

## HÁBORÚS LAKÁSVISZONYOK ÉS HÁBORÚS LAKÁSPOLITIKA

*A rendelkezésre álló adatok alapján az alábbiakban nyolc állam – köztük Magyarország – háborús lakáspolitikájának rövid ismertetését adjuk. A világszerte egyöntetűen jelentkező lakásprobléma összehasonlító vizsgálata módját nyújt a mai magyarországi lakáspolitikáé szélésebb horizonton történő szemlélésére.*

*Norvégia.* – A háború elején bekövetkezett lakásínség oly nagyiramú lakbéremelkedést indított meg, hogy már a múlt év elején szükségesnek bizonyult a lakbért olyan arányban csökkenteni, hogy az az 1940. április 8-án érvényben lévő lakbérnél 10%-kal alacsonyabban álljon. A lakásépítésben eddig állami pénzek még nem szerepeltek, hanem hitelegyletek alakultak erre a célra, összesen 250 millió korona tőkével.

*Svédország.* – Tudvalévő, hogy már a háború előtt sem voltak itt kedvezőek a viszonyok e téren, a lakosságnak fele ugyanis szoba-konyhás lakásban lakott. Bár a német lakáspolitikáé serkentő hatása sokat javított a helyzeten, a kétszoba-konyhás lakásstandard

még csak igen sok idő múlva lesz elérhető. Oka ennek, hogy Svédországban az építkezési költségek, különösen az építők munkások bére, rendkívül magasak, úgyhogy egy kétszoba-konyhás lakás évi bére – a lehető legegyszerűbb kiállítást feltételezve – 1300 korona lenne, ami a munkásosztály számára elérhetetlenül magas. Mindennek láncolatossá váló következménye az egyre növekedő lakásínség és az építők munkások munka nélkül álló tömegének szaporodása, így pl. míg Stockholm 1940 novemberében 6000, addig 1941 januárjában már 15.000 építők munkás volt munka nélkül, ami 60%-os munkanélküliséget jelent. Ezért Svédországban a munkanélküliség és lakásínség ellen való harc párhuzamosan halad. A svéd kormány jelenleg egy lakásépítési törvényjavaslatot tervez 200-300 millió koronával.

**Finnország.** – A lakásínség itt az előző finn-orosz háború pusztításai miatt indult meg, aminek következtében a lakásépítést tarthatatlanná magasra emelkedett. A lakáspiac stabilizálása céljából a finn kormány a következő rendelkezéseket hozta: minden fennálló lakásbérleti szerződésnek érvényben kell maradnia, a háziúrnak felmondáshoz joga nincs. A maximális bérek központi fűtéses házakban 10%-kal, a többiben 3%-kal lehetnek magasabbak, mint az 1939 június i-i bérek. Ha a háziúr az ilyen módon szükségessé vált bérleszállítást megtagadja, a lakbért egy erre a célra kirendelt bizottság állapítja meg. Továbbá hatóságai lakásközvetítést is bevezettek.

**Dánia.** – A háború megkezdése óta a lakásépítkezés erősen hanyatlik. Míg 1939-ben 14.400 új lakást építettek, addig 1940-ben csak 6300-at. Ezért a kormány magánvállalkozásoknak új építkezések és átépítések céljaira kölcsönöket folyósít, továbbá intézkedések történnek a városok pusztulófélben lévő városrészeinek újjáépítésére. Az új építkezések főleg sokgyermekes családok elhelyezésére szolgálnak.

**Svájc.** – Érdekes, hogy itt a háború nem befolyásolta olyan kedvezőtlenül a lakásviszonyokat, mint általában. A kormány a háború kitörésekor elrendelte az általános mozgósítást és mivel a mozgósított családok családja sok esetben nem tartotta fenn önálló háztartását, ez a körülmény az üresen álló lakások számának növekedésére vezetett. Így pl. Zürichben az 1940 év egyes hónapjaiban lényegesen nagyobb az üresen álló lakások száma, mint az 1939 év megfelelő hónapjaiban:

	1939	1940
január .....	2·16%	2·26%
április .....	2·86%	3·24%
július .....	2·27%	3·01%
szeptember .....	1·94%	2·61%

Ez az arányszám azonban természetesen jóval nagyobb a 3-, 4- és többszobás lakásokban, továbbá a belvárosi kerületekben, mint a kisebb lakásokban, illetve a többi kerületekben.

**USA.** – A háború első pillanatában megbontotta azt az organikus fejlődést, mely a lakáspolitikában az 1937-es lakástörvény végrehajtásának megkezdését követte. A háború kitörésekor azonnal kivonták a magántörvényeket csaknem teljes mennyiségükben, melyek pedig éppen akkor kapcsolódtak be az USA építkezéseibe. A nyersanyag és a munkabér ára máris jelentősen emelkedett és több mint valószínű, hogy ennek hatása főleg a kislakásépítkezéseknél fog mutatkozni.

**Németország.** – A lakáshiány csökkentését szolgálja az a rendelet, amely kimondja, hogy amennyiben a főbérlő nem adna engedélyt albérlési szerződéshez nyomós ok nélkül, az engedélyt a „Mieteinigungsamt” is megadhatja. Kérdés azonban, hogy mi

a helyzet akkor, ha a lakásbérleti szerződés már lejárt ugyan, de a bérlési viszony még tart, mert például a bérlő nem kap új lakást. A joggyakorlat szerint ebben az esetben az albérlésbeadáshoz való engedélyt nem lehet a Mieteinigungsamtól megszerezni! Ez kétségtelenül igen helytelen, amint a „Soziale Praxis” is kifejti, mert így igen nagyszámú lakás marad kihasználatlanul. Általában Németországban sem olyan nyomást a lakásínség, mint egyebütt. Ezt bizonyítja az is, hogy most szervezték meg a „Deutsche Akademie für Wohnungswesen”-t az eddigi „Deutsche Gesellschaft für Wohnungswesen”-ből, amelynek új munkaterületei sokkal nagyobb stílusúak, mint a környező államok nagyrészt háborús kényszerintézkedései: tájhoz kötött épületformák tervezése, épületrészek szabványosítása, a munkafolyamat mechanizálása, légvédelmi intézkedések, továbbá az építészet terén való tudományos kutatás és ezek eredményeinek a gyakorlati élet számára való kiértékelése.

**Magyarország.** – A háború következményeként pillanatnyilag nálunk is igen nagy a lakásínség, amit a folyó építkezések alig-alig tudnak csak enyhíteni. Ezzel együtt jár természetesen a lakbér nagyfokú emelkedése. Különösen súlyos a helyzet Budapesten. Az 1940 tavaszán megindult nagyarányú építkezések folytatódnak ugyan 1941 első 9 hónapjában, azonban ez utóbbi időszakban épült 2742 lakás nem tudja a lakáspiac feszültségét enyhíteni, mert legalább 5500-6000 új lakásra lett volna szükség. A lakáspiac feszültségéről jellemző képet kapunk, ha végigtekintjük, hogy 1938-1941-ig milyen mértékben növekedett Budapesten a lakásérték (1 lakószobára eső lélekszám):

	jan.—márc.	ápr.—jún.	júl.—szept.	okt.—dec.	évi átlag
1938 .....	1·74	1·74	1·74	1·74	1·74
1939 .....	1·74	1·74	1·75	1·76	1·75
1940 .....	1·78	1·79	1·80	1·80	1·79
1941 .....	1·81	1·82	1·82	?	(1·82)

De jellemzi a lakáspiac állását a kiadatlan lakások számának alakulása is:

1935 év .....	6204
1939 „ .....	1461
1940 „ .....	1000
1941 „ (II. negyedében)	642

Nemcsak a lakásínség megoldása szempontjából, hanem szociális és főleg családvédelmi szempontból is igen helytelen az utóbbi idők nagymérvű garszonlakásépítkezése. A Közmunkatanács ezért kimondta, hogy a főváros 1. és 2. építési övezetében, tehát a legsűrűbben lakott belvárosban az épülő lakásoknak 30, a többi övben 20%-a lehet csak garszonlakás. A lakásínséget követő lakbéremelkedést szabályozza az 590/1942. M. E. sz. rendelet, mely kimondja, hogy az 1940 január 23-ika után épült házakban azt a bért kell fizetni, amelyben a bérbeadó az első bérlővel megállapodott. Új házakban fennálló határozott tartamú lakásbérleti szerződések hatálya bizonytalan időre meghosszabbodik. Albérlésben a bérleti szerződés ellenére is lehet adni lakásrészt. Különösen sokat kell várni azonban a székesfőváros közgyűlésének január végén hozott szabályrendeletétől, amely 5 évre terjedő kislakásépítési programot fektet le. Ismeretes, hogy a főváros 1939-ben megindult kislakásépítési akciójának fedezetét kölcsön biztosította, melyet viszont a felépült lakások lakbérjövödelméből fedeznek. Újabb építkezések esetén azonban a fővárosnak más eszközökhöz kell folyamodnia, mert – eltekintve attól, hogy az új kislakások bérét igen alacsonyan szándékoznak megállapítani – az építési

költségek drágulása miatt az említett jövedelem a kölcsön törlesztésére távolról sem lenne elég. Ezért a szabályrendelet egy kislakásépítési alap létesítését rendeli el oly módon, hogy minden háztulajdonos az alaphoz való hozzájárulásként a nyers házbérlőjévedelem 3%-át, a zsidó háztulajdonosok ellenben 10%-át kötelesek fizetni, bérbeadás esetén azonban a bérlők bérlményük után a reájuk eső részt kötelesek a háztulajdonosnak megteríteni.

*König Ágnes*