

MARTIN J. DAUNTON

## A lakásviszonyok Nagy-Britanniában (1850–1939)\*

## I.

A lakásviszonyok története a közelmúltig viszonylag egyszerűnek és problémamentesnek tűnt. Ezzel kapcsolatban két tényezőt hangsúlyoztak: az egyik a „lakáskérdés”, amelyet a legkülönbébb tökéletlen eszközökkel igyekeztek megragadni, s amely elkerülhetetlenül az egyetlen lehetséges végki-fejlethez, a szubvencionált tanácsi/hatósági lakásépítéshez vezet.<sup>1</sup> A másik megközelítés az építési ciklusokat tekinti át, amely a családok jövedelmének és összetételének a változásaihoz igazodó kereslet-ingadozásokat pusztán újabb házaknak a meglévőkhöz történő hozzáadásaként tekinti, melyet viszont az erőforrások értékmentes átcsoportosításával hajtanak végre. A legutóbbi évtizedben mindkét megközelítési módot alaposan megvizsgálták, s nagyrészt elvetették.

Az utóbbi időben a lakásügy fejlődéséről írott munkákat annak a sokféleségnek a hangsúlyozása jellemzi, amely a lakásviszonyok rendezésére tett 19. század végi, 20. század eleji javaslatokban megmutatkozik. Ennek tükrében a tanácsi lakásépítés eleve várható dolog helyett inkább magyarázatra szoruló dologgá válik. Annak a nagy hangsúlynak köszönhetően, amit a liberálisok a földkérdésre, mint a lakásügy megoldásának a kulcsára helyeztek, továbbá annak a kitüntetett helynek következtében, amit a közös tulajdonú lakás egyes haladó/radikális politikusoknál kapott, a hatósági lakásépítés a vizsgált időben cseppet sem látszott a fejlődés szükséges vagy éppen kívánatos következményének. Éppen ezért hirtelen elfogadásának körülményei vizsgálatot igényelnek. E vizsgálatnak ki kell terjednie a magánpiac feszültségeire; az első világháború s az azt követő változások által okozott különleges problémákra, a magánház-tulajdonosokra nehezedő pénzügyi teherre, a bérlők mozgalmai által gyakorolt hatásra és a tulajdonos–bérlő viszony természetére, a munkáspárt álláspontjának átértékelődésére, aminek következtében az állami lakáshoz juttatást tekintették az ellátás normális módjának, stb.

Az előbbiekhöz hasonló módon az építési ciklus esetében a Brinley Thomas munkájában korábban megfogalmazott tételt – miszerint az építés azonnal reagált a népesség vándorlásában vagy a kamatlámban bekövetkezett legkisebb marginális változásokra is – az a nézet váltotta fel, hogy a spekulációs építőipar különlegesen érzékenyen volt a kereslet változásaira.<sup>2</sup> Az építőket leginkább úgy ábrázolják, amint belevetik magukat a valódi igényeket messze meghaladó, spekulációs fellendülésbe, rövid távon jóval gyorsabban építve, mint ahogy új családok jönnek létre, s ezáltal nagy mennyiségű üres lakást teremtenek, amíg végül a fellendülést elsöpri a csődök áradata. Ezután a termelés egészen addig nem indult meg újra, míg az üres ingatlanok el nem keltek, sőt újabb hiányok keletkeztek, akkor viszont az újraindulás folyamata volt igen lassú, mert az iparág a fellendülés kezdetén éppen

\* A tanulmány 1986. májusában, az angol–magyar történésztanácskozáson hangzott el.

<sup>1</sup> *Enid Gaudie*: *Cruel Habitations: A History of Working-Class Housing, 1780–1918.* (1974.)  
*A. S. Wohl*: *The Eternal Slum: Housing and Social Policy in Victorian London* (1977). *J. N. Tarn*:  
*Five Per Cent Philanthropy: An Account of Housing in Urban Areas between 1840 and 1914.* (1973)

<sup>2</sup> *J. Parry Lewis*: *Building Cycles and Britain's Growth* (1965). *B. Thomas*: *Migration and Economic Growth* (1954). *A. G. Kenwood*: *Residential building activity in north-eastern England, 1853–1913.* In: *The Manchester School*, XXXI. (1963). *E. W. Cooney*: *Long waves in building in the British economy of the nineteenth century.* In: *Economic History Review*. 2. ser. XIII. (1960).

olyan érzéketlen volt a piac jelzéseire, mint annak csúcán.<sup>3</sup> Így aztán az ágazat rövid távon egyáltalán nem reagált a családok méretében és összetételében zajló változásokra. Újabbban a történések tovább léptek ettől a készségesen elfogadott tételtől, amely az építőiparnak és anyagi erőforrásainak a vizsgálatán alapul; hogy megvizsgáljanak további változásokat, amelyek nemcsak az építés ütemét határozták meg, de az építészet stílusát és az épületek minőségét is. Az építési előírások hatása és a földtörvényeknek a telekárakban és a lakássűrűségben játszott szerepe kiemelt figyelmet kapott.<sup>4</sup> Ma már jóval több ismeretünk van a lakásépítést befolyásoló folyamatokról, mint korábban.

Természetesen feltételezhetjük, hogy egy 20 év körüli hosszúságú építési ciklus során az új házak kínálata egybeeshet azzal a tényleges kereslettel, amelyet a családok szerkezetével, méretével és jövedelmével jellemezhetünk, de ez a feltételezés felvet egy tágabb problémát. Azt ti., hogy a családok nem közvetlen módon fejezték ki igényeiket, amelyet jövedelmük és létszámuk határozott meg, hanem számos és igen változatos közvetítő közegeken keresztül. A 19. században és a 20. század elején a lakások nagy része magánháztulajdonosok kezén volt, nem pedig a lakók vagy a munkáltatók birtokában. Az újabb kutatások sokat foglalkoztak azzal, kik is voltak ezek a tulajdonosok. Az eredmények abba az irányba mutatnak, hogy néhány ház megvásárlása részét képezte a magánház-tulajdonosok családi életciklusának, amennyiben biztonságos jövedelemforrást jelentett a nyugdíjas évekre és egyben értékálló hagyaték is volt.<sup>5</sup> Piaci részvételük éppen ezért a befektetés biztonságos voltától függött. Ezt viszont olyan politikai változások fenyegethették, amelyek fölládozzák a tulajdonosok érdekeit a bérlők érdekében, vagy pedig azért, hogy a „nemzeti hatékonyság” érdekében magasabb színvonalú lakást biztosítsanak a lakosságának. Ugyanakkor az is nyomást gyakorolhatott rájuk, ha az emelkedő építési költségek miatt lassan csökkent a házak profitozama, ha növekedett a befektendő tőke, vagy ha az emelkedő helyi adók túllépték a bérlők fizetőképességét.<sup>6</sup> Ez a legrosszabb esetben strukturális válsággá alakíthatott egy ciklikus romlást, ami már megakadályozta a családok számának növekedésével arányos számú új ház építését. A keresletet igen bonyolult módon elégíthették ki. Természetesen a két háború közti időszakban, amikor a piacon a magánbérlakásokat fokozatosan háttérbe szorította a köztulajdonú lakás és az öröklakás, a családok lakáskeresletét közvetítő tényezők egészen új rendszere lépett működésbe, legnyilvánvalóbban a helyi hatóságok hivatali gépezete és a lakásépítő társaság.

<sup>3</sup> S. B. Saul: House-building in England 1890–1914. In: Economic History Review. 2. ser. XV. (1962–63). H. J. Dyos: The speculative builders and developers of Victorian London. In: Victorian Studies XI. (1968). R. G. Rodger: Scottish urban house-building 1870–1914. Ph. D. disszertáció, Edinburgh, 1975. és Speculative builders and the structure of the Scottish building industry 1860–1914. In: Business History XXI. (1979). D. A. Reeder: A theatre of suburbs: some patterns of development in west London 1801–1911. In: The Study of Urban History. Ed. H. J. Dyos (1968).

<sup>4</sup> R. H. Harper: Victorian Building Regulations: Summary Tables of the Principal English Building Acts and Model Bye-Laws, 1840–1914. (1985). S. M. Gaskell: Building Control: National Legislation and the Introduction of Local Bye-Laws in Victorian England (1983). R. G. Rodger: The evolution of Scottish town planning. In: Scottish Urban History. Ed. G. Gordon és B. Dicks, (1983) és The law and urban change. In: Urban History Yearbook 1979. I. C. Taylor: The insanitary housing question and tenement dwellings in nineteenth-century Liverpool. In: Multi-Storey Living: The British Working-Class Experience. Ed. A. Sutcliffe (1974).

<sup>5</sup> N. J. Morgan – M. J. Daunton: Landlors in Glasgow: a study of 1900. In: Business History XXV (1983). C. Bedale: Property relations and housing policy: Oldham in the late nineteenth and early twentieth centuries. In: Housing, Social Policy and the State. Ed. J. Mellings (1980). M. J. Daunton: Miners' houses: south Wales and the Great Northern coalfield 1880–1914. In: International Review of Social History. XXV. 1980. J. J. Morris: The middle class and the property cycle during the industrial revolution. In: The Search for Wealth and Stability. Ed. T. C. Smout (1979). G. K. Crossick: Urban society and the petty bourgeoisie in nineteenth-century Britain. In: The Pursuit of Urban History. Ed. D. Fraser–A. Sutcliffe, (1983).

<sup>6</sup> A. Offer: Property and Politics, 1870–1914: Landownership, Law, Ideology and Urban Development in England. (1981).

A lakásügy története iránt megnyilvánuló eme új érdeklődésben sok részlet továbbra is vitatott marad, nem utolsósorban azért, mert kapcsolatban áll a lakáspolitikáról zajló mai vitával. Ugyanakkor, amikor az állami szektor aránya lassan csökken, mivel a korábban köztulajdonú lakásokat eladják a lakóknak, jó néhány szakértő kétségbe vonja az adótámogatásban részesített öröklakás-forma életképességét. E dolgozat megpróbál kiemelni néhány pontot a történészek közt zajló vitából.

## II.

A piac nem semleges színtér, amely egyszerűen hozzáigazítja a kínálatot a kereslet változásához, ahogyan az a családok méretének, jövedelmének és összetételének a változásából következik. Ezt a nézetet fejt ki pl. J. Parry Lewis *Building Cycles and Britain's Growth* (Építési ciklusok és Nagy-Britannia növekedése) című munkájában, amelyben egyáltalán nem foglalkozik magának a piacnak a természetével, azzal, hogy az milyen változatokat mutatott területenként, s hogyan alakult az idők folyamán. A jövedelemről, a család méretének és összetételének a változásáról készített egyszerű felmérés figyelmen kívül hagyja azt a fontos tény, hogy a piac egyáltalán nem volt semleges. Olyan jogi folyamatok irányították, amelyek befolyást gyakoroltak a bérlők mint a kereslet és a tulajdonosok, mint a kínálat képviselői közötti hatalmi egyensúlyra. Befolyásolták a lakók és a tulajdonosok jogainak, viszonyának fontosságára vonatkozó politikai megfontolások és azok az ideológiai nézetek, amelyekkel az adóterhek elosztását megítélték. Nagyfokú naivitás lenne akárcsak feltételezni is, hogy a lakásügyet bármikor is átengedték volna a szabadpiac kénye-kedvének. További kiemelendő tény, hogy a lakáspiac és a munkaerő-piac kapcsolata egyáltalán nem magától értetődő, melynek igen jelentős kihatásai lehettek a családok költségvetésére. Nem egyszerűen a családok jövedelme határozta meg lakásigényüket és helyzetüket: a lakáspiac szerkezete maga is befolyást gyakorolt a családi jövedelmek beosztására és adott azonos jövedelmi szint különféle keresleti igényeket támaszthatott. Ezeknek a problémáknak a megközelítéséhez a legjobb lehetőséget az Angliában és Skóciában a 19. században és a 20. század elején fennállt két, nagyon is különböző lakásrendszer összehasonlítása kínálja.<sup>7</sup>

Angliában a munkásosztály által igénybe vett lakásokat hetibérbe adták, míg Skóciában – a legrosszabb minőségű ingatlanok kivételével – az évi bérlet volt rendszerben. Ennek következtében Skóciában erős feszültség állt fenn a lakás- és a munkaerőpiac között. A legtöbb ember elbocsátható volt illetve felmondható egyhetes felmondási idővel, s így az olyan állásváltozás, amely lakóhelyi mobilitást igényelt volna, komoly problémát jelentett. Ez annál inkább így volt, mert az összes béretek egy időben, május végén jártak le, így már februárban el kellett dönteni, hogy továbbra is igényt tartanak-e a lakásra. Akkor ui. az ügynök vagy a tulajdonos levelet küldött – az ún. *missive-t* –, melyben tudakolta a bérlőtől, hogy szándékában áll-e maradni vagy sem. A tulajdonosok állítása szerint ez a rendszer egyaránt előnyös volt nekik is és a bérlőknek is, mert biztosította a gazdaságos ingatlanforgalmat és az üresen álló lakások számának a minimalizálását. 1911-ben azonban a skót bérlők olyan változtatást értek el a jogi rendszerben, amely megkönnyítette az angolhoz hasonló rövid béretek bevezetését. A bérlőknek két fő sérelmük volt. Egyrészt állásváltoztatás esetén lakóhelyi mobilitásukat korlátozta a skót rendszer. Másrészt a hosszú időszakokra fizetett bérleti díj nemcsak a lakásváltoztatást gátolta, hanem a hetenként fizetett és változó bérekhez sem igazodott. Lehet, hogy a hosszú béretek skót rendszere valóban nyújtott némi biztonságot a bérlőknek, ezzel szemben biztos,

<sup>7</sup> Ezeket a megjegyzéseket a következő munkákra alapozom: *D. Englander: Landlord and Tenant in Urban Britain 1838–1918* (1983). *M. J. Daunt: House and Home in the Victorian City: Working-Class Housing, 1850–1914* (1983). *J. Melling: Rent Strikes: Peoples' Struggle for Housing in West Scotland, 1890–1916*. (1983).

hogy nagyon nehéz volt a lakásköltséget a család jövedelmének hullámvázához igazítani. Ez utóbbi gondot még az is fokozta, hogy a skót tulajdonosok és ügynökeik jóval merevebben ragaszkodtak a fizetési határidőkhöz, mint angol kollégáik. Az angol háziurak csak ritkán fordultak bírósághoz és gyakran megengedték, hogy a családok rosszabb időszakokban nagyobb lakbérhátralékot is összegyűjtsenek, amit aztán a kedvezőbb időben törleszthettek. A skót háztulajdonosok viszont sokkal inkább hajlamosak voltak arra, hogy kapcsolatukat bérlőkkel bírósági úton rendezzék és ragaszkodjanak a határidő szerinti fizetéshez.

Ezek szerint a kereslet két egymástól eltérő lakásrendszer keretei között jutott kifejezésre. Mivel magyarázhatók ezek az eltérések? Erre első megközelítésben azt válaszolhatjuk, hogy az angol rendszer egyszerűen jobban összhangban állt az iparosodás szükségleteivel, Skócia ugyanakkor elmaradott terület volt. Annyi bizonyos, hogy Angliában változott a dolgok rendje a 19. században, s egyes skót nagyiparosok valóban támogatták azokat a lakásbérlőket, akik az angol rendszer bevezetését kívánták. Azonban az a tény, hogy a francia és a német városokban is a skóciaihoz hasonló hosszú-bérlet rendszer uralkodott, mégis mintha arra utalna, hogy az angol rendszerben kell lennie valami különösnek. Ezt a különöst részben a jogrendszerben, részben a helyi adózás eltéréseiben kereshetjük. Skóciában a tulajdonos olyan hatalmi eszközzel bírt a bérlővel szemben, amivel angol társa nem rendelkezett – nevezetesen a jelzálog törvény alapján jogában állott az ingóságokat lefoglalnia a bérleti szerződés időtartama alatt esedékessé vált teljes lakbér értékében. Ez, mint hangsúlyozták, megadta nekik a hosszú bérleti időre is azt a biztonságot, amivel az angol háziurak nem rendelkeztek. Továbbá Skóciában a helyi adókat évenként egy alkalommal, meghatározott arány szerint szedték, közvetlenül a bérlőtől és a tulajdonostól. Ugyanakkor Angliában a munkás-háztartások ingatlanadó-ját a háziúr a heti lakbérbe beépítve gyűjtötte össze. Ez azt jelentette, mellékes körülmény volt az, hogy éppen ki lakott a lakásban. Nem véletlen, hogy azok a jogi változások, amelyek 1911-ben Skóciában a rövidbérlet meghonosítását kívánták elősegíteni, ezt éppen a jelzálog eltörlésével és az angol helyi adózási rendszer bevezetésével kezdték.

Ezek az Anglia és Skócia között fennálló különbségek cseppet sem lebecsülhető hatást gyakoroltak a családok gazdálkodási szokásaira. Ráadásul a skót és az angol városi lakáskörülmények is különböztek egymástól. Skóciában a többlakásos bérház dominált, míg Angliában az egyetlen családnak tervezett különálló ház volt az uralkodó típus.<sup>8</sup> Igaz ugyan, hogy a valóság eltérhetett attól, amit az építészeti forma sugallt, s számos, egy-egy családnak szánt angliai házat a valóságban még albérlőknek is kiadtak.

Rendkívül nehéz annak kiszámítása, milyen hatást gyakorolt a család méretének és összetételének változása a lakáskeresletre. Először is, az albérlet gyakorisága változhatott a gazdasági ciklus során oly módon, hogy a depresszióra válaszul a családok „összehúzták” magukat, viszont önállóan bérelték a házat a fellendülés időszakában. Ezért a családok számának meghatározott növekedése eltérő módon befolyásolhatta a lakáskeresletet. Másodsor, a lakás megosztása normális velejárója lehet a családi ciklusnak, amikor a szobabérlők vagy albérlők a csökkent családi bevételt egészítették ki, például a gyerekek munkába állását megelőző időszakban. Harmadszor, igen jelentős különbségek tapasztalhatók az egyes területek között. A lakások mérete és a lakbérek még a bérek szintjénél is nagyobb változatosságot mutatnak az egyes angol városok viszonylatában, s ezek egyáltalán nem szükségszerűen mozogtak együtt, mint az az 1. táblázatból is kitűnik. Ennek következtében az együtt-lakó családok és a túlszűfolt ingatlanok aránya igen nagy szóródást mutat. Habár a lakbérek és a jövedelmek változtak az idők során, az adott pillanatban fennálló eltérés legalább olyan fontos. Ez a helyzet még Angliára is jellemző, pedig ott az építészeti forma változatai megmaradtak az önálló ház adta keretek között, kivéve London belterületét és Plymouth-ot, ahol a lakás a legtöbbször került és ezért a nagy házak felosztása mindvégig általános forma maradt.

<sup>8</sup> *Daunton: House and Home . . . i. m. S. Muthesius: The English Terraced House (1982). F. Worsdall: The Tenement: A Way of Life: A Social, Historical and Architectural Study of Housing in Glasgow. (1979).*

## 1. táblázat

## Bérek, lakbér, túlzásfoltosság és lakásméret a brit városokban, 1905/11

Város	Lakbér index 1905	Bérindex (építőipari szakm.)	Bér/lakbér arány	Túlzásfoltosság a népesség %-ában 1911	3 vagy kevesebb szobás lakás %-a 1911	„Osztozó családok” <sup>**</sup> %a 1911
London	100	100	1,0	17,8	54,1	71,0
Plymouth	81	80	1,0	17,5	56,6	83,4
Newcastle	76	90	1,2	31,6	58,3	40,0
Leeds	56	87	1,6	11,0	36,9	0,8
Blackburn	50	87	1,7	4,4	5,3	1,8
Bristol	53	93	1,8	4,8	24,1	32,4
Leicester	48	94	2,0	1,1	6,1	1,8
Edinburgh	81	88	1,1	32,6	62,8	
Aberdeen	68	79	1,2	37,8	74,5	
Glasgow	76	91	1,2	55,7	85,2	

Forrás: PP 1908 CVII, Report of an Enquiry by the Board of Trade into Working-Class Rents, Housing and Retail Prices, pp. XXXVIII–XXXIX. 1–11; Census of England and Wales, 1911. volume VIII, tables 3 and 4, and volume VI, table 2; Census of Scotland, 1911. volume II, tables XXXIX and XLV.

Anglia többi részén általában a kétszintes sorház volt a jellemző, amit pl. Yorkshire-ban függőlegesen osztottak ketté (hátfal a hátfalhoz), míg Északkelet-Anglia egyes részein vízszintesen kettőzték meg (a Tyneside-i lakás). Az angol városokban a skóciaihoz hasonló, közös helyiségekkel ellátott bérház sehol sem jelent meg, leszámítva egyes lakáspolitikai reformterveket. Miért volt ez így? Magyarázatul valószínűleg a családok eltérő jövedelméből származó keresleti szint jelölhető meg, de már az eddigi angol példák is arra utalnak, hogy a lakberek szóródása szintén nagyobb volt, s kevésbé függött a jövedelmi szinttől.

Rodgertől származik az Anglia és Skócia építésze közötti eltérés legkielégítőbb magyarázata.<sup>9</sup> Szerinte a legfontosabb tényező a családi jövedelem és a lakásköltség kapcsolata. A jövedelmeket vizsgálva úgy tűnik, hogy az 1905-ös felmérésben közölt bérek nem nagyon tértek el az angol városokban ekkoriban fizetett bérektől, de Rodger rámutat, hogy ez akkor viszonylag új jelenség volt, s Skócia hagyományosan az alacsony munkabéretet fizető területek közé tartozott. Ezért 1905-ben a fizetések és a lakberek közötti kapcsolat jóval kedvezőbb volt, mint korábban a 19. században bármikor, amikor a tipikus építési formák kialakultak. Az egyenlet másik oldalán meg kell állapítani, hogy két tényező fölfelé hajtotta az építési költségeket és ezzel a lakbéreket is. Az egyik tényező a birtokjog vagy más néven örökbérlet jellege volt, amely szerint a tulajdonos évenként esedékes bérleti díj fejében engedett át egy adott telket. A kortársak és Rodger egyaránt úgy vélik, hogy ez a jogszokás korlátozta a skót városokban rendelkezésre álló telkek kínálatát. Angliában a tulajdonos vagy eladta az ingatlan egy összegben esedékes vételárért, amelyet azután befektethetett, vagy megtartotta az ingatlan tulajdon-

\* Akik albérlőkkel stb. osztják meg lakásukat, házuakat.

<sup>9</sup> A már hivatkozott munkákon kívül l. még: R. G. Rodger: The invisible hand: market forces, housing and the urban form in Victorian cities. In: The Pursuit of Urban History. Ed. Fraser and Sutcliffe, i. m. A Multi-Storey Living c. esszégyűjteményhez Sutcliffe által írt bevezető is számos figyelemre méltó megjegyzést tartalmaz.

jogát, és csak bérbé adta azt, évenként esedékes bérleti díjért és annak a lehetőségnek a fenntartásával, hogy a bérleti szerződés lejártakor visszakapja a telket és a rajta emelt épületeket is. Eszerint a gondolatmenet szerint a skót földbirtokosok a lehető legmagasabb örökbérleti díj eléréséig nem szívesen váltak meg egy-egy telektől, mert nem nyerhettek belőle befektethető tőkét, vagy olyan évi jövedelmet, amit a szerződés lejártakor a birtok visszaszerzéséből származó haszon egészített ki. Éppen ezért az örökbérlet rendszere legalább olyan mereven korlátozta a telekhez jutás lehetőségét, mintha még mindig álltak volna a városfalak. A másik tényező, amit Rodger kiemel, az építési előírások Skóciában érvényesülő rendkívüli szigora. 1904-ben egy Glasgow-ban épülő kétszintes épület téglafalainak 25%-kal, alapjainak 114%-kal kellett vastagabbnak lenniük, mintha ugyanez a ház Londonban épült volna. Még azután is, hogy a bérek növekedtek és a lakbér aránya a fizetéshez képest elérte az ilyen szempontból leghátrányosabb helyzetű angol városokban uralkodó arányt, Skóciában a bércsásznya maradt továbbra is a jellemző, s semmi jele az önálló sorházak térhódításának. Ez egyaránt következett az építőket bénító tehetetlenségnek, az építési szabályozás merevségének, a kulturális hagyományoknak az összefonódásából, s abból, hogy utóbb a magas telekárak igazolták a nagy bérházak létjogosultságát.

Nyilvánvalóan egy adott családi jövedelemből különféle minőségű és típusú lakást vásároltak, attól függően, hogy a család melyik angol városban élt, és ez persze hatott a családi életvitelére. A skót bérlakásokra a kevés számú nagy, nem különösebben elkülönült funkciójú szoba volt jellemző, ugyanakkor az angol házakban több kisebb, körülhatárolt funkciójú szobát találhatunk. A skót bérháznak közös lépcsőháza és mosókonyhája is volt, míg Angliában ebben is jóval nagyobb fokú elkülönülés érvényesült. Skóciában sokkal szigorúbban kellett irányítani a bérház életét, mint Angliában, éppen ezeknek a közös helyiségeknek a védelmében. Ezért a lakások színvonala és jellege az egyes városokban csak részben következett a családok jövedelmének különbségeiből és az eltérő lakberek egyáltalán nem mozogtak együtt az eltérő bérekkel. Ezért a lakás önálló szerepet játszott a családi életvitel történetében.

## 2. táblázat

### *Lakberek, építési költségek, árak és reálbérek 1851–1910*

1870=100

Év	Lakberek	Építési költségek	Rousseaux árindex	Reálbér index Wood	Bowley
1851	73	90	83	85	–
1870	100	100	100	100	–
1876	108	108	105	116	–
1882	114	102	92	114	122
1898	123	99	71	147	165
1910	130	101	88	–	163

Forrás: H. W. Singer, „An index of urban land rents and house rents in England and Wales, 1845–1913”, *Econometrica* IX (1941); B. R. Mitchell and P. Deane, *Abstract of British Historical Statistics* (1962), 240, 472–3, 343–5.

Az idők folyamán és a regionális különbségek miatt persze adódtak különbségek. A 2. táblázat számai azt sugallják, hogy a 19. század végén az árak általános csökkenése következtében nőttek a reálbérek.<sup>10</sup> Ezzel szemben a lakbérek emelkedtek és a magasabb reáljövedelmek megnövekedett részét kötötték le. Ezt részben az magyarázza, hogy az építőipar technikája közismerten keveset változott és az építési költségek nagyjából azonosak maradtak. Mégis, G.H. Wood szerint az 1850 után bekövetkezett lakbéremelkedésnek legalább a felét néhány új tényező okozta. Annyiban derűlátóan magyarázta a lakbérek emelkedését, hogy elfogadta Robert Giffen állítását, miszerint az „kizárólag a jobb minőségű áruért fizetett magasabb ár, amit a munkások meg is engedhettek maguknak”. Éppen ezért a munkáscsalád költségvetésének változatlanul magas hányadát költötte lakásra. Bowley a megélhetési index számításakor az összes kiadás 16%-ára becsülte a lakbért, de újabban Gourvish a Board of Trade (Ipar Kamara) 1905-ös felmérése alapján már az „átlagfizetés” 25–30%-át számolta „átlag lakbér” gyanánt. Ebben nem kell feltétlenül ellentmondást keresnünk, mivel Gourvish az adatfelvételkor figyelmen kívül hagyta az albérltet, ami csökkentené a lakbért és a család bevételeit kiegészítő egyéb jövedelmeket is. Rowntree megállapította, hogy 1899-ben Yorkban a legszegényebbek körében, akiknek a heti családi jövedelme nem érte el a 18 shillinget, a lakbér a bevétel 29%-át emésztette fel. Ez az arány 18%-ra csökkent a 18–20 shilling családi jövedelmű rétegnél és 14%-ra a jómódú munkásoknál, akiknek a heti jövedelme 31–40 shilling között mozgott.<sup>11</sup>

Az is nyilvánvalónak látszik, hogy a lakásépítés általában lépést tartott a népesség növekedésével, és így a túlszűfoltóság csökkent. Azt is állíthatjuk, hogy egyszersmind a jobb minőségű lakásban öltött testet mindazon új fogyasztási cikk, amelyek megszerzését a 19. század végén megnőtt reáljövedelem lehetővé tette. Ez viszont erősítette az otthonhoz kötött életforma terjedési tendenciáját. Az adatok szerint azonban a századfordulón változás történt: a lakbérek az infláció megindulásakor nem nőttek együtt az árakkal. A reálbérek stagnálása megnehezítette a tulajdonosoknak a lakbér emelését, ezzel párhuzamosan viszont kénytelenek voltak magasabb adókat és osztalékokat fizetni, ami már a jövedelmezőségüket fenyegette. Éppen ezért az első világháború előtti évek problémákkal terheltek, és egyes történészek véleménye szerint a lakáspiac már ekkor komoly válságot élt át.<sup>12</sup> Annyi bizonyos, hogy a háború után a lakáspiac egész szerkezete átalakult és ez lényeges következményekkel járt a családi jövedelmekre is. Ezért a következő fejezetben figyelmünket a két háború közötti évek néhány jellemző vonására fordítjuk.

### III.

Ami a két világháború közötti korszakot illeti, a lakáspiacnak a családi jövedelemre gyakorolt önálló hatása továbbra is fennállt, habár azon sokat változtatott az állami beavatkozás és a bérleti viszony jellegének gyökeres átalakulása. Állami beavatkozás persze már 1914 előtt is volt, és a szabályozatlan szabad piac fogalma nem más, mint mítosz: léteztek egészségügyi előírások és építési szabványok; a jogrendszer és annak alkalmazása befolyásolta az előnyök egyensúlyát tulajdonos és bérlő

<sup>10</sup> A reálbérek változásának jó összefoglalását adja *E. H. Phelps Brown–M. Browne: A Century of Pay: The course of Pay and Production in France, Germany, Sweden, the United Kingdom and the United States of America, 1860–1960.* (1968). Nagy-Britannia különböző területein tapasztalható variációkra: *E. H. Hunt: Regional Wage Variations in Britain 1850–1914.* (1973).

<sup>11</sup> *T. R. Gourvish: The standard of living 1890–1914.* In: *The Edwardian Age: Conflict and Stability, 1900–1914.* Ed. A. O. Day (1979). *R. Giffen: The Progress of the Working Classes in the last Half Century* (1884). *G. H. Wood: Real wages and the standard of comfort since 1850.* In: *Journal of the Royal Statistical Society* (1909). LXXXIII. *A. L. Bowley: Wages and Income in the United Kingdom since 1860* (1937). *B. S. Rowntree: Poverty: A Study of Town Life* (1901).

<sup>12</sup> *Offer: Property and Politics* in.

között; a helyi kormányzat pénzügyi igényei és a háztulajdonra kivetett súlyos adói erősen befolyásolták a jövedelmezőséget. Mindazonáltal az első világháborútól kezdve az államnak a lakáspiacon játszott szerepe nyilvánvalóan megváltozik, amit egyaránt tükröz a magánszektorban bevezetett lakbér-ellenőrzés és az igen kiterjedt állami szektor megteremtése.

Ez azt az izgalmas kérdést veti fel, hogy vajon milyen mértékben jöttek létre önálló „lakásosztályok” a munkaerőpiac által teremtett osztályok mellett. Főként J. Rex és R. Moore külön mutatott rá arra az elkülönültségre, amely az egyes családoknak a termelésből származó és a lakásbérletben tükröződő társadalmi helyzete között fennáll egészen addig a pontig, amikor „ugyanazon munkaerőpiacon belül is eltérő mértékben juthatnak lakáshoz az egyes emberek” közigazgatási vagy politikai tényezők működése miatt. E szerint a vélemény szerint a lakásügyet annak irányítói vagy azok a közvetítők, akik elosztják ezt a ritka javat, elszakítják a gazdasági megfontolásoktól, ilyen módon teremtve konfliktust azok között, akiknek sikerül előnyös helyzetbe kerülniük és azok között, akiknek nem.<sup>13</sup> Ezt az elméletet számos más szakértő elveti. Lambert, Parris és Blackaby a birminghamiek lakáshoz jutási lehetőségeiről írott tanulmányukban azt állítják, hogy „semmi »független« és »önálló« jelleg sem volt föllelhető a lakosság lakáshelyzetében. Az egyszerűen közvetlenül tükrözte a korabeli tőkés társadalom osztályszerkezetében elfoglalt helyüket.” Fontos kérdéshez érkezünk: vajon a munkaerőpiacon elért családi jövedelem meghatározza-e bármilyen közvetlen módon a család által megszerzett lakás minőségét, vagy az más tényezőktől függ?

Az angol lakáskérdés elemzésének egyik legfőbb kérdése: mennyire létező fogalom a „lakásosztály”? A jelenlegi kormány lakáspolitikája arra törekszik, hogy a lehető legnagyobb mértékben megszabaduljon a helyi hatóságok tulajdonában lévő lakásingatlanoktól, úgy, hogy azt a lakók vásárolják meg. Ez része annak a törekvésnek, hogy növeljék az öröklakásnak, mint kívánatos formának az arányát a lakáspiacon. Mindez természetesen a történészek és lakásüggyel foglalkozók figyelmét a két világháború közti időszakra fordította, amikor a nagyarányú köztulajdonú és öröklakás forma megjelent és felváltotta a korábban szinte egyeduralgó magánbérlakás formát. Az, hogy az öröklakás terjedése, amely az első világháború után indult meg, megváltoztatta a társadalmi és politikai magatartást, olyan közhely, amelyet a bal- és a jobboldal nagy része egyaránt elfogad: a különbség abban mutatkozik, mennyire találják azt jónak. „A takarékoskodó ember ritkán, vagy sosem lesz radikális lázító. Az ő számára a forradalom maga a Rossz” – jelentette ki Harold Bellman az Építő Társaságok Szövetségétől (Building Societies Association) 1927-ben.<sup>15</sup> Ezt a nézetet vallotta Neville Chamberlaintól kezdve Margaret Thatcher-ig minden konzervatív vezető, és sok baloldali kommentátor is elfogadta társadalmi következményét. Számos műben ez a felismert összefüggés az öröklakás terjedésének magyarázatává lépett elő: úgy tekintenek rá, mint tudatos és politikai okokkal magyarázható, művilleg létrehozott jelenségre, amelyet eleve a politikai és társadalmi magatartás átalakítására találtak ki létrehozói. A Politikai Gazdaságtani és Lakás Műhely (Political Economy and Housing Workshop) tagjai szerint a kapitalisták ideológiai elkötelezettsége az öröklakás forma iránt, alapvetően fontos oka ezen lakásforma terjedésének, mivel eszközt látnak benne „a magántulajdon létének további igazolására, ... a munkásosztály szétforgácsolására és arra, hogy az egyes munkásnak juttassanak egy »cöveket a rendszerben«”.<sup>16</sup> A jobboldal és az építőtársasági mozgalom igyekszik az örök-

<sup>13</sup> J. Rex and R. Moore: *Race, Community and Conflict* (1967). P. Saunders: *Domestic property and social class*. In: *International Journal of Urban and Regional Research*. (1978). II.

<sup>14</sup> J. Lambert, C. Paris and B. Blackaby: *Housing Policy and the State: Allocation, access and Control* (1978).

<sup>15</sup> H. Bellman: *The Building Society Movement*. (1927).

<sup>16</sup> S. Clarke and N. Ginsburg: *The political economy of housing*. In: *Political Economy of Housing Workshop, Political Economy and the Housing Question* (1975). M. Boddy: *The structure of mortgage finance: building societies and the British social formation*. In: *Transactions of the British Institute of Geographers*. (1976). No. I. D. Harvey: *Labor, capital and class struggle around the built environment*. In: *Urbanisation and Conflict in Market Societies*. Ed. K. R. Cox (1978).



lakást a tulajdon utáni természetes és mélyen gyökerező vágy megnyilvánulásaként beállítani; a folyamat gyakorlati hatását a politikai magatartásra sokszor a baloldal is elismeri, de azzal az eltéréssel, hogy magát a folyamatot tudatosan manipulálnak tartja. Jelenleg a történészek között az öröklakásforma elterjedéséről folyó vitának ez a kérdés áll a középpontjában. A két háború között a családi jövedelmek növekedése és az átlagos családméret csökkenése egyaránt növelte az újabb házak iránti keresletet, de ez még egyáltalán nem szolgál közvetlen magyarázattal arra, hogy miért kellett mindennek az 1930-as években az első öröklakás építésen alapuló építőipari fellendüléshez vezetnie.

A két világháború között Nagy-Britannia lakáspiacán három egymással kölcsönhatásban álló trend érvényesüléséről kapunk a táblából tiszta képet: a magán bérlakásszektor hanyatlásáról, mind az újonnan épített lakások arányában, mind pedig a bontások és a meglévő lakásállomány öröklakás-kénti értékesítése miatt; a nagyarányú köztulajdonú lakás-szektor kialakulásáról, amely részben az 1920-as évek „általános célú” lakásépítési tevékenységének, részben az 1930-as évek nyomorregyed szanalási programjának volt a következménye; végül az első világháború előtt bérelt ingatlanok megvásárlása és különösen az 1930-as években az új ingatlanok megjelenése a lakáspiacon szintén az öröklakás forma terjedését segítő trenddé áll össze.

*Lakáshasználat Angliában és Wales-ben, 1938*

Öröklakások százalékos aránya:		
Az első világháború után épített lakások között	49,1	
Az összes lakások között		34,9
Bérlakások, köztulajdonú szektor:		
Az első világháború után épített lakások között	31,5	
Az összes lakások között		11,2
Bérlakások, magántulajdonú szektor százalékos aránya:		
Az első világháború után épített lakások között	19,4	
Az összes lakások között		53,8
	Összesen 100,0	100,0

Forrás: Report to the Minister of Health by the Departmental Committee on Valuation for Rates, 1939 (1944)

Ezek a trendek sokrétűen befolyásolták a családok elköltözhető jövedelmét és hatásukra a munkaerőpiacon azonos helyzetű családok is igen eltérő helyzetbe kerülhettek. Ebben az értelemben a „lakásosztály” fogalmának tényleg lehet némi jelentése.

A magánszektorban a lakbéreket 1915-ben fagyasztották be, amikor egy adott határ alatti értékű lakbéreket az 1914. augusztusi szinten a háború teljes időtartamára és az azt követő hat hónapra szöloán rögzítették. Valójában a háborút követő lakáshiány oda vezetett, hogy az ellenőrzést magasabb értékű lakásokra is kiterjesztették, bár a lakbéreket 1919-ben már 10%-kal és 1920-ban 40%-kal sikerült a háború előtti szint fölé emelni, ami még így is elmaradt az infláció általános ütemétől. 1923-ban az állami ellenőrzés valamelyes enyhítéseként engedélyezték, hogy az újonnan vásárolt házak tulajdonosai a piacon kialakult bérért adják ki a lakásokat. 1931-ben a lakások 69,1%-ában még mindig államilag ellenőrzött lakbért szedtek, 12,7% került ki az ellenőrzés alól és 18,2%-ot tettek ki a háború utáni építésű lakások, amelyek eleve nem estek lakbérkorlátozás alá. A fixált bérű lakásokban a lakók – reálértékét tekintve – kevesebbet fizettek a lakásért, mint 1914 előtt, és az 1915-ös lakbérrendelkezések azonnali következményeként a nemzeti jövedelmen belül csökkent a lakbérbevétel hányada.<sup>17</sup> Az a változás azonban, ami ennek következtében a jövedelmek újraelosztásában a

<sup>17</sup> C. H. Feinstein: Changes in the distribution of the national income in the U. K. since 1860. In: The Distribution of the National Income. Ed. J. Marchal and B. Ducros. azt mutatja, hogy 1910–1914 és 1921–24 között a ház- és lakbértek részesedése a nemzeti jövedelemben 11,0%-ról 6,8%-ra esett vissza.

tulajdonosok kárára és a bérlők javára lezajlott, meglehetősen véletlenszerű és gyöngén összpontosított volt. Végeredményben a fixált bérű lakások kevésbé hatékonyan voltak hasznosítva, mintha hagyták volna a lakbéreket együtt nőni az árakkal és a jövedelmekkel. 1914 előtt, amikor a családok a családi ciklus változtatásával párhuzamosan lakhelyet is változtattak, még életképes serkentő tényező lehetett a lakás „adagolása”. Az 1923-as törvény azonban csökkentette ennek hatását azzal, hogy érdekelte tett számos kis családot abban, hogy nagy lakásban maradjon továbbra is (és vice versa), s a befagyasztott lakbért a költözködés elkerülésével védje meg.<sup>18</sup> A ki nem elégített kereslet aztán a bútorozott szobák és más hasonló alternatívák irányába kényszerült, amiknek az ára viszont emiatt emelkedett.<sup>18</sup> Ugyanabban az utcában álló, teljesen egyforma házakban egyszerre is lehetett ellenőrzött és nem ellenőrzött lakbér, és semmiféle garancia nem volt arra, hogy a legolcsóbb bérű házban a legkisebb jövedelmű család lakjon, mivel a dolog lényege szerint egyszerűen a már benn ülő régebbi bérlők jutottak előnyhöz az ingatlanpiacon később megjelenők hátrányára. Másként fogalmazva, könnyen előfordulhatott, hogy egy frissen házasodott pár, amikor lakást keresett, kénytelen volt többet fizetni, mint egy ugyanolyan házban, ellenőrzött lakbérért lakó, már anyagilag megállapodott család, pedig lehet, hogy azok jövedelme meghaladta a fiatalokét.

A lakbér szabályozást eredetileg arra szánták, hogy a háború alatt megakadályozza, hogy a tulajdonosok a hiánnyal visszaélve uzsorabéreket szedjenek, ugyanakkor azonban az alacsony bevétel el is vette a háztulajdonosok kedvét attól, hogy kellő lakáskínálat megteremtésével véget vessenek a hiánynak. Ez viszont azt eredményezte, hogy a korlátozásokat továbbra is fenn kellett tartani, nehogy elfogadhatatlan nagy lakbéremelésre kerüljön sor. Hatósági lakásellátásra az első világháború után legalábbis részben, azért került sor, hogy a lakáshiány felszámolása után a lakbérkorlátozásokat is meg lehessen szüntetni és helyreállítsák a magánszektor.

A tanácsi lakásépítés megjelenésének magyarázata körül jelentős vita dúl. Egyes szerzők szerint ez válasz az Edward-kori Nagy-Britannia ingatlanpiacán még az első világháború előtt lezajlott válságra, amikor is a profitok jelentősen csökkentek a valós kereslet alacsony szintje miatt, amit a népességnövekedés lassulása és a stagnáló reáljövedelem idézett elő, s ugyanakkor a magasabb pénzügyi terhek miatt nőttek a háztulajdonosok költségei. Eszerint az álláspont szerint a háborús korlátozások csak súlyosbították a már meglévő gondokat, mert 1914-re a magánlakás piac már amúgy is komoly szerkezeti válságba került.<sup>19</sup> Más történészek tagadják, hogy a tanácsi lakásellátás okát a háború előtti problémákban kellene keresni, s azt állítják, hogy annak idején arra más megoldásokat, pl. a társasház építést támogatták. Dr. Swenarton hangsúlyozza, hogy az az egyedi megoldás, amit a helyi tanácsok által biztosított lakások jelentettek, a háború végén fennálló körülményekből következett, nem pedig a háború előtti válságra vagy a háborús korlátozásokra adott válasz volt. Úgy látja, hogy a tanácsi lakásellátás *ad hoc* politikai válaszul szolgált a társadalmi rendszert a háború végén fenyegető veszélyre, és mint ilyen „jóval inkább a politika és ideológia, mintsem a gazdaság szintjéről” indult ki. Érvelése szerint a szándék az lehetett, hogy bebizonyítsák a fennálló társadalmi rend felborításának értelmetlenségét azzal, hogy az adott kapitalista társadalom keretei között magas színvonalú lakásokkal lehet ellátni munkáscsaládokat. Véleménye szerint a tanácsi lakásellátás volt a forradalmat elhárító politika ára, melyet a veszély elmúltával nem fizettek tovább.<sup>20</sup>

Ez a magyarázat túlságosan szűk, mert egyaránt figyelmen kívül hagyja az Edward-kori válság valamint a háborús korlátozások és hiány következtében keletkezett problémákat. Azt mondhatnánk, hogy a háborút követő 1919-es lakásépítési program sokkal inkább az akkori lakáshiányra adott rögtönzött válasz, semmint a háború végén jelentkező harcias közhangulatra adott ad hoc politikai

<sup>18</sup> A lakbérellenőrzésnek igen széles irodalma van. L. pl.: *F. W. Paish*: The economics of rent restriction. In: *Lloyds Bank Review* (1950).

<sup>19</sup> *Offer*: Property and Politics. . . i. m.

<sup>20</sup> *M. Swenarton*: Homes Fit for Heroes: The Politics and Architecture of Early State Housing in Britain. (1981).

válasz volt. Ezt az utóbbi véleményt számos kutató vallja, pl. Marriner is, aki a programot a háború alatt visszafogott építés miatt keletkezett hiány betöltésére irányuló törekvéssel magyarázza, és aki a program későbbi megkurtítását annak magas költségével és az állami kiadások szükséges csökkentésével indokolja.<sup>21</sup> Swenarton álláspontja azért is vitatható, mert a tanácsi lakásellátást olyan manipulációs eszközként mutatja be, amit a munkásosztály csak elfogadott. David Englander és mások ezzel szemben úgy látják, hogy a munkásosztálynak magának kellett kiküzdenie ezt a lakásformát. Itt újra vissza kell térnünk a lakbérszabályozáshoz, ami az ő véleménye szerint a bérlők mozgalmi eredményeként jött létre. Ezeket a mozgalmakat még a skóciai lakásbérleti rendszer megreformálásáért az első világháború előtt indított mozgalmakra vezeti vissza, amelyek szerinte folyamatosan vezettek az 1915-ös lakbérsztrájkok közvetítésével (ezek váltották ki a lakbérszabályozás bevezetését) a háború után a szabályozás megszüntetése elleni tiltakozó mozgalmakhoz. Nézete szerint ez a folyamat tette parancsolóan szükségessé, hogy a magánpiacon kívül teremtsék meg a lakáshoz juttatás rendszerét.<sup>22</sup>

E nézetek lényege újabb vita alapjául szolgálhat. Röviden összefoglalva a dolgot, egyáltalán nincsen szükségszerű ellentét azok között, akik a háború előtti válságot és azok között, akik a háborús válságot hangsúlyozzák, vagy azok között, akik szerint fontosabb a helyi adózás profitsökkentő szerepe, mint a bérlők mozgalmi és fordítva. Az egyetlen közös pont ezekben a gondolatsorokban az, hogy a magánház-tulajdonosok nem kaptak kárpótlást az őket az adóterhek és a lakbérkorlátozás miatt ért kárért, és akkor kaptak a bérlők érdekei nagyobb figyelmet, amikor egyidejűleg tőkére lett volna szükség a lakásvizonyok javításához. A háziurak anyagi áldozata egyenesen következett abból, hogy a kormány már a háború előtt is elhanyagolta érdekeiket, és ez egyben azt is megmagyarázza, miért nem sikerült őket beilleszteni a háború utáni lakásjuttatási rendszerbe.<sup>23</sup> Ez azonban már más irányba vezet okfejtés, itt elegendő azt kijelentünk, hogy bármi is volt az oka a tanácsi lakásellátásnak, az mindenesetre a családok között a jövedelmek újraelosztásához vezetett.

A tanácsi lakásellátás pénzügyi támogatást kapott, de kérdés, kitől. 1919-ben a helyi adókból adható támogatást szigorúan korlátozták, és ezután a költségek zömét az állami adóbevételekből fedezték. Ez a gyakorlatban annyit jelentett, hogy a progresszív jövedelemadókból a gazdaságilag viruló területek támogatták a gazdaságilag pangó területeket, amelyeken a lakáshelyzet is rossz volt. Ez a rendszer lehetővé tette az egyes helyi tanácsoknak, hogy a meglévő állomány hiányosságai alapján tervezve, megfelelő, egészséges új otthonokat építsenek, és csak kisebb mértékben kellett figyelembe venniük a család jövedelmét és fizetőképességét. A későbbi lakásépítési programok már más alapról indultak: akkor már a központi állami adókból származó hozzájárulást szigorúan korlátozták és a terhek zömét a helyi adókból kellett fedezni. Ez azt jelentette, hogy ha egy gazdaságilag elmaradt terület, mint például Északkelet-Anglia, új lakásokkal kívánta enyhíteni a rossz lakáskörülményeket, akkor kénytelen volt a helyi ingatlanadókat emelni, amivel olyan munkáscsaládok adóterhét növelte, amelyek maguk sem álltak jobban anyagilag, mint támogatást kapó társaik. Így aztán a megépült lakások mennyisége egyáltalán nem tükrözte szükségszerűen a terület lakásigényét. Ezért a családok nagyságának és összetételének alakulásában mutatkozó azonos trendek a különböző városokban a válaszok széles választékához vezethettek a helyi városi tanács politikai állásfoglalásától függően. A családok egymás-segélyezésének kérdése az 1930-as években még jobban előtérbe került, amikor a szegény bérlők igen nagy számban kerültek helyi tanácsi lakásokba a nyomornegyed felszámolási programok nyomán, követe az 1920-as években „általános célú” lakásokba költöztetett magasabb jövedelmű bérlőket. Ahhoz, hogy a lakbéréket a nyomornegyedekből kiköltöztetett lakók számára

<sup>21</sup> S. Marriner: Cash and concrete: liquidity problems in the mass production of 'homes for heroes'. Business History (1976). XVIII.

<sup>22</sup> Englander: Landlord and Tenant. . . i. m.

<sup>23</sup> Daunton: House and Home. . . i. m.

is kifizethető szintre szállítsák le, szükségessé válhatott az adóhozzájárulás növelése, ami viszont politikailag volt elfogadhatatlan. Másik megoldásként az kínálkozott, hogy az „általános célú” lakások bérét a bérlők fizetőképessége szerint szükség esetén akár a teljes költségig felemeljék, és ugyanakkor a nyomornegyedekből beköltöztetett lakóknak árengedményt is adhattak. Amikor ilyen differenciált bérleti rendszerrel kísérleteztek, mint pl. Leeds-ben 1934–35-ben vagy Birmingham-ben 1939-ben, az eredmény könnyen azoknak a tanácsi lakásbérlőknek a politikai mozgósítása lehetett, akik elnevezték, hogy saját lakbéréiket legszegényebb társaik támogatása céljából felemeljék. Birmingham-ben 1939-ben 6000–8000 tanácsi lakásbérlő 13 hetes lakbér-sztrájkot folytatott, aminek eredményeként a városi vezetést föladta az egész lakbér-reform tervet.<sup>24</sup>

A tanácsi lakásellátásnak a családok jövedelmére gyakorolt hatását tovább bonyolította az a tény, hogy e lakások zöme az elővárosokban épült. Ez könnyen a lakók családi gazdálkodásának a felborulását okozhatta, mert pl. megnőtték a munkabajárás és a pihenés, szórakozás közlekedési költségei, a bevásárlási lehetőségek a belvároshoz képest elégtelenek és drágák voltak, a nők elvesztették részidős és alkalmi munkalehetőségeiket. Stockton újonnan épült tanácsi lakótelepein kiderült, hogy a lakók átlagos egészségi állapota valójában romlott a nyomornegyedekhez képest, éppen a munkáscsaládok megnövekedett anyagi terhei miatt. A lakótelepi lakások kialakítása is a munkásosztály közösségeinek szétzilálása irányába hatott. A lakásokat gyerekes házaspároknak tervezték, így az első lakók 20-as, 30-as éveikben járó felnőttek voltak a gyerekeikkel. Az idősebb nemzedéket a régi lakóhelyen hagyták, s ez megzavarta a gyereknevelés és az öregekről való gondoskodás hagyományos formáit. A gyerekek, amint felnőttek és megházasodtak, kénytelenek voltak elköltözni, amíg maguk is meg nem feleltek a lakáshoz jutás feltételeinek. Az elővárosi életmód terjedése eltorzította a munkásosztálybeli családok hagyományos életformáját és ugyanakkor egészen más hatást gyakorolt a középosztálybeli háztartásokra, amelyekben általában csak egy kereső szerepelt és eleve kisebb volt a jelentősége a kiegészítő jövedelmeknek és a rokon szálaknak.<sup>25</sup>

A helyi kormányzati beruházás gondjai együttláttak azzal, hogy a tanácsi lakásépítés korántsem volt a szükség szerint érzékeny az adott területen a családok szerkezetében lezajló változásokra és a lakásépítést politikai tényezők is befolyásolták. Az 1930-as évekre mindenesetre már az vált kormánypolitikává, hogy a köztulajdonú szektor tevékenységét a meglévő házak szükség szerinti pótlására korlátozta és a teljesen új lakások építését a magánszektorra hagyta. Ez utóbbi viszont döntő mértékben a középosztálybeli öröklakás-vásárlók igényeinek kielégítésére törekedett. A feltételezések szerint azok, akik nem engedhették meg maguknak, hogy öröklakást vásároljanak, jól járhattak azzal, hogy elfoglalták a középosztály elhagyott lakásait. Az öröklakás forma uralkodóvá válása felé mutató trend egyik eleme, hogy az öröklakás-tulajdonosok a hagyományos háziuraknál kedvezőbb ingatlan-adó feltételeket élveztek, bár ennek jelentőségét a két háború közötti években nem szabad eltúloznunk.<sup>26</sup> Ennél jóval fontosabb tényező volt a lakásvásárlás költségének csökkenésében, hogy az építési költségek és a kamatlábak is csökkentek, méghozzá olyan időszakban, amikor az alkalmazásban állók reáljövedelme emelkedett. Ez nagy fizetőképes keresletet eredményezett, amit csak fokoztak a két háború közötti korszak demográfiai trendjei. 1921 és 1938 között az Egyesült Királyságban 3 515 000-rel nőtt a családok száma, ami alig észrevehetően haladta meg a népesség teljes növekedését (3 467 000).

<sup>24</sup> S. Schifferes: Council tenants and housing policy in the 1930s: the contradictions of state intervention. In: Political Economy of Housing Workshop, Housing and Class in Britain. (1976). M. Bowley: Housing and the State, 1919–44. (1945). R. Ryder: Council house building in Co. Durham, 1900–39: the local implementation of national policy. R. Finningan: Council housing in Leeds, 1919–39: social policy and urban change. Mindkét cikk: In: Councillors and Tenants: Local Authority Housing in English Cities, 1919–39. Ed. M. J. Daunton (1984).

<sup>25</sup> M. Dresser: Housing policy in Bristol, 1919–30. In: Councillors and Tenants, ed. Daunton. Lásd még Finningan és Ryder in: R. Durant: Watling: A Survey of Social Life on a New Housing Estate (1939). T. Young: Becontree and Dagenham (1934). J. Madge–R. Jevons: Housing Estates (1946).

*Kamat, építési vállalatok tőkéi, építési költségek és reáljövedelem 1921–1938*

Év	Új jelzálog kamat (%)	Építési vállalati tőke részesedése (millió font)	Építési költségek 1930=100	Reáljövedelem 1930=100
1921	6	70,9	140,5	88,5
1928	6	213,2	101,7	95,1
1934	5	424,3	90,2	109,2
1938	4,5	548,3	102,3	107,1

Forrás: H. W. Richardson és D. H. Aldcroft: *Building in the British Economy between the Wars* (1968), pp. 74–5.

*A lakásvásárlás költsége, 1928–1934*

	Átlag tőke költség	Heti részlet
1928	432 font	10 shilling 0,5 d
1934	361 font	7 shilling 10 d

Forrás: M. Bowley: *Housing and the State, 1914–44* (1945), p. 278.

Párhuzamosan a családméret zsugorodásával tartósan csökkent az egy házban lakó személyek száma és a megnövekedett jövedelmek csökkentették az összeköltözések számát is. Aldcroft és Richardson szerint a demográfiai hatások voltak a lakásállomány növekedésének fő tényezői: 1921 és 1938 között a lakások száma 3 487 000-rel gyarapodott. Azt azonban ők is elismerik, hogy nem szabad túl nagy jelentőséget tulajdonítani a lakások és családok számában bekövetkezett egyidejű növekedésnek. Ebből ui. nem tűnik ki az 1921-ben fennállt hiány, a lakások előregedése és a népesség áramlása az egyes területek között. Ráadásul sem éves, sem évtizedenkénti bontás nem mutatja ilyen világosan ezt az összefüggést. Más tényezők, mint az olcsó hitel, a csökkenő költségek, a növekvő jövedelmek, az építővállalatok üzleti stratégiája és a változó ízlés is egyaránt ugyancsak figyelmet érdemelnek.<sup>27</sup> Természetesen a lakásigény és az új ingatlanok előállítási költségének számbavétele nem magyarázza meg, miért változott maga a bérlői jogviszony, ami alapjában véve a háziúr és az örök-lakás-tulajdonos helyzetének függvénye volt.

<sup>26</sup> A. A. Nevitt: *Housing, Taxation and Subsidies* (1966). Az öröklakás-tulajdonosokra vonatkozó statisztikát közöl és amellel érvel, hogy a kormánypolitikának a bérlők e változásának előidézésében csekély szerepe volt. M. Swenarton–S. Taylor: *The scale and nature of the growth of owner-occupation in Britain between the wars*. In: *Economic History Review* (1985), második sorozat XXXVIII.

<sup>27</sup> H. W. Richardson–D. H. Aldcroft: *Building in the British Economy between the Wars* (1968).

A háziurat több tényező is akadályozta abban, hogy igazán versenyképes maradjon: a kevésbé-kedvező adózási viszonyai, a lakbér-politika bizonytalansága, a magán jelzálog-piac megszűnése, ahonnan korábban a háziúr pénzügyi eszközei származtak. A két háború közötti korszak egyik legfontosabb jellemzője az építő vállalatok tőkeerejének nagyrányú növekedése, ami megteremtette a lakásvásárlás egészen új, intézményesített kölcsönpiacát. Ezek az intézményes keretek lehetővé tették, hogy olyan módon nyújtsanak kölcsönt az öröklakás-vásárlóknak, amivel a háziurak aligha versenyezhettek. Az öröklakás vásárlója kamatot fizetett és kb. 20 év alatt visszafizette a befektetett tőkét is, miközben a bennlakáson kívül semmilyen más hasznot nem várt a háztól; a háziúr szintén fizetett kamatot és a tőkét is vissza kellett térítenie, de ezen túl még profitra is törekedett. Ezért aztán a lakbér szükségképpen magasabb kellett hogy legyen, mint egy hasonló ház magánvásárlásának heti részlete. A háziurak nem rendelkeztek sem az érdekeiknek megfelelő kölcsönnyújtási lehetőségekkel, sem olyan adókedvezményekkel, amelyeket az öröklakás-vásárlóknak nyújtottak. Az öröklakás formára való áttérés érezhetően befolyásolta a pénzkidadások szerkezetét a középosztálybeli család életciklusa során: az általános tendencia szerint ez egy a bevételhez képest magas jelzálogkölcsönnel indult, aminek a részaránya fokozatosan csökkent, ahogyan nőttek a családi költségvetés bevételei, míg végül a visszafizetési időszak végére a család már ingyen lakott és némi tőkére is szert tett.

Az öröklakás tulajdonnak ez a terjedése persze szintén meghozta a maga problémáit és kimondhatjuk, hogy az 1930-as évek végére már komoly feszültséghez vezetett. A fellendülés alapjául a nagyon is ingatag építési vállalatok szolgáltak, amelyek úgy próbáltak újabb tőkéket bevonni, hogy a jövedelmi skála mind alacsonyabb fokain állókra is kiterjesztették az öröklakások eladását, mégpedig a kölcsönök határidejének kitolásával és a vételár meghitelezett részének növelésével. Ugyanakkor az építők kénytelenek voltak mind alacsonyabb jövedelmű rétegeket is bevonni a piacba és így fennállt annak a veszélye, hogy mind a tőkepiac, mind a vásárlási tőke piaca telítődik. Habár az építkezés általános szintje talán nem is küszöbölte ki a korszak elején fennálló hiányt, kétségtelenül beszélhetünk túlkínálatról a középosztály vonatkozásában és alulkínálatról a munkásosztály igényeihez képest. Az öröklakás- és kölcsönpiacnak ez a romlása arra készítette az építőket, hogy létrehozzák az ún. „építők pool”-jait. Ezzel a lépéssel az építők pénzalapot teremtettek, amely garantálta az építővállalatok érdekeit a fizetésképtelen kölcsönfelvevőkkel szemben. Ennek következtében a társaságokat a szokottnál is kevésbé érdekelte, hogy hogyan aránylik egymáshoz egy adott lakás értéke és a rá felvett kölcsön, vagy hogy a vásárló mennyire képes időben törleszteni a részleteket. A vásárlók érdekeit egyre jobban figyelmen kívül hagyták, ami az 1930-as évek végén már az „építők pool”-ja elleni perekhez és London térségében „jelzálog sztrájkok”-hoz vezetett. 1938-ra az a kísérlet is komoly akadályokba ütközött már, hogy az új lakások iránti keresletet az öröklakás vásárlásnak mind alacsonyabb jövedelmű rétegekre való kiterjesztésével elégítsék ki. Ha az öröklakás forma célja valóban a stabilitás érzetének keltése és az volt, hogy az öröklakás tulajdonos úgy érezze, neki is van egy „része” a társadalomban, akkor ez semmiképpen sem volt összeegyeztethető azzal, hogy az ingatlanulajdonos vita tárgyává tették. A túlságosan is elterjesztett saját ingatlan veszített értékéből.<sup>28</sup>

Ez a gondolat visszavezet minket a „lakás osztály” fogalmához. Annyi bizonyos, hogy hasonló jövedelmi szintű családok kerülhettek olyan helyzetbe, hogy hasonló lakásokért eltérő összegeket kellett fizetniük és ez befolyásolhatta életszínvonalukat. A jövedelem és a lakásköltség kapcsolata bonyolultabbá vált, mint 1914 előtt, amikor a magán bérlakás uralkodott a piacon s ez a kérdés megérdemli a társadalomtörténészek figyelmét. Az azonban, hogy eggyel továbblépve azt is állíthatnánk, miszerint a lakáspiacon elfoglalt hely meghatározta a társadalmi hovatartozás tudatát, már egészen más

<sup>28</sup> P. Craig: The house that jerry built? Building societies, the state and the politics of owner-occupation. In: Housing Studies, 1986. 1.

lapra tartozik. A dolog bizonyosan nem annyira egyszerű, mint ahogy az öröklakásnak, mint a politikai irányítás eszközeinek szószólói azt állították. 1935-ben Leeds-ben az „általános célú” tanácsi lakások lakói csatlakoztak a konzervatív ellenzékhez a Munkáspárt által kezdeményezett differenciált lakbérrendszer ellen, ami a nyomornegyedekből kiköltöztetett lakókat támogatta volna; 1938-ban London egyik elővárosában a Carey Hall lakótelep 400 lakója szervezett jelzalog-sztrájkot a Kommunista Párt két tagjának vezetésével. A társadalmi és politikai magatartás nem olvasható ki pusztán a lakás jellegéből, a lakó jogállásából.

## IV:

Úgy tűnhet, kissé közvetett módon közelítettem meg a család méretének, összetételének, jövedelmének szerepét a lakásigény alakításában, mivel a legújabb szakirodalom a piac természetének vizsgálatára tette a hangsúlyt, ahelyett, hogy ezt a piacot eleve adottnak vette volna. Ma úgy tartják, hogy a háziúr és a bérlő közti egyensúly változása, a lakói jogviszony alapvető átalakulása mind lényeges ideológiai és társadalmi felhangokkal bírtak. Az 1930-as évek emelkedő reálbérei egy egészen más típusú piacon működtek, mint az 1880-as évek emelkedő reálbérei és az igazán érdekes kérdés a történetész számára nem a fizetőképes kereslet növekedésének pusztá ténye, hanem a piac jellege. Nincs *a priori* oka annak, hogy az 1920-as években miért a helyi tanácsok és az 1930-as években miért az öröklakás forma feleltek a csökkenő családmérettel együtt jelentkező lakáskeresletre, valamint, hogy a lakásellátás forrásának változása egyes családokat hátrányosan, míg másokat előnyösen érintett. A szakirodalom ma egyre kevésbé elégszik meg a leíró jellegű megközelítéssel, hanem a lakáshasználat pontos történeti körülményeinek elemzésére törekszik. A lakás piac korábbi felfogása, mely szerint a kínálat a kereslet és a költségek marginális változásai szerint alakult, szintén meghaladottá vált. Éppen ez indította Nagy-Britannia 1850–1939 közötti lakáshelyzetének ill. lakáspolitikájának vizsgálatára.

(Fordította: Molnár György)