keressen védelmet Ez a bizottság jogosítva van, ha a felmondást, illetőleg a béremelést méltánytalannak találja, az illető konkrét esetre nézve a szerződési szabadság hatályba lépését 1926 jún. 30.-ig elhalasztani, Milanóban pl. 1923 júl. elején, a törvény hatályba lépése után az illetékes bizottságok az eléjük terjesztett 5594 eset közül csak 350 esetben hagyták jóvá a felmondást, úgy, hogy Olaszország is csak elvben állította vissza a lakbérleti szerződés szabadságát, *tényleg* a lakók még mindig erős védelemben részesülnek. A S. H. S. királyságban még erősebb ez a védelem. A felmondási jog a kivételes rendezésnél szokásos néhány esetre van korlátozva; a bérmegállapítás szabad ugyan, de ha a felek megegyezni nem tudnak, egy speciális bíróság dönt, melyben úgy a lakók, mint a háztulajdonosok képviselve vannak. Hasonló a helyzet Finnországban is, hol a lakbér nincs ugyan általános szabályokkal előre megállapítva, de az a háztulajdonos, aki túlmagas bért követel, vagy lakását spekuláció céljából nem adja bérebe, bíróság elé állítható. Ezenkívül a helyi közigazgatási hatóságnak joga van szükség esetén arra is, hogy a lakberek mértékét megállapítsa.

A háborúban részt vett többi európai állam a lakók védelmére vonatkozó rendelkezéseket elvben sem szüntette meg.

*Angliában* a Rent and Mortgage Interest (Restrictions)-Act, 1923 a lakók védelméről szóló 1920.-i törvény hatályát 1925 jún. 24.-ig meghosszabbította, sőt a védelemnek 1925 jún. 24.-én túli esetleges meghosszabbításáról is rendelkezik azokra az esetekre vonatkozólag, melyekben a lakó a lakás elvesztése folytán különösen súlyos viszonyok közé kerülne. Meg kell jegyeznünk, hogy Angliában az 1920.-iki törvény alapján csak a közép- és kislakások bérlői részesülnek védelemben, azoké t. i., melyeknek évi bére bizonyos összeget (Londonban pl. 105 \$-t) nem halad túl. *Franciaországban* az 1923 dec. 30.-iki törvény 1926 jan. 1.-ig, *Csehszlovákiában* az 1923 április 26.-iki törvény 1924 dec. 31.-ig hosszabbította meg a kivételes jogállapotok hatályát.

A gyenge valutájú államok közül, melyek minket legközvetlenebbül érdekelnek, *Ausztriában és Németországban* a lakók védelmére vonatkozó-jogszabályok-teljes egészükben hatályban vannak. Ausztriában az 1922 dec. 7.-iki szövetségi törvény a lakberek jelentékeny emelését engedélyezte, de-viszont a tulajdonos felmondási jogát még erősebben korlátozta. Németországban az 1922 márc. 22.-iki törvény az 1926 júl. 1.-ig terjedő időre egységesen szabályozza a birodalom egész területére a bérkérdést. A bér a-felek szabad megegyezésének tárgya ugyan, de ha a *megegyezés nem* sikerül, a törvényes bér az irányadó. A törvényes bér itt is úgy, mint Ausztriában áll: 1. az alapbérből, mely a háború előtti bér bizonyos %-át képezi s a beépített papírértékben vett tőke kamatjának felel inég s 2. a pótlékokból, melyek az alapbér bizonyos %-ban vannak megállapítva s a fentartás, kezelés stb. költségeit vannak hivatva fedezni. A felmondási jogot az 1923 jún. 1.-i törvény szabályozza. E szerint felmondásnak csak akkor van helye, ha a lakó a bérleti viszonyból folyó köteleltségeit a törvényben egyenként felsorolt módon súlyosan megsérti, vagy ha a bérlet fentartása a tulajdonosra nézve súlyos hátránnyal jár. Ez utóbbi esetben a bíróság feladata, hogy a szemben álló érdekek gondos mérlegelésével méltányosan döntsön.

Hasonló a helyzet *Lengyelországban*. Az a törvényjavaslat, melyet a

kormány 1923 végén terjesztett a parlament elé, a felmondási jog erős korlátozásának fentartásával a lakberek tetemes emelését tervezi. A bérösszeg itt is a felek szabad egyezkedésének tárgya, épen úgy, mint Németországban, de ha megegyezés nem jön létre, a törvényes bér fizetendő. Ez a törvényes bér az 1914-ben fizetett aranybér 15%-a, mely 1924 jan. 1.-től kezdődőleg negyedévenként 3%-kal emelkedik s 1925 jan. 1.-én éri el a 25, 1929 jan. 1.-én a 75%-ot.

A külföldi példák nagyon tanulságosak arra nézve, hogy 1. mik a lakások felszabadításának *feltételei* s 2. mik legyenek a *módozatai*.

A *felszabadítás feltétele*, hogy 1. a felszabadítás időpontjában fizetett bérék elérjék, vagy legalább is erősen megközelítsék az aranyértékben vett háború előtti lakbéréket, 2. hogy a lakáskereslet és kínálat téren a háború előtti arány helyre legyen állítva. A lakberek hatósági szabályozás nélkül azonnal az aranyparitás felé emelkednének s a szabad bérmegállapítás olyan időpontban engedélyeztetik, melyben a lakók az aránylakbérenek csak bizonyos csekély százalékát fizetik, ha ehhez tényleges lakáshiány is járul, a lakbereknek ugrásszerűen olyan horribilis emelkedése következik be, mely gazdasági és socialis téren katasztrófához vezethet.

A *felszabadítás módozataira* megállapíthatók a következők:

A szabad felmondási jog nem adható meg előbb, mint a bér szabad megalapítása. Ellenkező esetben a hatósági bérmegállapítás egészen illuzóriussá válnék s a legnagyobb visszaélésekre nyílnék alkalom. Sőt kívánatos a felmondási jog korlátozásának a szabad bérmegállapítás megadása után való fentartása is abban a formában, hogy a lakás ne legyen felmondható,— feltéve, hogy arra a tulajdonosnak magának vagy hozzátartozójának szüksége nincs — ha a lakó a bérleti viszonynál folyó kötelességeit pontosan teljesíti és méltányos bért fizetni hajlandó. Hogy mi a méltányos bér, azt a háztulajdonosok és a lakók képviselőinek bevonásával bíróság volna hivatva megállapítani.

A védelem az általános hatályon kívül helyezés előtt megszüntethető a lakók ama kategóriáira, melyek gazdasági helyzetüknél fogva a védelemre rászorulva nincsenek, viszont az általános megszüntetés után is kivételesen fentartandó a védelem a lakók egyes, gazdaságilag gyengébb kategóriáira (munkások, köz- és magánalkalmazottak), vagy legalább is azokra az egyes konkrét esetekre vonatkozólag, melyekben a lakó a védelemre különösen rászorul, mint ez az 1923 júl. 1.-i törvény alapján-Olaszországban történik s amint erre nézve az 1923.-iki angol törvény is provideal.

*Búza László.*