591764187
101 KØBENHAVNS KOMMUNES BIBLIOTEKER

sl 09.33956 Da

ET DANSK BOLIGSELSKABS HISTORIE

KØBENHAVNS ALMINDELIGE BOLIGSELSKAB
K.A.B.-KONCERNEN
1920—1945

RHB

Nærværende Skrift, for hvilket Redaktionen i det væsentlige var sluttet den 10. April 1945, var oprindelig planlagt til Udsendelse i Forbindelse med Københavns almindelige Boligselskabs 25 Aars Jubilæum den 26. Maj 1945.

De dengang herskende vanskelige Forhold for Udgivelsen, saasom Papirrestriktioner, Elektricitetsrationering, Materialevanskeligheder med Klicheer, Sats og lignende bevirkede, at Værket som Helhed blev forsinket adskillige Maaneder og først foreligger færdigtrykt nu.

I den mellemliggende Tid har den administrerende Direktør, der, som det vil fremgaa af Forordet, har det udelukkende Ansvar for de fremsatte redaktionelle Betragtninger, trukket sig tilbage fra Selskabets Ledelse. Bestyrelsesforholdene har ændret sig, og væsentlige Forskydninger indenfor Organisationen har fundet Sted, idet Selskabet blandt andet har afhændet sine Interesser i Stabilia, Aktieselskab for værdifaste Kapitalanlæg, og Dansk Financia, Aktieselskab for Administration og Kapitalanlæg, med tilknyttede Underselskaber. Derfor afgiver Værket kun med væsentlige Begrænsninger et Billede af K. A. B.-Koncernens Virksomhed i Dag.

Det er Bestyrelsens Opfattelse, at Skriftet indeholder saa mange Oplysninger, der kan tjene til Belysning af Boligsagens Historie igennem de forløbne 25 Aar, og desuden giver et Indtryk af Boligselskabets Vækst og Virkeomraade i denne Periode, at det vil have nogen Betydning for kommende Tiders Byggehistorie.

Bestyrelsen har derfor til Trods for de Ændringer, der har fundet Sted i Selskabets Struktur og Ledelse, siden Bogen blev skrevet, under Hensyn til, at en væsentlig Del af Bogen alligevel forelaa trykt, da de paagældende Ændringer blev fuldbyrdet, besluttet sig til ogsaa i almen Interesse at udsende den.

P. B. V.

E. THAULOW

Formand.

ET DANSK BOLIGSELSKABS HISTORIE

Københavns almindelige Boligselskab
og K. A. B.-Koncernen

1920-1945

Bidrag til Belysning af dansk Boligvæsens og
Boligbyggeris Udvikling

UDGIVET AF KØBENHAVNS ALMINDELIGE BOLIGSELSKAB
I ANLEDNING AF 25 AARS DAGEN FOR SELSKABETS OPRETTELSE
DEN 26. MAJ 1945.

KØBENHAVNS

REDAKTION: KR. ASBÆK
Redaktionen sluttet den 10. April 1945

—

TILRETTELAGT AF
DANSK BLADFORLAG · V. RICHTER-FRIIS

—

CLICHEER FRA FOLKER & SØN

KROHNS BOGTRYKKERI
HARALD JENSENS BOGTRYKKERI
KØBENHAVN

1104/68

K·A·B
BANCA FINANCIA
BANCA FINANCIA
K.A.B. KONCERNEN
17
K·A·B
SAMVIRKENDE FOLKESELSKABER
17
DOMINIA
BANKA FINANCIA

Indenfor det Tidsrum, som skildres i nærværende Skrift, har adskillige Begivenheder i Bygge- og Boligverdenen, herunder ogsaa Forhandlinger med offentlige Myndigheder, Regering og Rigsdag om almene Spørgsmaal indenfor Omraadet, i nogen Grad haft Tilknytning til Københavns almindelige Boligselskab og dets Mænd. Det findes derfor naturligt, at Lejligheden er benyttet til i forholdsvis kort Form at give et Rids af Boligsagens Historie i Danmark, dog uden Prætentioner om egentlig Historieskrivning paa Omraadet, idet denne Opgave bør løses for sig ved første Lejlighed og forudsætter større Plads og Tid til dyberegaaende Undersøgelser, end Forholdene for Tiden tilsteder. Ligeledes har man fundet det formaalstjenligt i nogle Afhandlinger at redegøre for almene Resultater af Selskabets og de tilsluttede Selskabers Arbejder og Synspunkter. Og sluttelig er Oversigten over selve Koncernens Historie isprængt en Række almindelige Betragtninger og almene og konkrete Oplysninger, herunder Statistiker. Da Anskuelserne indenfor de forskellige Selskabers Ledelser efter

Sagens Natur kan være afvigende, maa Ansvaret for de fremsatte Anskuelser udelukkende lægges paa den administrerende Direktør.

— Samtidig udsendes følgende Bøger: »K. A. B.-Koncernens Bygge- og Boligvirksomhed 1920—1945« med Afbildninger og Beskrivelse af de Ejendomme, som Selskaberne har bygget og overtaget, og »Bebyggelsesplaner i K. A. B.« I Fjor udsendtes — som et Led i Jubilæumsudsendelserne — Skriftet »Børnene i K. A. B.«

KØBENHAVNS ALMINDELIGE BOLIGSELSKAB

Bestyrelsen:

Professor ved Danmarks tekniske Højskole E. Thaulow, R. DM. p. p., *Formand.*

fhv. Folketingsmand N. P. Nielsen, *Næstformand.*

Landstingsmand, Raadmand, Værkmester O. Bouet, R. DM.

Folketingsmand, Raadmand Einer-Jensen.

Grosserer J. H. Groth-Andersen.

Borgmester, Overretssagfører Aage E. Jørgensen, R.

Handelschef S. Lyngbæk, R. DM.

cand. mag. Fru Elna Munch.

Direktion:

F. C. Boldsen.

Repræsentantskabet:

Sogneraadsmedlem Henning Andersen, Herlev,

Sogneraadsmedlem, Kommunelærer J. Roald Andersen, Kastrup,
Medlem af Bestyrelsen for »Taarnby Kommunes Boligselskab A/S«.

Vognmand Karl E. Andersen, Brøndbyvester,
Medlem af Bestyrelsen for »Brøndbyernes Kommunes Boligselskab A/S«.

Sognefoged Aa. Baaring Hansen, Bagsværd,
Næstformand i »Gladsaxe Kommunes Boligselskab A/S«.

Direktør J. Berggreen.

Sogneraadsmedlem Arthur Bille, Rødovre,
Medlem af Bestyrelsen for »Rødovre Kommunes Ejendomsselskab A/S« og Formand for Institutionen »Horsevænget«.

Ingeniør A. Blichfeldt Petersen,
Formand for Boligselskabet »Studiebyen«.

Arkitekt V. Briand Clausen.

Poul Burvad,
Sekretær i Lejerforeningernes Samvirke indenfor K. A. B.-Koncernen.

Overbanemester Jens Busk.

Murermester Jens Christensen,
Medlem af Bestyrelsen for »Hejrevangens Boligselskab A/S«.

Assistent C. Christophersen,
Formand for Lejerforeningen »Jyllandshuse«.

Dyrlæge Chr. Christophersen, Taastrup,
Medlem af Bestyrelsen for »Høje Taastrup Kommunes Boligselskab A/S«.

Redaktør Fru Thora Daugaard.

Kontorchef M. Gredsted, R. DM. p. p.

Sogneraadsformand, Lærer Johs. Gudmand-Høyer, Brøndbyøster,
Formand for »Brøndbyernes Kommunes Boligselskab A/S« og Institutionen »Kirkebjerg I«.

Konsulent Dines Hansen,
Formand for Boligselskabet »Grønnegaarden«.

Portør Jens Hansen, Formand for Boligselskabet »Jægervangen«.

Direktør F. V. Haugsted, R. DM.,
Formand for Boligselskabet »Kastelshaven«.

Viceskoleinspektør Otto Hindborg,
Formand for Boligselskabet »Bakkehusene« og Medlem af Bestyrelsen for A/S Corner.

Sogneraadsformand Rich. Jacobsen, Kastrup,
Medlem af Bestyrelsen for »Taarnby Kommunes Boligselskab A/S«.

Sogneraadsformand Carl Jensen, Glostrup,
Formand for »Herstedernes Kommunes Boligselskab A/S«.

Proprietær Carl Jensen,
Medlem af Bestyrelsen for »Herlev Kommunes Boligselskab A/S«.

fhv. Gaardejer Chr. Jensen, Albertslund, Vridsløselille.

Skoleinspektør Evald Jensen,
Medlem af Bestyrelsen for »Samvirkende Boligselskaber A/S«.

Sogneraadsformand Gustav Jensen, Rødovre,
Formand for »Rødovre Kommunes Ejendomsselskab A/S«.

Sogneraadsformand Marius Jensen, Herlev,
Formand for »Herlev Kommunes Boligselskab A/S«
og Institutionen »Kilometergaarden«.

Sogneraadsformand, Stationsforstander J. Jespersen,
Medlem af Bestyrelsen for »Farum Boligselskab A/S«.

Former J. H. Juhl, Formand for Boligselskabet »Vibevænget«.

Forretningsfører Carl Vilh. Jørgensen, Gladsaxe,
Medlem af Bestyrelsen for »Gladsaxe Kommunes
Boligselskab A/S«.

Sogneraadsformand Jørgen Jørgensen,
Formand for »Hejrevangens Boligselskab A/S«. Humlebæk.

Ingeniør J. A. Kemp.

Overportør K. M. Larsen,
Formand for »Lejerforeningernes Samvirke indenfor
K. A. B.-Koncernen«.

Sogneraadsformand Peter Søren Larsen, Frederiksborg Slotssogn.

Inkassator Emil Lippert,
Medlem af Bestyrelsen for »Herlev Kommunes Boligselskab A/S«.

Professor J. T. Lundbye, K. DM. p. p.,
Medlem af Bestyrelsen for »Samvirkende Boligselskaber A/S«.

Redaktør Niels Madsen,
Medlem af Bestyrelsen for »Hvidovre Kommunes Boligselskab A/S«
og Formand for Institutionen »Hvidovreparken«.

Ingeniør Poul Meisner,
Formand for Boligselskabet »Ved Classens Have«.

Trafikassistent H. J. Mikkelsen,
Medlem af Bestyrelsen for »Hejrevangens Boligselskab A/S«.

Grosserer G. Pagh Møller.

Sogneraadsformand, Redaktør Fr. Nielsen, Hørsholm,
Formand for »Arbejdernes Boligselskab i Hørsholm«.

Fuldmægtig Georg Nielsen,
Formand for Boligselskabet »Store Bakkehuse«.

Former Harald Nielsen,
Formand for Boligselskabet »Vendsysselhus«.

Sogneraadsformand, Redaktør Ingvar Nørgaard, Lyngby.

Snedker Carl Pedersen, Formand for Boligselskabet »Hejmdal«.

Kommunalbestyrelsesmedlem, Tømrer Lars Pedersen, Gjentofte.
Medlem af Bestyrelsen for »Gjentofte Kommunes Ejendomsselskab A/S«.

Sogneraadsmedlem, Proprietær E. Petersen, Herlev.

Sogneraadsformand Ingemann Petersen, Taastrup,
Medlem af Bestyrelsen for »Høje Taastrup Kommunes Boligselskab A/S«.

Forvalter C. Porsbøl, Formand for Boligselskabet »Hillerødhus«.

Inspektionsbetjent C. A. Rasmussen,
Medlem af »Herstedernes Kommunes Boligselskab A/S«
og Formand for Institutionen »Solhusene«.

Læge Vilh. Ryder, R. p. p.

fhv. Raadmand, Driftsbestyrer Lauritz Sørensen.
Medlem af Styrelsen for »Frederiksberg Boligselskab«.

Sogneraadsformand O. Toft-Sørensen, Hvidovre,
Formand for »Hvidovre Kommunes Boligselskab A/S«.

Sogneraadsformand, Landstingsmand F. Willumsen, Gladsaxe.

A/S DOMINIA

Bestyrelsen:

Professor E. THAULOW, *Formand.*
Handelschef S. LYNGBÆK, *Næstformand.*
Landstingsmand, Raadmand O. BOUET.
fhv. Folketingsmand N. P. NIELSEN.
Direktør F. C. BOLDSEN.

Direktion:

F. C. BOLDSEN.

SAMVIRKENDE BOLIGSELSKABER A/S

Bestyrelsen:

Professor E. THAULOW, *Formand.*
fhv. Folketingsmand N. P. NIELSEN, *Næstformand.*
Landstingsmand, Raadmand O. BOUET.
Folketingsmand, Raadmand EINER-JENSEN.
Grosserer J. H. GROTH-ANDERSEN.
Skoleinspektør EVALD JENSEN.
Borgmester, Overretssagfører AAGE E. JØRGENSEN.
Professor J. T. LUNDBYE.
Handelschef S. LYNGBÆK.
cand. mag. Fru ELNA MUNCH.

Tilsynsførende:

Kommunaldirektør K. BJERREGAARD.

Direktion:

F. C. BOLDSEN.

FREDERIKSBERG BOLIGSELSKAB

Styrelsen:

Rektor ved Statens Lærerhøjskole G. J. Arvin.
Folketingsmand, Raadmand Einer-Jensen.
Handelschef S. Lyngbæk.
Folketingsmand, Raadmand C. J. F. Sven.
fhv. Raadmand, Driftsbestyrer Lauritz Sørensen.
Professor E. Thaulow.
Direktør F. C. Boldsen, *Formand.*

Forretningsfører:

Københavns almindelige Boligselskab.

FREDERIKSBERG FORENEDE BOLIGSELSKABER A/S

Bestyrelsen:

Professor E. Thaulow, *Formand.*
Murermester Johs. Andersen.
Rektor ved Statens Lærerhøjskole G. J. Arvin.
Folketingsmand, Raadmand Einer-Jensen.
Handelschef S. Lyngbæk.
Læge Erik Olesen.
Folketingsmand, Raadmand C. J. F. Sven.
fhv. Raadmand, Driftsbestyrer Lauritz Sørensen.

BRØNDBYERNES KOMMUNES BOLIGSELSKAB A/S

Bestyrelsen:

Sogneraadsformand, Lærer Johs. Gudmand-Høyer, *Formand.*

fhv. Folketingsmand N. P. Nielsen, *Næstformand.*

Vognmand Karl E. Andersen.

Skoleinspektør Evald Jensen.

Læge Erik Olesen.

FARUM BOLIGSELSKAB A/S

Bestyrelsen:

Direktør I. C. Møller, *Formand.*

Sogneraadsformand, Stationsforstander J. Jespersen, *Næstformand.*

Tømrermester Hans Hansen.

Gaardejer Karl Larsen.

Murerformand Jørgen Madsen.

GJENTOFTE KOMMUNES EJENDOMSSELSKAB A/S

Bestyrelsen:

Borgmester, Overretssagfører Aage E. Jørgensen, *Formand.*

Handelschef S. Lyngbæk.

Læge Erik Olesen.

Tømrermester Hans Olsen.

Raadmand, Arkitekt, Oberstløjtnant Aage Paul-Petersen.

Tømrer Lars Pedersen.

Professor E. Thaulow.

GLADSAXE KOMMUNES BOLIGSELSKAB A/S

Bestyrelsen:

Professor E. Thaulow, *Formand.*
Sognefoged Aa. Baaring Hansen, *Næstformand.*
Forretningsfører Carl Vilh. Jørgensen.
Handelschef S. Lyngbæk.
Prokurist Knud Olesen.

HEJREVANGENS BOLIGSELSKAB, HUMLEBÆK

Bestyrelsen:

Sogneraadsformand Jørgen Jørgensen, *Formand.*
Murermester Jens Christensen.
Trafikassistent H. J. Mikkelsen.

HERLEV KOMMUNES BOLIGSELSKAB A/S

Bestyrelsen:

Sogneraadsformand Marius Jensen, *Formand.*
fhv. Folketingsmand N. P. Nielsen, *Næstformand.*
Proprietær Carl Jensen.
Incassator Emil Lippert.
Læge Erik Olesen.

HERSTEDERNES KOMMUNES BOLIGSELSKAB A/S

Bestyrelsen:

Sogneraadsformand, Forretningsfører Carl Jensen, *Formand.*
fhv. Folketingsmand N. P. Nielsen, *Næstformand.*
Skoleinspektør Evald Jensen.
Læge Erik Olesen.
Inspektionsbetjent C. A. Rasmussen.

HVIDOVRE KOMMUNES BOLIGSELSKAB A/S

Bestyrelsen:

Sogneraadsformand O. Toft-Sørensen, *Formand.*
fhv. Folketingsmand N. P. Nielsen, *Næstformand.*
Handelschef S. Lyngbæk.
Redaktør Niels Madsen.
Læge Erik Olesen.

HØJE TAASTRUP KOMMUNES BOLIGSELSKAB A/S

Bestyrelsen:

fhv. Folketingsmand N. P. Nielsen, *Formand.*
Sogneraadsformand Ingemann Petersen, *Næstformand.*
Dyrlæge Chr. Christophersen.
Skoleinspektør Evald Jensen.
Læge Erik Olesen.

RØDOVRE KOMMUNES EJENDOMSSELSKAB A/S

Bestyrelsen:

Sogneraadsformand Gustav Jensen, *Formand.*
fhv. Folketingsmand N. P. Nielsen, *Næstformand.*
Sogneraadsmedlem Arthur Bille.
Folketingsmand, Raadmand Einer-Jensen.
Læge Erik Olesen.

TAARNBY KOMMUNES BOLIGSELSKAB A/S

Bestyrelsen:

fhv. Folketingsmand N. P. Nielsen, *Formand.*
Professor E. Thaulow, *Næstformand.*
Kommunelærer J. Roald Andersen.
Sogneraadsformand Rich. Jacobsen.
Prokurist Knud Olesen.

A/S »ARTEX«

Bestyrelsen:

Professor E. Thaulow, *Formand.*
Landstingsmand, Raadmand O. Bouet.
Handelschef S. Lyngbæk.
fhv. Folketingsmand N. P. Nielsen.
Direktør F. C. Boldsen.

Direktion:

F. C. Boldsen.

K. A. B.-KONCERNENS HOVEDSÆDE BYGGEHJØRNET

Ejendommen Vester Voldgade 17, Matr. Nr. 249, Nørre Kvarter,
»Aktieselskabet Corner, Vestervoldgade 17«.

Bestyrelsen:

Viceskoleinspektør Otto Hindborg.
Borgmester, Overretssagfører Aage E. Jørgensen.
Professor E. Thaulow.
Direktør F. C. Boldsen, *Formand.*

Direktion:

F. C. Boldsen.

STABILIA A/S

SELSKAB FOR VÆRDIFASTE KAPITALANLÆG

Bestyrelsen:

Højesteretssagfører Jacob E. Gelting, *Formand.*
fhv. Folketingsmand N. P. Nielsen.
Landstingsmand, Direktør J. P. Stensballe. K. D.M. p.p.
Professor E. Thaulow.
Direktør V. Thiele. R.

Direktion:

F. C. Boldsen.

DANSK FINANCIA

AKTIESELSKAB FOR ADMINISTRATION OG KAPITALANLÆG

Bestyrelsen:

Landstingsmand, Raadmand O. Bouet.

Arkitekt, M.A.A., Næstformand i Borgerrepræsentationen Henning Hansen.

Borgmester, Overretssagfører Aage E. Jørgensen.

Professor E. Thaulow.

Direktør F. C. Boldsen, *Formand.*

Direktion:

F. C. Boldsen.

Koncernens Revision

Revisions- og Forvaltningsinstitutet.

Kontorchef i Direktoratet for Sygekassevæsenet H. Daniel, R. DM. p. p.

Intern Revision ved Revisionschef H. V. Erikstrup.

Bankforbindelse

Aktieselskabet Kjøbenhavns Handelsbank.

LEJERFORENINGERNES SAMVIRKE INDENFOR K. A. B.-KONCERNEN

Fortegnelse over Lejerforeningers og Beboerudvalgs Formænd, der er tilsluttet Lejerforeningernes Samvirke indenfor K. A. B. - Koncernen.

De nedennævnte udgør Hovedbestyrelsen:

Abildgaarden:	Pastor Møller Petersen.
Bispebjerg Terrasser:	Fabriksarbejder Holger Sørensen.
Fuglevænget:	Fabriksarbejder Carl Mehr.
Glumsøparken:	Repræsentant O. Frese.
Horsevænget:	Ekstraarbejder J. F. Koch.
Humlevænget:	Chauffør Aug. Wiegardt.
Jydeholmen:	Repræsentant J. P. Jensen.
Jyllandshuse:	Assistent Carl Christophersen.
Lollikhuse:	Kontorassistent K. H. Jacobsen.
Rødegaard:	Bankbogholder H. Jønsson.
Stilledal:	Assistent H. J. Haxholm.
Søndergaarden:	Specialarbejder O. Sørensen.
Vestergaarden:	Overportør K. M. Larsen, *Formand for Hovedbestyrelsen.*

Forretningsudvalget for Lejerforeningernes Samvirke:

Overportør K. M. Larsen, *Formand.*
Fabriksarbejder Carl Mehr, *Næstformand.*
Chauffør Aug. Wiegardt.
Assistent Carl Christophersen.
Bankbogholder H. Jønsson.

Sekretær:

Poul Burvad.

Foreningens Blad »Samvirket«. Redaktion:

Overportør K. M. Larsen (ansvarshavende).
Sekretær Poul Burvad.

AFDELINGER INDENFOR KØBENHAVNS ALMINDELIGE BOLIGSELSKAB OG A/S DOMINIA

Direktionen:

F. C. Boldsen.

Direktørens Sekretær
Fru E. Brabrand Jensen.

Administrationen:

Kontorchef Th. Fakstorp.
Kontorchef V. Vilner.
Landsretssagfører S. Mertsen.
Sagfører C. E. Petersen.
Sekretær A. Damsager.
Desuden 3 Medhjælpere.

Beregnerkontor:

Prokurist Fru Erna Svensson
samt 1 Assistent.

Afdeling for Grundkøb:

Prokurist Knud Olesen.
Arkitekt Henning Jørgensen.

Arkitektafdelingen:

Chefarkitekt P. Søgaard Petersen.
Chefarkitekt S. Albinus.
Desuden 18 Arkitekter og 1 Assistent.

Afdelingen for Byplanlægning:

Arkitekt P. S. Overgaard.

Ingeniørafdelingen:

Chef: Civilingeniør J. A. Laursen
samt 10 Ingeniører og 1 Assistent.

Varmeteknisk Afdeling:

Civilingeniør Kaj Andersen.
Prokurist Knud Olesen.
Civilingeniør E. A. O. Stenbjørn.
Desuden 2 Medhjælpere.

Inspektionsafdelingen:

Arkitekt A. Taudorf.
Arkitekt B. Wendt.
Desuden 6 Inspektører og Medhjælpere.

Udlejnings- og Flytningsafdeling:

Fru Esther Lind.
Hr. William Larsen.
Desuden 1 Medhjælper.

Malerafdelingen (A/S Artex):

Malermester A. Forsberg.
Formand M. Jacobsen.
Forvalter G. Skovbakke.
Desuden 2 Assistenter.

Gartnerafdelingen:

Gartner Th. Nielsen.

Bogholderiet:

Hovedbogholder Vagn R. Nielsen
samt 28 Bogholdere og Medhjælpere.

Afdelingen for Huslejekontrol:

Fru E. Petersen
samt 1 Medhjælper.

Kassen:

Kassekontrollant Frk. Else Hansen.
Kasserer Fru E. Krarup.
Desuden 1 Medhjælper.

Skrivestuen:

Fru Ellen Rasmussen
samt 12 Medhjælpere.

Telefon-Omstillingen:

Frk. Grethe Phil.

Forkontoret:

Hr. Harry Larsen samt 2 Piccoloer.

Elever:

9 kvindelige, 2 mandlige Elever.

*

FREDERIKSBERG BOLIGSELSKAB

Inspektør, Tømrermester O. Forsberg.
Fuldmægtig B. Redder.
Desuden 2 Medhjælpere.

*

Afdelingen for intern Revision

Revisionschef H. V. Erikstrup.
Desuden 4 Medhjælpere.

*

Desuden er 43 Varmemestre og 49 Gaardmænd og Viceværter ansat i Koncernen.

Klubben for Varmemestre under K. A. B.

Bestyrelsen:

Maskinmester C. Petersen, Glumsøparken, *Formand.*
» S. Bertelsen, Ved Volden.
» Emil Hansen, Roskildegaarden.
» V. Bach Nielsen, Strandvejsgaarden.
» A. Korsgaard Nielsen, Østergaarden.

Klubben for Gaardmænd og Viceværter under K. A. B.

Bestyrelsen:

H. L. Rosengaard Rasmussen, Vestervænget, *Formand.*
H. Hviid, Solgaarden, *Næstformand.*
H. P. Uhrenholdt Christensen, Ved Classens Have.

FØRSTE DEL

UDVIKLINGEN INDENFOR BOLIG- OG BYGGEVÆSENET INDTIL 1945 – OGSAA I STATISTISK BELYSNING

DEN INDUSTRIELLE REVOLUTION, BEFOLKNINGS-UDVIKLINGEN OG BOLIGBEHOVET

Som Diogenes kunde nøjes med en Tønde som Bolig, medens den amerikanske Mangemillionær kræver et Slot til sin Disposition, stiller man ogsaa i Danmark yderst *forskellige* Krav til Husrum. Det er dog ikke de ekstreme Boligformer, der har samfundsmæssig Interesse, men derimod den *almindelige* Bolig, som giver Husly til Flertallet af Landets Borgere. Gennem Tiderne har Strukturen af Familierne og dermed ogsaa Lejlighederne ændret Karakter. I ældre Tid hørte foruden Tjenestefolk baade Bedsteforældrene og de voksne Børn til Familien, indtil de giftede sig og fik eget Hjem, medens den typiske Familie nu, bortset fra Landbohjemmene, kun bestaar af Mand og Hustru samt mindreaarige Børn og Unge under Uddannelse.

Det er *Industriens Gennembrud,* som paa dette Sociologiens Omraade som paa saa mange andre har medført dybtgaaende Strukturforandringer.

Først og fremmest har »den industrielle Revolution« ogsaa her i Landet medført en hidtil uset Forøgelse i *Befolkningstallet.*

Omstaaende Oversigt viser saaledes, at *Danmarks Folketal i Hundredaaret 1840—1940 forøgedes med ca. 200 %,* nemlig fra ca. 1,3 til ca. 3,8 Mill. Mennesker. En saadan Folkeforøgelse følges selvsagt af en lignende Forøgelse i *Behovet for Husrum;* Antallet af Mennesker er nu engang Hovedgrundlaget for al Efterspørgsel efter Boliger. Oversigten viser ogsaa et andet fundamentalt Træk i Udviklingen: *Byernes hastige Vækst* — Hovedstaden er i K. A. B.'s Levetid vokset med et Par Hundrede Tusinde Mennesker — *og Landdistrikternes Stagnation.* I Tallene for Landdistrikterne er endda inkluderet Hovedstadens og Provinsbyernes Forstæder samt andre bymæssige Bebyggelser i Landdistrikterne, og da der ialt lever ca. 635.000 Mennesker disse Steder, er Følgen, dels at ca. *64 % af Danmarks Befolkning lever i Byer eller bymæssige*

DANMARKS FOLKETAL I 1.000

	Hovedstaden[1])	Provins-byerne	Landdistrikter	Hele Landet	Bybefolkning i %
1801[2])	102	93	734	929	21
1840[2])	123	143	1.023	1.289	21
1901	455	482	1.513	2.450	39
1921[3])	701	670	1.733	3.104	44
1921[4])	701	718	1.849	3.268	43
1940	890	933	2.021	3.844	47[5])

[1]) Under Hovedstaden er i alle Aarene medregnet Frederiksberg og fra 1921 Gjentofte.
[2]) Tallene omfatter samme Territorium som 1864—1920.
[3]) Danmark uden Sønderjylland.
[4]) Danmark med Sønderjylland.
[5]) Naar Forstæder og Stationsbyer medregnes, bliver Byernes Andel 64 %.

Bebyggelser, dels at Folketallet i de rene Landdistrikter gennem de sidste 100 Aar næsten har været uforandret.

I den Oversigt, som i det følgende gives over Udviklingen indenfor Boligvæsenet indtil vore Dage, lægges Hovedvægten paa en Fremstilling af Forholdene i Hovedstaden, medens Provinsen kun medtages i enkelte vigtigere Forbindelser, hvilket ogsaa gælder de samlede Oversigter, der bringes vedrørende hele Landet.

BOLIGFORHOLDENE PAA LANDET FØR OG NU

Det siger sig selv, at den befolkningsmæssige Stagnation paa Landet har maattet paavirke Landdistrikternes Boligbyggeri, som i de sidste Hundrede Aar har været meget begrænset. Hovedbestanddelen af Lejlighederne paa Landet har ikke ændret sig meget fra Udskiftningens Tid, ejheller *Brugsvanerne.* Endnu staar i Almindelighed Gaardenes »Stadsstuer« og Gæsteværelser som før ubenyttet hen; mere end et Par Værelser er, i hvert Fald om Vinteren, sjældent i Anvendelse. *Arbejderklassen* paa Landet bor, hvad enten den er yngre og ugift, eller det drejer sig om gifte Daglejere og Husmænd, stadig under daarlige Forhold; det samme gælder *Aftægtsfolkene.* Karlekamrene er fra gammel Tid kendt for deres tarvelige Udstyr og daarlige Beliggenhed i Udhuse eller ved Stald. *Landarbejderboligerne* er i Almindelighed byggeteknisk daarlige, og vanskeligt er det at holde Fugt og Kulde ude. Hvor der er to Rum, bruges nu som før i mange Hjem kun det ene, det andet er udelukkende til fint Brug. Paa hele dette Omraade er imidlertid adskillige Godsejere gaaet i Gang med omfattende Reformer.

Noget større Boligproblem fandtes dog ikke i tidligere Tid *paa Landet,* i hvert Fald ikke efter Datidens Opfattelse. Man havde den friske Luft, som ogsaa havde let Adgang til Huset gennem Utætheder; Vinduer til at lukke op var en sjælden Luksus. I de senere Aar har imidlertid Boligproblemet trængt sig paa med megen Styrke; som Udtryk herfor kan blandt andet nævnes Lov af 13. April 1938 om Opførelse og Udleje af Arbejderboliger paa Landet. Naar man betænker, i hvor høj Grad Landdistrikternes slette Boligforhold har medvirket til at fremme den for Befolkningens Sundhed saa skadelige Affolkning af disse Arnesteder for Livskraft og Styrke, kan man roligt understrege, at dette store Arbejdsfelt *kalder paa en omfattende og energisk Indsats fra vort Boligbyggeris Foregangsmænd.*

BYERNES BOLIGFORHOLD VED DET NITTENDE AARHUNDREDES MIDTE

Som Regel er Boligen paa Landet bygget i Tilknytning til en Bedrift, og om nogen selvstændig Boligproduktion er der kun i ringe Omfang Tale. For Byernes Vedkommende var det i ældre Tider, særlig i Provinsbyerne, ret almindeligt, at Boligen var Tilbehør til Købmandsgaarden, Bryggergaarden eller Skomagerens Værksted. Ugift Tyende baade i Hjem og Virksomhed boede hos Husbonden, og deres Værelser var ofte ikke bedre end Karlekamrene paa Landet; Pladsen var indskrænket, og Sovesteder i Rum uden Adgang for Dagslyset var ikke ualmindeligt; desuden gav Kohold i Byens Gaarde i Forbindelse med Latrinkulerne ved Husene og Gadernes aabne Rendestene, der bl. a. optog Afløbene fra Køkkenerne, en Stank og var en Kilde til Udbredelse af Sygdomme, som gjorde Byboligernes hygiejniske Standard ringere end Landets. Byggeri til Udlejning var næsten ukendt; enkelte Tilfælde, hvor en Fabrik byggede Boliger til sine Arbejdere, forekom dog, saaledes f. Eks. ved Brede og Raadvad langs Mølleaaen.

De trange Forhold hang noget sammen med de gammeldags Transportforhold. Den gængse Befordring for Menigmand var Apostlenes Heste, og det kunde være baade ubehageligt og endog risikabelt at gaa til Fods paa Grund af de dybe Rendestene og de vaklende Rendestensbrædder. Man sørgede bl. a. derfor for at bo saa tæt sammen som muligt.

I *København* havde man allerede i 1661, Aaret efter Svenskernes forgæves Storm paa Byen, af militære Hensyn forbudt alt Byggeri mellem Voldene og Søerne, og en halv Snes Aar efter udstraktes Forbudet hinsides disse omtrent til Jagtvejen. Indtil Demarkationslinien i 1852 flyttedes tilbage til Søerne,

Typisk Gaardinteriør fra en af de første planmæssige Bebyggelser fra Slutningen af det 19. Aarhundrede med ensartet Overbebyggelse, smalle ligedannede Grunde med »Redekamshuse« og Gaardarealet opdelt af Plankeværker og Cykelskure.

maatte alt Byggeri foregaa inde i Fæstningen. *Omegnen* trak heller ikke Folk til sig som nu; i 1840 boede der saaledes 116.000 Mennesker indenfor Voldene og kun 5000 udenfor. Desuden boede der ialt 4—5000 i Valby, Brønshøj og Sundbyerne og 5000 paa Frederiksberg og i Gjentofte tilsammen, men dette betragtedes som langt udenfor Byen, hvad man vil forstaa af, at man dengang kunde ligge paa Landet ved Vodroffsvej.

Fæstningens Spændetrøje følte sig særlig trykkende, idet Stagnationen efter de daarlige økonomiske Forhold i Hovedstaden efter Krigen 1807—14 for ca. Hundrede Aar siden afløstes af Fremgang som Følge af de forbedrede Trafikforhold og Industrialismens Fremtrængen. For at skaffe de nødvendige Lejligheder blev de gamle Patricierhuse øget med flere Etager, Haverne bag dem fyldtes med Side- og Bagbygninger. De tidligere Ejere flyttede i en Del Tilfælde til deres Landsteder i Ordrup eller andre Steder udenfor Byen eller til de nye Kvarterer omkring Bredgade, medens deres Lejligheder udstykkedes i mange Smaalejligheder, saa *Udlejningshuse opstod.* Mange Huse, der ikke egnede sig til Tilbygninger, blev revet ned, og paa de ryddede Grunde opførtes høje, smalle Huse, saa tæt som muligt bag hinanden uden Hensyn til, om der kunde komme ordentligt Lys til Lejlighederne.

Regler om Lysafstand i Gaardene fandtes ikke, og en Bestemmelse fra 1795 om, at der i Gaarde under 18 Alens Bredde kun maatte bygges indtil 18 Alen

i Højden, som forhøjedes i 1810 til 21 Alen, dispenseredes der ofte fra. Den daarlige, kunstige Belysning, før Gassen og Elektriciteten kom frem, var med til at gøre Lejlighederne skumle og mørke.

DEN EFTERFØLGENDE TIDS BOLIGFORHOLD I BYERNE

Efter disse Strejflys over Boligforholdene, før Byggeriet tog til ved sidste Aarhundredes Midte og den egentlige Boligproduktion begyndte, kan Statistiken hjælpe med til at redegøre for den videre Udvikling. Medens man kender *Folketallet* tilbage til 1769 paa Grundlag af Folketællingerne, er *Boligerne* først langt senere blevet optalt. *Den første egentlige Boligtælling er fra 1880* og omfatter kun *Københavns; Købstædernes* Boliger blev først talt i 1911 og *Stationsbyernes* først fra 1919. Antallet af Boliger paa *Landet* er ikke konstateret ved nogen Boligtælling.

Ved Boligtællingen i 1880 var det samlede Antal Lejligheder ca. 50.000 i København, mens der i 1921 og i 1940 var henholdsvis 194.000 og 314.000 Lejligheder i Hovedstaden, hvortil er medregnet Frederiksberg og Gjentofte, som ikke er medtaget i Tallet for København i 1880. *Lejlighedernes relative Fordeling efter Værelsesstørrelse* ved de fire Boligtællinger i 1880, 1901, 1921 og 1940 fremgaar af følgende Tal:

	1880 København	1901 Hovedstaden	1921 Hovedstaden	1940 Hovedstaden
	%	%	%	%
1 Værelse	16,8	11,5	9,5	7,6
2 Værelser	32,9	39,1	38,2	41,7
3 »	31,3	18,3	21,9	23,9
4 »		15,4	16,7	15,7
5 » og derover	19,0	15,7	13,7	11,1
Ialt...	100,0	100,0	100,0	100,0

Denne Oversigt er i Forbindelse med omstaaende Oversigt, der viser *Beboelsestætheden* i Lejlighederne, af betydelig Interesse, idet den i væsentlig Grad formaar at kaste et tiltrængt Lys ind i de senere Aars *ret heftige Diskussioner om Forholdet mellem smaa og store Lejligheder*. Det paastaas jo ofte, at Lejlighederne er blevet mindre, at Pladsforholdene i vore Lejligheder har forværret sig; især rettes det store Skyts mod 2-Værelsers Lejlighederne. Forholdet er imidlertid det, at Boligstandarden i 1940 saavel i København som ude i Provinsen var kommet op paa det hidtil højeste Niveau. Det er rigtigt,

at 2-Værelsers Lejligheden efterhaanden er blevet den dominerende Lejlighedstype, idet ca. 42 % af Lejlighederne i Hovedstaden kun har 2 Værelser. Men ser man paa Tallene i 1880 viser det sig, at der i Virkeligheden er sket en meget værdifuld Forøgelse af Lejlighedernes Størrelse, idet det relative Antal af 1-Værelses Lejligheder — den Lejlighedstype, som adskillige af Datidens Arbejdere maatte klumpe sig sammen i — er gaaet tilbage fra ca. 17 % til ca. 8 %. Antallet af 1 og 2-Værelsers Lejligheder udgjorde saavel i 1880 som 1940 ca. 50 % af samtlige Lejligheder. Samtidig er Antallet af 3- og 4-Værelsers Lejligheder gaaet frem fra at udgøre ca. 31 % af samtlige Lejligheder i Hovedstaden til nu at udgøre ca. 37 %. Denne Forøgelse af 3- og 4-Værelsers Lejlighedernes relative Antal er dog sket paa Bekostning af de helt store Lejligheder med 5 Værelser og derover, som er gaaet tilsvarende tilbage. Hele denne Udvikling i Retning af en »*Samling mod Midten*« skyldes hovedsagelig, at Familierne er blevet mindre, og at Indtægtsfordelingen i Samfundet er blevet mere ligelig.

Imidlertid har det jo ikke saa megen Interesse, at Folk er flyttet til en Lejlighed med 2 Værelser fra en med 1 Værelse, hvis der samtidig, f. Eks. ved Optagelse af Logerende m. v., er blevet flere *Personer pr. Værelse* end før. Men ogsaa i denne Henseende har Udviklingen haft en gunstig Karakter, som det fremgaar af nedenstaaende Tabel:

	Antal Personer pr. Værelse		
	1885	1921	1940
Lejligheder med 1 Værelse	2,50	1,89	1,38
» » 2 Værelser	1,85	1,61	1,25
» » 3 »	1,40	1,28	1,01
» » 4 »	1,10	0,97	0,80

Antallet af *Personer pr. Værelse har altsaa været stærkt nedadgaaende* i hele Perioden. For Eksempel er i 1-Værelses Lejlighederne det gennemsnitlige Antal Beboere gaaet ned næsten til Halvdelen, saa der nu bor 1,38 Mennesker i hver Lejlighed. I samme Forbindelse kan oplyses, at 60 % af 1-Værelseslejlighederne i København i 1890 var beboet af Husstande med 2 Personer og derover, medens det tilsvarende Tal i 1940 kun var 28 %.

Der er ogsaa Tilbagegang i Antallet af *overbefolkede Lejligheder,* d. v. s. Lejligheder med mere end 2 Personer pr. Værelse. Disse udgjorde i 1895 og i 1911 henholdsvis 20 og 11 % af samtlige Lejligheder, men var i 1921 som Følge af Bolignøden kommet op paa 12 %. I 1940 var Tallet sunket til 3—4 %.

Værelsesantallet, Antallet af Beboere pr. Værelse og Antallet af overbefolkede Lejligheder er dog kun nogle af de mange Kriterier, der angiver Boligstandarden. Man maa saaledes bl. a. huske, at tidligere var Rummene *mindre, og der var lavere til Loftet,* samtidig med at Entré næsten altid manglede. Det gjorde naturligvis ikke de billige Lejligheder større, at en Forordning af 1802 fritog Eenfamilieslejligheder, hvis Areal ikke oversteg 64 Kv.-Alen, for Bygningsafgift. 64 Kv.-Alen svarer til ca. 25 m^2, saa man vil forstaa, at der blev opført en Del meget smaa Lejligheder som Følge af denne Bestemmelse, der iøvrigt blev ophævet i 1857, men genindført i 1866 paa Grund af Manglen paa smaa Lejligheder. Heller ikke kan det overraske, at ogsaa *Køkkenforholdene* navnlig i de smaa Lejligheder var daarlige, f. Eks. med udvendigt Afløb fra Vasken. Naar man imidlertid erindrer, at kun en Trediedel af Hovedstadens nuværende Bestand af Lejligheder er opført før 1900 og en væsentlig Del af disse i det 19'ende Aarhundredes sidste Halvdel, mens *to Trediedele af Lejlighederne er opført i indeværende Aarhundrede* og henved *Halvdelen siden 1916,* er det klart, at det nyeste Byggeris højere Kvalitet er blevet stærkt dominerende.

En Del ældre Lejligheder er blevet *moderniseret,* og mange af de daarligste er forsvundet ved Saneringer eller ved Nedrivning for at skaffe Plads til større Komplekser. Blot en Gennembladning af Tidsskriftet »Før og Nu« viser, hvor mange af Byens gamle Huse, der er erstattet af nye Karreer.

Ogsaa de mange *Kælderbeboelser,* som den stærke Udnyttelse af Grundarealet i sin Tid medførte, er svundet ind. I 50'erne boede saaledes 8—9 % af Byens Befolkning i Kældere mod i 1921 knap 2 %. Og i Midten af sidste Aarhundrede boede en Femtedel af Befolkningen i *Baghuse* og Sidehuse, mens kun 8 % af Lejlighederne i 1921 fandtes i Bebyggelser af denne Karakter.

Derimod hører det saakaldte *moderne Udstyr* den seneste Udvikling til. Endnu i 1925 havde kun 16 % af Lejlighederne Bad og knap 5 % *Centralvarme.* I 1940 var disse Tal henholdsvis 43 og 38 %.

Sammen med den beskrevne Udvikling har den sidste Menneskealders Byggeri været præget af større Hensyntagen til Menneskets elementære Krav om *mere Udenomsplads* og en mindre tæt Sammenstuvning af Beboelseslejlighederne. Medens i det gamle København og paa Frederiksberg Højbebyggelsen er helt dominerende med henholdsvis 90 og 86 % af Lejlighederne, findes næsten Halvdelen af Lejlighederne i Københavns indlemmede og senest bebyggede Distrikter i Villaer, Rækkehuse og i halvhøj Bebyggelse, for en væsentlig Del takket være Kommunens og Boligforeningernes Indflydelse. Kommunen havde paa sine udstrakte Arealer lagt Servitutter, der forudsatte betydelig mindre Udnyttelse af Grundene, end Byggeloven krævede, og Støtten til Privat- og

Foreningsbyggeri blev af Kommunen ligeledes betinget af, at man udlagde større frie Arealer.

Da Byggeriet i Aarene efter 1927 i stor Udstrækning foregik uden kommunal Støtte, var den nye Bebyggelsesform slaaet saaledes igennem, at den videreudvikledes af de private Bygherrer og Boligforeningerne, og Stok- eller Parkbebyggelsen, der lagde det høje eller i Almindelighed kun halvhøje Hus ud i fritliggende Længer, afløste den forudgaaende Tids Karreer med Haveanlæg i Gaardene. Lavbebyggelsen prægedes for en væsentlig Del af de 170 *Parcelforeninger,* der omfattede 1100 ha eller ligesaa meget som hele Valbydistriktet.

Gjentofte er og har i sin Byperiode altid været den typiske Villaby med Halvdelen af Lejlighederne i Villaer og kun en Femtedel i høj Bebyggelse.

PROVINSENS BOLIGER

Ved den *første Boligtælling for Provinsbyerne* i 1911 fandtes her 114.000 Lejligheder mod *Hovedstadens* 157.000. Af de 114.000 Lejligheder laa de ni Tiendedele i Forhuse, og godt en Trediedel var paa 2, mens knap en Trediedel var paa 3 Værelser og godt en Fjerdedel var paa over 3 Værelser. Antallet af Beboere pr. Lejlighed var 4,0, og 29 % af Beboerne boede i Lejligheder, hvor der var mere end 2 Beboere pr. Værelse, d. v. s. i Lejligheder som efter Statistikkens Definition var overbefolkede.

I den følgende Menneskealder voksede Antallet af Lejligheder i *Provinsbyerne* med 173.000 til 287.000 i 1940. 2- og 3-Værelsers Lejligheder udgør stadig hver for sig ca. en Trediedel af Lejlighederne. Derimod er Antallet af Baghus-Lejligheder i dette Tidsrum gaaet ned fra ca. 10 til ca. 6 %, Antallet af Personer pr. Lejlighed fra 4,0 til 3,0 og Antallet af Beboere i overbefolkede Lejligheder fra 29 til 10 % af samtlige Beboere. *Boligstandarden* er saaledes ogsaa her blevet *væsentligt forbedret.*

BYGGEVIRKSOMHEDEN I BYERNE — BYGGERIETS OMFANG INDTIL 1940

Byggevirksomhedens Omfang belyses ved statistiske Opgørelser, der for København og Frederiksberg rækker tilbage til henholdsvis 1836 og 1886, for Provinsbyerne, Gjentofte og Stationsbyerne og lignende til henholdsvis 1876, 1901 og 1929.

Den københavnske Byggestatistik, som gaar tilbage til 1836, bestaar af Stadskonduktørens Opmaalinger til Arealskat. Fra 1836 til 1920 foreligger følgende Tal, der paa den ene Side omfatter ogsaa andet Byggeri end Boliger,

men paa den anden Side kun medtager saadanne Bygninger, for hvilke det var en Pligt at betale Vandskat.

Denne Tabel viser tydeligt, at Byggeriet i København begyndte at tage Fart ved Midten af det 19'ende Aarhundrede, stagnerede i Begyndelsen af 60'erne og derefter holdt sig paa et højt Niveau lige til Begyndelsen af det 20' Aarhundrede, hvor der skete en stærk Stigning i det tilkomne Etageareal.

Aar	Etageareal Kv.-Alen	Aar	Etageareal Kv.-Alen
1836—40	151.000	1881—85	2.871.000
1841—45	154.000	1886—90	2.044.000
1846—50	292.000	1891—95	1.940.000
1851—55	510.000	1896—00	2.592.000
1856—60	1.488.000	1901—05	7.500.000 [1]
1861—65	363.000	1906—10	3.664.000
1866—70	979.000	1911—15	2.544.000
1871—75	1.396.000	1916—20	3.626.000
1876—80	2.375.000		

[1]) Heraf 2.532.000 tilkommet ved Indlemmelse af Brønshøj, Valby og Sundbyerne.

Reaktionen efter Byggekrisen 1907—08 kom til Udtryk i Faldet af det fuldførte Etageareal fra 5,0 Mill. Kv. Alen i Aarene 1901—05 og 3,7 Mill. Kv. Alen i 1906—10 til 2,5 Mill. Kv. Alen i Femaaret 1911—15.

Antal nybyggede Lejligheder i Hovedstaden.

	København	Frederiksberg	Gjentofte	Hovedstaden ialt
1876—80	10.514	ca. 1.500	—	12.014
1881—85	15.319	ca. 2.000	—	17.319
1886—90	9.645	2.788	—	12.433
1891—95	8.000	2.181	—	10.181
1896—00	8.949	4.595	—	13 544
1901—05	20.691	4.762	1.352	26.805
1906—10	12.570	2.342	1.124	16.036
1911—15	9.181	1.234	1.221	11.636
1916—20	10.434	1.111	1.832	13.377
1921—25	17.854	1.885	1.627	21.366
1926—30	19.630	2.679	2.104	24.413
1931—35	37.297	4.543	5.672	47.512
1936—40	31.744	3.050	5.329	40.123

Arealstatistikens Tal kan fra 1876 suppleres med Oplysninger om *Antallet af opførte Lejligheder* jfr. foranstaaende Oversigt, som ogsaa viser de senere tilkommende, tilsvarende Oplysninger for Frederiksberg og Gjentofte. Tallene vedrører de Lejligheder, som i de paagældende Aar — i Reglen Kalenderaaret — har faaet Bygningsattest.

Man bemærker Tallenes paa Trods af mange Svingninger fortsat stigende Tendens. I *København* byggedes der i 5-Aaret 1881—85 godt 15.000 Lejligheder, men i 5-Aaret 1891—95 kun ca. det halve heraf. I 1901—05 naaede Byggevirksomheden sit hidtil største Omfang med ialt godt 20.000 Lejligheder, et Omfang som først blev overfløjet en Menneskealder senere, nemlig i Aarene 1931—35, hvor der fuldførtes godt 37.000 Lejligheder i København. Paa *Frederiksberg*, hvor Byggeriet har bevæget sig nogenlunde i Takt med Byggeriet i København, opførtes der 1901—05 henved 4.800 Lejligheder, og dette Rekordtal er ikke siden blevet slaaet, et Forhold som forklares ved, at Frederiksberg er blevet udbygget endnu før København. Derimod ser man, at Boligbyggeriet i *Gjentofte* har været stadig stigende og i 1930'erne gennemsnitlig laa paa 1.000 Lejligheder aarligt. Ogsaa i Gjentofte nærmer imidlertid det Tidspunkt sig, hvor Mangel paa Byggegrunde ikke tillader et Byggeri af saadanne Dimensioner.

Iøvrigt skal til Supplering af Tabellens Tal meddeles, at særlig *udprægede Maksima i Byggeriet* fandtes for Aarene 1846, 1856, 1876, 1886, 1893, 1902, 1906, 1920, 1923, 1930, 1934—35 og 1939.

Langt den overvejende Del af Byggeriet i Hovedstaden mellem de to Verdenskrige fandt Sted i de i København *indlemmede Distrikter*. Dette fremgaar tydeligt af hosstaaende Oversigt, der viser det samlede Antal Lejligheder, fordelt paa de vigtigste Bydele i Hovedstaden i henholdsvis 1916 og 1940. Ikke mindre end 80 % af de Lejligheder, der nu findes i Københavns Yderdistrikter, mod 70 % af Gjentoftes Lejligheder, er opført i Aarene mellem 1916 og 1940.

	Antal Lejligheder		Tilvækst i Antallet af Lejligheder 1916—1940
	1916	1940	
			%
Det gamle København	119.800	150.100	25
De indlemmede Distrikter	21.300	102.500	381
Frederiksberg	27.500	39.900	45
Gjentofte Kommune	7.700	23.800	209
Hovedstaden ialt...	176.300	316.300	79

BYGGERIETS OMFANG UNDER DEN ANDEN VERDENSKRIG

Siden Byggehøjkonjunkturen i 1939 har Byggeriet maattet kæmpe med allehaande Vanskeligheder i Form af Prisstigninger og en tiltagende og nu næsten prohibitiv Knaphed paa Materialer.

Antal nybyggede Lejligheder i Hovedstaden med Forstæder 1940—43.

	København	Frederiksberg	Gjentofte	Hovedstaden	Hovedstadens Forstæder	Hovedstaden m. Forstæder ialt
1939	7.006	141	868	8.015	2.791	10.806
1940	5.384	524	634	6.542	2.202	8.744
1941	2.843	607	528	3.978	904	4.882
1942	3.577	83	214	3.874	671	4.545
1943	2.739	321	303	3.363	1.818	5.181
Ialt...	21.549	1.676	2.547	25.772	8.386	34.158

Sammenligner man hosstaaende Tabel over de senere Aars Byggeri i Hovedstadskommunerne og deres Forstæder med Tabellen foran, der viser Byggeriets Omfang i Hovedstaden indtil 1940, fremgaar det, at *Byggeriet under den nuværende Verdenskrig har kunnet opretholdes i et Omfang, der ligger paa et væsentlig højere Niveau end under det forrige Verdensopgør.* Dette er særlig tydeligt, naar Byggeriet i Hovedstadens Forstæder medtages. Efterhaanden *som Hovedstadsomraadet udbygges,* tvinges Byggevirksomheden ud i Omegnskommunerne og har allerede der naaet et Omfang, som langt overstiger Byggeriet i Gjentofte og paa Frederiksberg. I det sidste Aar, for hvilket statistiske Oplysninger foreligger, nemlig 1943, opførtes der i Omegnskommunerne 1.818 Lejligheder mod 2.739 i Københavns Kommune. Den Dag er ikke ret fjern, da Omegnskommunernes Byggeri langt overstiger Byggeriet i København.

DE FORSKELLIGE BYGHERRERS VIRKSOMHED

Gaar man nu over til en nærmere Betragtning af den Byggevirksomhed, der har skabt Hovedstadens Bestand af Lejligheder, maa man tage sit Udgangspunkt i den Kendsgerning, at lige op til Verdenskrigens Slutning blev langt den væsentligste Del af Hovedstadens Boligbehov dækket ved *private Bygherrers* Hjælp. Allerede omkring 1850 kom der dog nye Bygherretyper frem, nemlig forskellige *filantropiske Organisationer,* som paabegyndte et Byggeri for Arbejderklassen af lave Huse, der blev placeret udenfor Byens Volde.

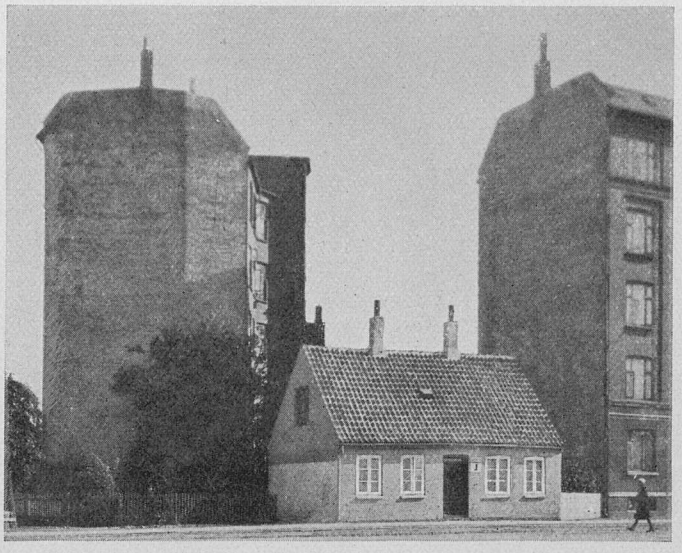
Først og fremmest *Lægeforeningens Boliger,* der opførtes dels i Aarene efter Koleraepidemien i 1853 og dels under Boligmanglen i Aarene efter 1864, alle paa Østerbro. *De Classenske Boliger* ved Godthaabsvej og *Arbejderboligerne ved Tagensvej/Jagtvej* og 3—4 andre filantropiske Byggeforetagender har ialt opført godt 1000 Lejligheder. Disse Huse er nu næsten alle forældede. De Classenske Boliger er saaledes allerede delvis erstattet af ny Bebyggelse.

Den ældste af de kooperative Byggeforeninger, hvor Medlemmerne er de mindrebemidlede selv, er *Arbejdernes Byggeforening,* der stiftedes i 1865. Ialt har Foreningen i de første 50 Aar af sin Bestaaen opført 1400 Huse med ca. 3.400 Lejligheder. *De øvrige kooperative Byggeforeninger* blev næsten alle stiftet omkring Aar 1900, men er i Modsætning til Arbejdernes Byggeforening ophørt med deres Virksomhed, som har bestaaet i Opførelsen af ca. 1900 Lejligheder, først og fremmest i Valby og Sundby.

Som nævnt var det imidlertid indtil Verdenskrigen de *private Bygherrer,* der fremskaffede langt det største Udbud af Lejligheder. De fleste af disse Bygherrer var oprindelig mindre Byggehaandværkere, der byggede et Par Opgange ad Gangen, og naar disse var godt udlejet og eventuelt solgt, fortsatte de med et Par Opgange til.

Ved Aarhundredskiftet var det en god Forretning at bygge, fordi Huslejerne var stigende paa Grund af Lejlighedsmangel, samtidig med at ogsaa Obligationskurserne steg, idet Nationalbanken ikke før i 1905 gjorde noget Forsøg paa at trykke Kurserne gennem Forhøjelse af Discontoen. Da Byggeomkostningerne senere steg, og Udbuddet af Lejligheder stadig øgedes, — skønt det stadig stigende Antal ledige Beboelseslejligheder i Aarene op til 1907, hvor Antallet kulminerede med godt 9.000, burde have advaret —, blev Byggeriet end ikke lønnende for de gode Bygherrer, mens de, der havde købt Grunde og Materialer for dyrt og ikke havde administreret omhyggeligt, maatte gaa fra Byggeriet og paaførte Bankerne — som havde ydet en ofte kritikløs Kredit — og Haandværkere enorme Tab. *Krisen i 1907,* hvor adskillige nyligt stiftede Banker gik fallit, blev da ogsaa med Rette karakteriseret som *en københavnsk Byggekrise.*

Særlig efter Aarhundredskiftet var der mange Bygherrer, der tog større Opgaver op. Nogle af disse fortjener at fremhæves, saaledes Grosserer *Ebert,* der var den sidste Sogneraadsformand i Sundbyerne før Indlemmelsen, og som byggede den efter ham opkaldte Villaby paa Amager og senere bl. a. Bellevuekvarteret ved Østrigsgade med høje Huse ligesom Huse ved Prags Boulevard og Holmbladsgades Begyndelse. Lidt længere inde mod Byen købte *A/S Amagerbro* en Grund paa en halv Million Kv. Alen. Forretningsfører og Sjæl i Foretagendet var Direktør *la Cour,* for hvem det i 1909 lykkedes at faa Demarkationsservitutterne hævet mod at betale Staten Halvdelen af Værdistigningen



Den paa Billedet viste Situation er et Eksempel paa, hvorledes Gadebilledet kunde forme sig, før Bygge- og Ekspropriationslove muliggjorde en mere samlet Bebyggelsesplan. — Den skraa Afskæring af det høje Hus til venstre er et tydeligt Udtryk for Respekten for Ejendomsskellene. —

herved. Derpaa opførtes her en Række store Komplekser, der med Hensyn til Indretning og Udformning var flere Aar forud for deres Tid.

Efter Krisen i 1907 blev der Stagnation i Byggeforeningsbevægelsen, men i Aarene lige før Verdenskrigen kom der ny Interesse om Sagen. For det lave Byggeris Vedkommende blev der givet Incitamenter af *Dansk Haveboligforening,* idet Foreningen navnlig virkede for *en betryggende finansiel Ordning* og hertil anvendte Haveboligforeningen *Grøndalsvænge* som Skoleeksempel. *Senere* under Krigen gav Dansk Haveboligforening Stødet til Nedsættelsen af Boligkommissionen, hvis Arbejde blev af grundlæggende Virkning for Bygge- og Boligudviklingen, Finansieringen af Boligbyggeriet og dermed for dette. Mest kendt af de nye Foreninger blev foruden *Grøndalsvænge* ogsaa *Præstevangen.* I begge Foreninger ejer Foreningen som saadan Husene, mens Medlemmerne kun har en Brugsret.

Den nyere Boligudvikling, som byggede paa en moderne Finansiering af Boligbyggeriet, betegnes inden og under den første Verdenskrig af *Arbejdernes Andels-Boligforening* og *Arbejdernes kooperative Byggeforening,* begge stiftede i 1912, samt *Københavns Andels-Boligforening,* der fik et forholdsvist kort Liv.

Kommunalt Byggeri kendtes ikke før forrige Verdenskrig, men under denne og paa det højeste Punkt udførte Hovedstadskommunerne ca. ⅓ af alt Byggeri; senere svandt det kommunale Byggeri stærkt ind. *Frederiksberg Kommune* solgte i 1930 alle sine Ejendomme med Undtagelse af nogle faa til Frederiksberg Boligselskab, der administreres af K. A. B.

Om Forholdene under og efter Verdenskrigen, herunder Byggeriets Fordeling paa forskellige Bygherrer, og de ekstraordinære Foranstaltninger, som Tiderne nødvendiggjorde, henvises til andre Artikler i nærværende Skrift, saaledes hovedsagelig til »Træk af Boligsagens Historie 1912—20« og »Boligstøttelovene 1887—1945«.

BYGGELOVENE

En Del af Æren for den Højnelse af Boligstandarden, der har fundet Sted, maa tilskrives den Byggelovgivning, hvortil Grunden blev lagt, da Justitsministeriet i 1851 nedsatte en Sundhedskommission, der bragte en lang Række Bestemmelser i Forslag for at dæmme op for den tiltagende Overbebyggelse og forsøge en Spredning af Befolkningen og en Forbedring af de hygiejniske Forhold. Man foreslog bl. a. Sanering, eventuelt gennem Ekspropriation, og Støtte til Opførelse af gode Arbejderboliger udenfor Byen.

Resultatet af Kommissionens Arbejde blev først nogle midlertidige Bygningsbestemmelser fra 1854 og derefter Københavns *første Byggelov af 1856,* til hvilken der blev udarbejdet Forslag af en i 1852 specielt hertil nedsat Kommission.

Desværre havde Militæret allerede i 1852 — inden Byggeloven endnu var gennemført — flyttet Demarkationslinien tilbage til Søerne, og straks derefter paabegyndtes et voldsomt og ukontrolleret Byggeri paa Vester- og Nørrebro. Til Trods for, at der her var Plads nok, blev Husene foran paa Broerne, specielt paa Nørrebro, bygget saa sammenklemt som muligt. Det er disse Aars Byggeri, som nu for en stor Del er *saneringsmodent.*

Byggeloven af 1856 fastlægger visse *Minimumskrav,* der skal opfyldes, for at Bygningen kan godkendes som forsvarlig opført og faa Bygningsattest. Den forlanger yderligere, at der fra hver Lejlighed skal være Adgang til to Trapper, at Gaderne mindst skal være 20 Alen brede og Husenes Højde højst lig Gadens Bredde + ¼. Gaardene skal mindst være ¼ af hele Arealet og mindst 3 Alen paa alle Ledder, hvor der er Vinduer ud mod Gaardene. Der er Regler for Kælder- og Loftsbeboelse og for Højden til Loftet og meget mere. Der blev iøvrigt nedsat en Bygningskommission til at paase Lovens Overholdelse.

Da Loven kun gjaldt for Nybyggeri, fik den ingen Indflydelse paa det første Byggeri paa Broerne, og det senere Byggeri synes nærmest at opfatte Lovens Minimumskrav som *Norm for, hvordan man skulde bygge,* og medens det vilde have været en Fordel, hvis Byen indenfor Voldene var bygget efter denne Byggelov, var Kravene for beskedne udenfor disse, og saa blev de oven i Købet daarligt nok overholdte.

Allerede i *1871* kom som Følge af Kritikken en *ny Byggelov,* der dog ikke

afveg meget fra den gamle. Af Forbedringerne kan nævnes, at det ubebyggede Areal udenfor Voldene (bortset fra Hjørnegrunde) skulde være mindst en Trediedel af Grundens Areal, og at der nu krævedes Vandlaas paa alle nye Køkkenvaske. Til Gengæld blev *Beboelseskældere,* som det havde været forbudt at indrette fra 1865, igen tilladt paa visse Betingelser. I 1875 gennemførtes en Ændring i Loven, hvorefter Lysafstanden ud for Vinduer blev øget fra 3 Alen til 3 Alen + en Fjerdedel af Bygningshøjden.

En *tredie Byggelov,* der efter lang Tids Forhandling paa Rigsdagen kom *i 1889,* bragte heller ikke noget væsentligt nyt. Gadebredden sattes op fra mindst 20 Alen til 30 Alen, og af Beboelsesrum krævedes, foruden de 4 Alen til Loftet som allerede 1856-Loven foreskrev, nu yderligere, at der var Vindue til det fri og et Gulvareal paa mindst 15 Kv.-Alen eller 6 m^2. Endelig gav en Tillægslov af 1895 Bygningskommissionen Ret til at forlange Vandlaas ogsaa paa ældre Køkkenvaske.

Nævnes maa yderligere, at *Sundhedsvedtægten af 1886* gav Tilladelse til at forbyde smitte- og sundhedsfarlig Overbefolkning af Lejlighederne.

Efter de store Indlemmelser i 1901—02 udstraktes Byggeloven forøvrigt ikke til at gælde for de *indlemmede Distrikter,* men *disses Byggevedtægter* forblev gældende. De forlangte bl. a. *langt mere ubebygget Grund* end Københavns, nemlig Halvdelen af Grundens Areal.

Københavns næste Byggelov kom først i 1939 ved den gamles 50-Aars Jubilæum. Men i Mellemtiden havde Forholdene udviklet sig gunstigt for Kommunens Indgriben overfor Byggeriet. Hertil hjalp dels enkelte ældre Servitutter som f. Eks. de saakaldte »røde Servitutter« paa en Række Grunde, omfattende det meste af Nørrebro og noget af Vesterbro, som man gravede frem af Glemselen og anvendte, idet de indeholdt en Bestemmelse om, at der ikke maa »gøres noget Anlæg eller nogen Indretning . . . som . . . for det almindelige ikke kan tillades.« Endvidere betød den tekniske Udvikling, at *Byggeloven hurtigt blev forældet,* saa praktisk taget ethvert Byggeforetagende maatte have Dispensationer, og Magistraten kunde gøre Dispensationens Givelse *afhængig* af, at Byggeforetagendet i andre Henseender byggedes bedre og med *mere Lys og Luft* end forlangt i Byggeloven.

Kommunen havde tillige købt en Række Grunde dels ved Kalvebod, dels Fæstningsterrænet og Banegaardsterrænet samt en Del store Grundarealer i de indlemmede Distrikter, især i Brønshøj, og disse blev belagt med Servitutter, der sikrede en langt friere Bebyggelse, end Byggeloven krævede. Endelig betød den almindelige Højnelse af Boligkulturen fra før Aarhundredskiftet, at Bygherrerne var nødt til at tage Hensyn til *Lejernes Ønsker om at bo bedre,* saa de var imødekommende overfor Magistratens Forsøg paa at skabe et bedre Byg-

geri, end Byggeloven af 1889 krævede. De nye *Transportmidler,* der kom frem efter Aarhundredskiftet, muliggjorde ogsaa Bebyggelse længere ude, end man hidtil havde turdet indlade sig paa, hvilket var medvirkende til at sprede Ejendomme ud over et større Areal med de heraf følgende Fordele.

BEDRE BOLIGER

Medens den tidligere Lovgivning gav Kommunen en kun ringe Støtte i dens Bestræbelser for at gøre København til en boligmæssig sund By, giver den nye *Byggelov af 29. Marts 1939* en lang Række gode Forskrifter. Bl. a. har Kommunen faaet Ret til at forbeholde specielle Omraader for særlig Bebyggelse (Bolig, Industri o. s. v.) og til at vedtage *Reguleringsplaner* til Brug for fremtidig Omordning af Bebyggelse og Gadeføring paa Omraader, hvor de enkelte Grundes Grænser tidligere har stillet sig i Vejen for en rationel Planlægning.

De tidligere Grænser for Husenes Maksimalhøjde er blevet afløst af Bestemmelser, der fastsætter *forskellige Regler i Byens forskellige Dele (Zoner),* samtidig med at Forskrifterne nu er blevet mere elastiske. Den enkelte Grunds Bruttoetageareal maa kun udgøre en for de forskellige Zoner *varierende Procent af Grundarealet.* Samtidig er den tidligere Maksimumshøjde og Maksimumsetageantal erstattet af en Regel om, at *Bygningens Højde skal staa i et bestemt Forhold til Gadens Bredde* for at sikre tilstrækkelig Lys til Lejlighederne. I Yderzonerne kræves *større Lysafstand* end i den indre By.

Endelig fastsætter den nye Lov, at de udstedte Byggetilladelser er *begrænset til at gælde i 100 Aar* mod den tidligere ubegrænsede Gyldighed. Man har saaledes om 100 Aar en Mulighed for at faa fjernet Bebyggelse, der er forældet uden saa store økonomiske Ofre som tidligere.

Provinsbyernes Byggelove er af 1858 og *Landdistrikternes* af 1926 (Brandpolitiloven) og 1876. Yderligere Regler findes i Sundheds- og Politivedtægter, i specielle Reglementer for Badeværelser, Garager o. s. v., hvorom henvises til Lovregistret i nærværende Skrift.

SANERING OG BYPLANLÆGNING

Af den tidligere Tabel over Lejlighedstilvæksten ses det, at der fra 1916 til 1940 kun byggedes godt 30.000 Lejligheder i det gamle København. Heraf byggedes langt de fleste paa det yderste Øster-, Nørre- og Vesterbro. (I samme Tidsrum opførtes ca. 109.000 Lejligheder i de indlemmede Distrikter, Frederiksberg og Gjentofte). Til Erstatning for gamle Lejligheder, der er blevet nedrevet paa Grund af deres daarlige Beskaffenhed, er der ganske vist opført nye Lejligheder bl. a. langs Torvegade og i en Del af Adelgade-Borgergade-Kvarteret,

Flyverbillede af Enkelt- og Dobbelthuse, projekteret og bygget efter en samlet Plan under forrige Krig af Haveboligforeningen »Grøndalsvænge«.

men i Almindelighed er det Forretningsejendomme, der har afløst de sanerede Ejendomme.

Indtil 1934 kunde man kun foretage Nedrivninger og Sanering ad tvangsmæssig Vej i Forbindelse med Gadereguleringer. Dette skete i Aarhundredets Begyndelse i Chr. d. IX's Gade Kvarteret og omkring 1930 langs Bremerholm og Torvegade. I de allersidste Aar har man med Hjemmel i Lov af 31. Maj 1939 om Boligtilsyn og Sanering af usunde Boliger udført en væsentlig Del af *Saneringen i Adelgade-Borgergade*. Men endnu mangler adskillig Sanering i den indre By, og først og fremmest findes der henved 30.000 Lejligheder paa Vester- og Nørrebro, opført for omtrent 100 Aar siden, der i Dag er tjenlige til Nedrivning eller Regulering.

Jævnsides med Forsøgene paa at gennemføre en Udrensning af de daarligste Beboelseslejligheder har man søgt gennem *Byplanlægning* at faa Boliger og Industri adskilt i de enkelte Kvarterer. I Valby og Brønshøj er det lykkedes nogenlunde godt, fordi Kommunen selv ejede store Dele af Arealerne, men i Sundbyerne er der sket en uheldig Sammenblanding af Boliger og Industri, og i den ældre By træffer man Gang paa Gang i Baggaardene Værksteder eller andre Virksomheder, der ved Støj eller Lugt er til Gene for Beboerne i de omliggende Huse.

Byplanloven af 29. April 1939, der afløste Byplanloven af 1925, gælder ogsaa for København, og *By- eller Reguleringsplaner* er udarbejdet for flere af Byens Dele, jfr. ogsaa Artiklen i nærværende Skrift om K. A. B.'s Indsats paa Byplanlægningens Omraade.

BOLIGSTØTTELOVENE 1887—1945

I

DEN SÆRLIGE BYGGEFORENINGSSTØTTELOVGIVNING 1887—1920

Lov Nr. 41 af 29. Marts 1887 om Laan til Ombygning af overbebyggede og usunde Bydele i København eller Købstæderne og Opførelse af Arbejderboliger. Loven stillede indtil Udgangen af 1897 1 Mill. Kr. til Raadighed for Kommuner eller Foreninger, som opførte gode og sunde Arbejderboliger, for Foreningernes Vedkommende paa Betingelse af, at det mulige Overskud anvendtes til Fordel for Foreningernes Formaal. Den aarlige Ydelse udgjorde 4 %, heraf 3 % Rente af det til enhver Tid skyldige Beløb. Loven forlængedes ved *Lov Nr. 21 af 26. Februar 1898,* som stillede 2 Mill. Kr. til Raadighed. Ingen af disse Love gav Regler om Laanets Størrelse.

Lov Nr. 90 af 22. April 1904 om Laan til Opførelse af Boliger for Arbejdere m. fl. Der forlangtes nu 1' Prioritets Panteret, og Laanet maatte ikke overstige to Trediedele af Ejendommens Værdi efter en af Finansministeren godkendt Vurdering. Det samlede Udlaan — der nu blev givet af Stats-Laanefonden — maatte ikke overstige 300.000 Kr. aarlig. Loven forlængedes ved *Lov Nr. 36 af 5. Marts 1909* til 1914, som forhøjede det aarlige Udlaan til 400.000 Kr.

Lov Nr. 84 af 21. April 1914 om Laan til Byggeforeninger. Laanegrænsen blev — efter Henstilling af Dansk Haveboligforening — sat op til fire Femtedele af Ejendomsskyldvurderingen, og Renten forhøjedes til 4 %, saaledes at den aarlige Ydelse blev ialt 5 %; i de første 5 Aar var Laanet dog afdragsfrit. Endvidere forhøjedes det aarlige Udlaansbeløb igen med 100.000 Kr. Endelig bortfaldt Stempel- og Tinglysningsgebyr og alle andre Afgifter til det Offentlige.

Lov Nr. 178 af 31. Marts 1917 om Laan til Byggeforeninger. Laanene ydedes paa væsentlig samme Vilkaar som i den foregaaende Lovgivning og direkte gennem Finansministeriet uden Mellemled, dog gaves Laan nu — efter Forslag fra Boligkommissionen — som 2' Prioritetslaan efter offentlige Midler indtil 90 % af Pantets Ejendomsskyldværdi. *Ved Loven af 31. Marts 1917 og senere Love (senest Loven af 22. Juni 1920)* bevilgedes ialt 7,5 Mill. Kr.

II

LOVGIVNING VEDRØRENDE SKATTELEMPELSER

a. *Kommunerne.*

Lov Nr. 204 af 3. Juli 1916 om Adgang for Kommuner til at indrømme midlertidige Skattelempelser for nye Beboelsesejendomme. Loven gav Kommunerne Adgang til med Indenrigsministeriets Samtykke at indrømme nye Beboelsesejendomme hel eller delvis

Fritagelse i indtil 10 Aar for Betaling af kommunale Ejendomsskatter. Loven forlængedes i de følgende Aar, senest ved Lov Nr. 60 af 25. Februar 1920, og Lovens Regler optoges som en Bestanddel af *Lov Nr. 150 af 1. April 1921 vedrørende Boligforholdene.* De omtalte Regler om kommunal Skattelempelse fandtes *i de efterfølgende Boliglove og i Lov Nr. 86 af 31. Marts 1926,* og Lempelserne kunde ifølge denne indtil 1. Oktober 1927 gives for indtil 10 Aar frem i Tiden. Fra 1917 indeholdt Lovgivningen tillige Bestemmelser om Bortfald af Stempelafgifter og Tinglysningsgebyrer.

Lovgivningen blev genoptaget ved *Lov Nr. 123 af 4. April 1928 vedrørende Boligbyggeri,* hvorefter Fritagelse for kommunale Ejendomsskatter kunde gives indtil 1. April 1943, og de Skattelempelser med Hensyn til kommunale Ejendomsskatter, som i Henhold til den tidligere Lovgivning var givet Beboelsesejendomme, kunde endvidere forlænges eller genbevilges indtil samme Tidspunkt. Københavns Kommune har praktiseret Bestemmelserne paa en saadan Maade, at der senere hen finder en Refusion Sted af Lempelsernes Beløb med Renter.

Ifølge § 15 i Lov Nr. 128 af 11. April 1933 om Støtte af Boligbyggeri kan Kommunalbestyrelserne helt eller delvist fritage Beboelsesejendomme, til hvis Opførelse der var ydet Laan i Henhold til Loven, for Udredelse af kommunale Bygningsskatter indtil 1. April 1943. De i Henhold til denne Lov samt til Loven af 4. April 1928 bevilgede Skattelempelser med Hensyn til kommunale Skatter er senere blevet forlænget, sidst ved *Indenrigsministeriets Lovanordning Nr. 363 af 13. December 1944* indtil 1. April 1946, under Forudsætning af, at de har været løbende indtil 1. April 1945.

b. *Staten.*

Lov Nr. 117 af 9. April 1933 om Lempelse i Beskatningen til Staten for nyopførte Bygninger, hvorefter Bygninger, hvis Opførelse paabegyndtes efter Datoen for Lovens Ikrafttræden og senest 1. Januar 1934, skulde være fritaget for at betale Ejendomsskyld til Staten indtil 1. Januar 1943.

c. *Staten og Kommunerne.*

§ 27 i Lov Nr. 153 af 13. April 1938 om Laan til Boligbyggeri m. v. gav uden Bevilling Fritagelse for Udredelse af den paa Bygningerne faldende Del af *samtlige* Ejendomsskatter, herunder Bygningsskatter til Amtet, men kun til *Parcel- og Rækkehuse,* til hvis Opførelse der er ydet Statslaan i Henhold til 1933- og 1938-Boligstøttelovene, og som er saaledes indrettet, at de egner sig for børnerige Familier. Yderligere skal Ejeren være mindrebemidlet.

Efter *Lov Nr. 47 af 22. Februar 1939 om Ændring i Lov Nr. 153 af 13. April 1938, § 37 a,* kunde der gives Ejere af Beboelsesejendomme Henstand i 12 Aar med Betaling af Bygningsskatter til Stat og Kommune, dog med Undtagelse af Skatterne til Amtskommunen. Loven — hvortil Forslag var fremsat af Bygge-Societet for Danmark — stillede som Betingelse for denne Henstand, dels at de paagældende Ejendomme ikke var opført med Statslaan eller statsgaranterede Laan i Henhold til Lov Nr. 153 af 13. April 1938, og dels at Ejendommene skulde indeholde mindst 4 Lejligheder, væsentlig for den mindrebemidlede Del af Befolkningen. Henstandsbeløbet var rentefrit i

den 12-aarige Periode og afvikledes i de følgende 12 Aar med lige store Beløb. Den paa Ejendommen hvilende Gældsbyrde krævedes gennem Indfrielser eller Afdrag i Henstandsperioden nedbragt med et Beløb af mindst samme Størrelse som Henstandsbeløbet.

Lov Nr. 287 af 30. Maj 1940, § 3, bestemte, at Beboelsesejendomme, der opførtes af Kommuner eller Boligselskaber, og hvis Opførelse paabegyndtes mellem 15. Februar 1940 og 1. November 1940 (senere ændret til 1. Juli 1941), er *fritaget for Bygningsskatter til Stat og Kommune* med *Undtagelse af Amtskommuner* i 22 Aar, uanset om de paagældende Ejendomme har opnaaet Statslaan. Andre Beboelsesejendomme, som er paabegyndt indenfor samme Tidsrum, fritages for de nævnte Skatter i 12 Aar.

Denne Skattefritagelse, som ikke var betinget af, om der samtidig ydedes Statslaan, fornyedes ved *§ 13 i midlertidig Lov Nr. 179 af 9. April 1941 om Støtte til Byggeri,* dog med den udvidende Ændring, dels at »andre Beboelsesejendomme« nu fik Skattefritagelse i indtil 22 Aar, dels at den samme Lempelse tillige gaves *Kontor- og Forretningsejendomme.* Skattefritagelsen gjaldt for Byggeri igangsat efter 25. Februar 1941 og inden 1. April 1943 (senere ændret til 31. Marts 1945) og uden Hensyn til, om de paagældende Ejendomme har faaet Statslaan. For »andre Beboelsesejendomme« samt Kontor- og Forretningsejendomme kan dog ifølge Loven Skattefritagelsen helt eller delvis bortfalde med 1 Aars Varsel, naar en til Skattefritagelsen svarende forbedret Rentabilitet kan opnaas.

III

LOVE OM STATSLAAN OG TILSKUD TIL BOLIGBYGGERI

1. *Lov Nr. 179 af 31. Marts 1917 om Laan til Kommuner til Byggeforetagender.*

Statskassen gav i Henhold til denne Lov Københavns og Frederiksberg Kommuner, Købstadkommuner og Landkommuner med bymæssig Bebyggelse *Laan dels til Byggearbejder, hvor Kommunen selv* optraadte som Bygherre, dels til *Byggeforetagender iværksat af Private eller af Byggeforeninger,* hvor Kommunerne var Laangivere. Hvad enten Bygherren var en Kommune, en privat Bygherre eller en Byggeforening, skulde Lejlighederne opføres for den mindrebemidlede Del af Befolkningen. Vilkaarene var praktisk taget ens. Ogsaa private Bygherrer maatte underkaste sig en vis Kontrol med Hensyn til Huslejen og Udlejningen. Laanebeløbet, 5 Mill. Kr., opbrugtes hurtigt.

Denne Lovgivning blev fornyet ved *Love Nr. 479 af 10. September 1920, § 6,* og *Nr. 150 af 1. April 1921, § 43.* Som før maatte Laanet ikke overstige 40 % af Ejendomsskylden eller Anskaffelsesprisen og skulde have Prioritet indenfor 90 %. Renten forhøjedes fra 4 til 5 % og den samlede Ydelse fra 5 til 6 %. Laangivningen strakte sig fra 1. Oktober 1916 til 1. April 1922, ved Lov Nr. 122 af 1. April 1922 forlænget til 1. Maj 1922, idet Byggeforetagender for at komme i Betragtning skulde være paabegyndt indenfor nævnte Periode. Ialt udlaantes der efter de tre Love ca. 25 Mill. Kr.

2. *Statens Tilskudslovgivning 1918—1922.*

Foruden de ovenfor nævnte kommunale Skattelempelser og Stats- og Kommunelaan kunde der efter *Love Nr. 48 af 5. Februar 1918, Nr. 562 af 1. November 1918 og Nr. 685 af 21. December 1918, Nr. 362 af 30. Juni 1919, Nr. 479 af 10. September 1920*

og Nr. 150 af 1. April 1921 gives *Statstilskud* saavel til *kommunale* Byggeforetagender som til Foretagender iværksat af Byggeforeninger eller — efter 30. Juni 1919 — private Bygherrer til Fordel for den mindrebemidlede Del af Befolkningen. Indtil Loven af 10. September 1920 blev Hjælpen ydet i Form af Tilskud, der fordeltes over 8 Aar, efter den nævnte Lov blev Tilskud derimod udbetalt kontant een Gang for alle. Tilskudenes Størrelse var forskellige for de tre Kategorier af Bygherrer og var iøvrigt størst efter den sidste Lov, ifølge hvilken Staten tildelte *Kommunerne* 20 % af vedkommende Ejendoms Skyldværdi eller Anskaffelsessum, *Byggeforeningerne* fik tildelt indtil 20 % af Stat og Kommune hver, og *Private* fik 15 eller 20 %, alt efter Omfanget af den offentlige Kontrol, som private Bygherrer ligesom Byggeforeninger maatte underkaste sig. Som Hovedregel blev der fra vedkommende Kommune ydet samme Beløb som Statstilskudet.

Ved Loven af 1. April 1921 bestemtes det, at Tilskudene foruden de allerede nævnte Begrænsninger ikke maatte overstige et bestemt Maksimumsbeløb pr. Lejlighed. Statstilskudsbeløbene androg ialt 25 Mill. Kr., og Københavns Kommune ydede 17 Mill. Kr.

3. *Lov Nr. 551 af 23. December 1922, Statsboligfondsloven.*

Ifølge Loven kunde Bygherrer af den ved samme Lov oprettede *Statsboligfond* opnaa *sekundære* Laan, som udbetaltes enten i statsgaranterede 5 % Kasseobligationer eller til en nærmere fastsat Kurs, og som oprindelig blev givet med indtil 40 % af Anskaffelsessummen og indenfor en Laanegrænse af *85 % — undtagelsesvis 90 %*. I Reglen var det Vilkaar for Ydelse af Statsboligfondslaan, at *Kommunen kautionerede* overfor Staten for Halvdelen af eventuelle Tab. Ved *Love Nr. 311 af 23. December 1925* og *Nr. 86 af 31. Marts 1926* forlængedes Loven, dog at § 5 bortfaldt for Ejendomme, hvortil Laan bevilgedes efter Lovens Ikrafttræden, ved sidstnævnte Lov til 1. Oktober 1927. Denne Lov strammede iøvrigt Betingelserne for Ydelse af Laan, som derefter ikke maatte overstige 30 % (for Parcelhuse 40 %) og i Forbindelse med foranstaaende Prioriteter 85 % af Anskaffelsessummen. Efter 1. April 1927 nedsattes Laanegrænsen yderligere til 80 %. Om den kendte og skæbnesvangre § 5 i Statsboligfondsloven henvises til Fremstillingen i Afsnittet Statsboligfondsperioden 1923—27 i denne Bogs 2. Del.

Der er af Statsboligfonden udlaant 70 Mill. Kr. til Kommuner og Boligforeninger, 34,5 Mill. Kr. til Parcelbyggeri og 4,5 Mill. Kr. til private Storbyggerier, ialt 109 Mill. Kr. Staten har i vidt Omfang maattet overtage Ejendomme ved Tvangsauktion og har maattet komme haardt kørende Laantagere til Hjælp. I Aarene *1925—38 og 1940 og 1941 vedtoges Love* om midlertidige Lempelser i Afdragsvilkaarene for Statsboligfondslaan.

4. *Lov Nr. 123 af 4. April 1928 vedrørende Boligbyggeri.*

Loven indeholdt dels de tidligere omtalte Bestemmelser om kommunale Skattelempelser, dels en Kodifikation af de tidligere gældende Regler om Adgang til at bevilge Fritagelse for Stempler og Gebyrer angaaende Dokumenter, der udstedes i Anledning af Opførelse af Beboelseshuse med mindre Lejligheder.

5. *Lov Nr. 128 af 11. April 1933 om Støtte til Byggeri.*

Ifølge Loven kunde der i Tiden indtil 31. Marts 1935 — siden ændret til 31. Marts 1936 — ydes kontante Laan indtil 30 Mill. Kr. til Opførelse af Beboelseshuse med eller

uden Butiks- og Værkstedslokaler. Laanene kunde efter forskellige Regler, se nedenfor, med Hensyn til Laanebetingelser m. m. gives til Kommuner, Boligforeninger, private Parcelbyggerier og andet privat Boligbyggeri.

Laan til	Højeste Andel af Værdien	Samme med delvis Komm.garanti	Prioritets-grænse	Samme med delvis Komm.garanti
	%	%	%	%
Kommuner	40	»	95	»
Boligforeninger	30	40	85	95
Mindrebemidledes Byggeri af eget Hus	30 evt. 35	40	80 evt. 85	90
Privat Boligbyggeri udenfor Parcelbyggeri	25	»	70	80

For Parcelbyggerier fastsattes i Lighed med de nugældende Regler desuden *Maksimumsgrænser* for Opførelsessummen. Fælles for alle Bygherrer var Bestemmelsen om, at Laanet *forrentes og afdrages* med 5½ %, hvoraf de 4½ % af Restsummen er Forrentning.

Ved *Ændringsloven af 1. Oktober 1934* blev der givet Mulighed for ogsaa at kunne give *Laan til Ombygninger* (Modernisering), og af de Midler, der var til Raadighed for Parcelbyggeri i Landdistrikterne, kunde der ydes Laan til Ombygning og Opførelse af Forsamlingshuse, Husholdningsskoler m. v.

Ved Udgangen af Finansaaret 1935/36 den 31. Marts ophørte Adgangen til at faa Laan, og *Loven fornyedes ikke før 1938* og da i ændret Skikkelse.

6. *Boligstøttelovgivningen siden 1938.*

Med Hensyn til Skattelempelse henvises til Afsnit II.

Ved Lov Nr. 153 af 13. April 1938 om Laan til Boligbyggeri genoptog Staten sin Udlaansvirksomhed. Lovens Regler skulde have haft Gyldighed indtil 31. Marts 1944, men blev underkastet Ændringer ved følgende Love: *Nr. 47 af 22. Februar 1939, Nr. 287 af 30. Maj 1940, Nr. 568 af 31. Oktober 1940, Nr. 283 af 30. Juni 1941, Nr. 128 af 30. Marts 1942, Nr. 366 af 24. August 1942, Nr. 79 af 9. Marts 1943 og Nr. 97 af 13. Marts 1943.* Loven er forlænget til 31. Marts 1945 ved *Lovanordning Nr. 125 af* 31. Marts 1944.

Som Supplement til denne Lovgivning vedtoges *Lov Nr. 179 af 9. April 1941 om Støtte til Byggeri.* Denne Lov er ændret ved de ovennævnte *Love af 30. Marts 1942 og 13. Marts 1943 samt Lovanordning af 31. Marts 1944.*

De nugældende Regler (om de nugældende Love se Lovregistret vedrørende Boligvæsen og Boligbyggeri) er i Hovedtræk følgende:

a. *Kommuner og anerkendte Boligselskaber.*

For Ejendomme med *høj Bebyggelse* kan tilstaas Statslaan, der i Forbindelse med Kredit- og Hypotekforeningslaan kan udgøre indtil 95 à 97 % af Anskaffelsessummen. Herved forudsættes, at der ydes fuld kommunal Garanti for den Del af Statslaanet, der

overstiger 30 %, eller som faar Pantesikkerhed efter 85 % af Ejendommens Anskaffelsessum, saaledes at Kommunen i hele Laanets Løbetid garanterer Staten for Tab paa den Del af Laanet, der svarer til den Procent, den kommunegaranterede Del af Laanet oprindelig udgjorde af det samlede Statslaan, dog ifølge Lovanordningen af 31. Marts 1944 højst ⅓ af Statslaanet. Den *normale Ydelse* af Statslaanet er 5,5 %, hvoraf 4,5 % Rente, 0,2 % Bidrag til Reserve- og Administrationsfond og Resten Afdrag. For et Tidsrum af indtil 20 Aar kan *tilstaas 2,5 % Rentenedsættelse og Bortfald af Amortisationen,* saaledes at den aarlige Ydelse i disse 20 Aar udgør 2,2 %.

For *lav Bebyggelse* (Rækkehuse, Dobbelt- og Enkelthuse) gælder de samme Bestemmelser som ovenfor anført under høj Bebyggelse, dog med den Ændring, at der kan tilstaas yderligere ½ % *Rentenedsættelse,* saaledes at den aarlige Ydelse af Statslaanet i 20 Aar udgør 1,7 %.

Dersom Kommuner eller anerkendte Boligselskaber udfører Byggeri af Enkelthuse eller Rækkehuse med *Salg for Øje,* kan Statslaanet gaa op til 80 % af Anskaffelsessummen og forhøjes til 90 % af Anskaffelsessummen mod fuld kommunal Garanti for den Del af Statslaanet, der overstiger 30 % eller faar Pantesikkerhed efter 80 % af Ejendommens Anskaffelsessum eller Værdi. I 10 Aar *nedsættes den aarlige Ydelse* af Statslaanet til 3,5 %, hvoraf 3 % er Rente, 0,2 % Bidrag og Resten Afdrag. Der gælder følgende Maksimumsgrænser for Haandværkerudgifter:

	En-Familiehuse		To-Familiehuse		Huse paa Landet
	Større Byer	Mindre Byer	Større Byer	Mindre Byer	
Maksimumsgrænsen 1944	19.000	17.000	24.000	22.000	12.000

Det for En-Familiehusene fastsatte Maksimum kan dog nu indenfor et Beløb af 1.000 Kr. forhøjes med de til særlige Isoleringsforanstaltninger bevisligt medgaaede Beløb.

b. *Privat Byggeri.*

For *høj Bebyggelse* kan ydes Statslaan, der i Forbindelse med foranstaaende Prioriteter maa udgøre 70 % af Anskaffelsessummen. Med kommunal Garanti for de sidste 10 % kan Statslaanet *forhøjes indtil 80 %* af Anskaffelsessummen. For et Tidsrum af indtil 20 Aar kan der tilstaas indtil 2 % *Rentenedsættelse* og *Bortfald af Amortisation,* saaledes at den aarlige Ydelse nedsættes til 2,7 %. — Herved maa imidlertid bemærkes, at der i Praksis i Almindelighed kun tilstaas 1 % Rentenedsættelse og 0,8 % Amortisationsfritagelse.

En særlig Stilling indtager *Laan til Byggeri i Saneringskvarterer,* idet Laanegrænsen her er 90 %. Laanene forrentes og afdrages med 6 %, hvoraf 5 % er Rente.

For *lav Bebyggelse* gælder følgende Regler:

1) *Private Personers og Selskabers Byggeri af Rækkehuse (men ikke Enkelthuse).*

Der kan hertil ydes Statslaan til 70 % og med kommunal Garanti for de sidste 10 % til 80 % af Anskaffelsessummen. I 20 Aar kan der gives 2,5 % Rentenedsættelse samt

desuden Fritagelse for *Amortisation,* saaledes at den aarlige Ydelse bliver 2,2 %; i Praksis er Nedsættelsen dog kun til ca. 3 %.

2) *Mindrebemidledes Opførelse af eget Hus (Rækkehus, Dobbelt- eller Enkelthus).*

Statslaan kan ydes til 80 % af Anskaffelsessummen og op til 90 %, saafremt der ydes fuld *kommunal Garanti* for den Del af Statslaanet, der overstiger 30 % eller faar Pantesikkerhed efter 80 % af Ejendommens Anskaffelsessum eller Værdi. Afslaar Kommunalbestyrelsen at yde den nævnte Garanti, kan Indenrigsministeren, naar den mindrebemidlede Familie er børnerig, og Forholdene i øvrigt taler derfor, forhøje Laanegrænserne til henholdsvis 35 og 85 % af Anskaffelsessummen eller Værdien. I 10 Aar nedsættes den aarlige Ydelse af Statslaanets Hovedstol til 3,5 %, hvoraf 3 % er Rente, 0,2 % er Bidrag til Reserve- og Administrationsfond og Resten Afdrag. Lempelsen bortfalder ved Ejerskifte, hvortil dog ikke henregnes Overdragelse til Ægtefælle eller Livsarvinger.

Dersom disse Række-, Dobbelt- eller Enkelthuse er saaledes indrettet, at de egner sig for børnerige Familier, og dersom Ejeren er mindrebemidlet og børnerig, fritages som nævnt i Afsnit II Ejeren for Udredelse af samtlige Bygningsskatter (ogsaa til Amtet), og den aarlige Ydelse af Statslaanet nedsættes under de anførte Betingelser til 3 %, hvoraf 2 % er Rente, 0,2 % er Bidrag til Reserve- og Administrationsfond og Resten Afdrag. Skattefriheden og Nedsættelsen af den aarlige Ydelse af Statslaanet gælder kun for den, til hvem Statslaanet ydes, og bortfalder i Tilfælde af Ejerskifte.

3) *Bygningshaandværkere, som med Salg for Øje opfører mindre Beboelseshuse (Rækkehuse, Dobbelt- eller Enkelthuse).*

Statslaanet kan højst gaa op til 80 % af Anskaffelsessummen eller Værdien. Ydelsen af Statslaanet nedsættes i 10 Aar til 3,5 %, hvoraf 3 % er Rente, 0,2 % er Bidrag til Reserve- og Administrationsfond og Resten Afdrag.

c. *Forsamlingshuse m. v., velgørende Stiftelser o. lign. og Ombygninger.*

I Lighed med tidligere gives der Laan til Opførelse af Forsamlingshuse, velgørende Stiftelser og lignende. Ny er dog Adgangen til at yde Laan til Opdragelseshjem og Institutioner for forebyggende Børneforsorg samt til velgørende Stiftelser. — Ogsaa til Ombygninger kan der ydes Laan.

*

Fra 1938 og indtil 1. April 1944 har Staten bevilget Laan til ialt 250 Mill. Kr.

FINANSIERING AF BOLIGBYGGERI

Det er i den Grad en fastslaaet Kendsgerning, at let Adgang til Finansiering og til effektivt lave Renter fremmer Boligbyggeriet, at man af Beretningen om Pengerigelighed og af Diskontokurverne næsten kan aflæse Beskæftigelsen indenfor Byggefagene. Man kan derfor ikke undre sig over, at Byggeverdenens Mænd nærer den allerstørste Interesse for Finansieringsspørgsmaalet.

Man kan naturligt dele Spørgsmaalet i fire Dele, nemlig I) de saakaldte offentlige Laan, navnlig Laan i Kredit- og Hypotekforeninger, Sparekasser og Forsikringsselskaber, II) den »vanskelige Del« af Finansieringen, de saakaldte Tredieprioriteter, III) Finansiering af Boligejendomme med 100 % værdibestandige Kapitalanlæg og IV) Selvfinansiering af almennyttigt Boligbyggeri.

I. REALKREDITEN

A. KREDIT- OG HYPOTEKFORENINGER

De Laanemidler, der gennem Kredit- og Hypotekforeninger stilles til Raadighed for Prioriteringer af By- og Landejendomme, udgør ca. Halvdelen af den samlede Prioritetsmasse i Landet, i By og paa Land. Tallene imponerer saavel ved deres absolutte som relative Størrelse. Fra ca. 90 Mill. Kr. i 1871 er Tallet nu i 1944 naaet til henimod 6½ Milliard. Hele denne Udvikling er ejendommelig for danske Forhold og bevirker tillige, at disse Laanemidlers effektive Rentefod er ret normgivende paa Renteomraadet, hvorom senere.

Man lægger i denne Forbindelse Mærke til, at Laanemassen i disse Foreninger er tiltaget i paafaldende Grad i de 30 Aar fra 1914 til 1944, nemlig fra ca. 1900 Mill. Kr. til ca. 6500 Mill. Kr., og kan heraf slutte, at faste Ejendomme har modtaget en belaaningsmæssig stærk Konsolidering, at vort Kapitalmarked har været i Stand til at optage disse mægtige Summer, og at der til denne

Periodes store Gældsstiftelse har svaret et stærkt udviklet økonomisk Liv, saa meget mere som den tidligere Eksport af disse Foreningers Obligationer just i denne Periode har været afbrudt.

Kredit- og Hypotekforeningerne, hvis Virksomhed* skriver sig henholdsvis fra Midten af forrige Aarhundrede og Begyndelsen af dette, har det dobbelte Formaal at skaffe Skyldnerne — Ejendomsbesidderne, Bygherrerne — en saa fyldig Finansiering som muligt i langfristede, uopsigelige Laan til Dagens effektive Markedsrente. Herigennem opnaar Ejendomsbesidderen — og i vor Forbindelse er det navnlig *Bygherren,* der interesserer — et gunstigere Driftsresultat for sin Ejendom, end hvis Finansiering maatte søges paa det løse Marked. Og dette vil igen sige, at Bygherren *kan udleje til en moderat Husleje.* Paa dette Punkt mødes to hver for sig betydende Interesser, nemlig dels en Samfundsinteresse i, at Lejen er moderat, og at der som en umiddelbar Følge heraf kan blive Mulighed for at indrette gode Boliger, og paa den anden Side en Interesse for Bygherrerne i at kunne levere Kunderne, Lejerne, en Vare, der i Pris er overkommelig og konkurrencedygtig, hvorved de forretningsmæssige Udsigter for Byggevirksomheden styrkes. Idet Kredit- og Hypotekforeningerne i det store og hele er grundlagt paa Foreningsprincipper og befinder sig under offentlig Kontrol, er der tillige draget Omsorg for, at der ikke paaløber unødvendige Omkostninger eller store Garantiprovisioner, saaledes som Tilfældet er i visse andre Lande. Laanebeløbene leveres Laantagerne til Dagens billigste effektive Obligationsrente, det vil sige, at de for Laanene udgivne Kasseobligationer realiseres bedst muligt paa Børsen eller underhaanden.

I det hele og store maa det siges, at Systemet, der har naaet en forholdsvis større Udbredelse i Danmark end i noget andet Land, har virket efter sin Hensigt. Og man kan tillige fra Boligbyggeriets Side tilføje, at Systemet har haft sin gode Andel i vor relativt høje Boligstandard og Huslejens rimelige Størrelse — disse Faktorer virker nemlig stærkt sammen.

Systemets Effektivitet beror efter Sagens Natur paa dets rationelle Anvendelse og Tilpasning gennem Tiderne. Og det vil af det følgende ses, at selv om man fra en Boligbyggers Standpunkt maa fastholde disse Institutioners Princip som det bærende Grundlag for Finansiering, har der været og er fremdeles Grund til at beskæftige sig med Forslag til Ændringer af Strukturen og Praktiseringen indenfor disse Foreninger. De følgende Udviklinger angaar de Sider af Institutionernes Virksomhed, som i særlig Grad har Betydning for Boligbyggeriet.

* Denne findes fyldigt belyst i Kredit- og Hypotekforeningskommissionens Betænkning af 1936 og i Haandbog i Kredit- og Hypotekforeningsforhold I og II 1944.

Verdenskrigens Indtræden i 1914 danner i adskillige Henseender et økonomisk Skel, og Finansieringen af Boligbyggeriet danner ingen Undtagelse, tværtimod.

Før første Verdenskrig var Boligbyggeriet næsten udelukkende en *forretningsmæssig Virksomhed* og var overladt til en Finansiering, der foregik dels gennem Kredit- og Hypotekforeninger og dels for efterstaaende Prioriteters Vedkommende gennem Ordninger af privatøkonomisk Natur. Man havde ganske vist siden 1887 haft en Lovgivning om Laan til Byggeforeninger, men dennes Bidrag til Boligfremskaffelsen havde i 26 Aar kun udgjort Statslaan i Førsteprioriteter (indtil en Grænse af 66⅔ %) af ialt ca. 6 Mill. Kr.

Industrialismen, der væsentligt satte ind fra Halvfjerdserne, nødvendiggjorde Opførelse af et stort Antal Boligejendomme, og det blev Kredit- og Hypotekforeningerne, som i det store og hele udgjorde den finansielle Basis. Bygherrer, der erindrer disse »gode gamle Tider«, ved endnu at berette om Vurderinger og Laan, der tilstedte en Finansiering op mod 75 % af den virkelige Anskaffelsessum (Grund, Bygning og Omkostninger). Kunde man saa endvidere manipulere med en Grundprioritet efter Hypotekforeningen og eventuelt med Bankpenge, havde Bygherrerne — meget ofte Haandværkere — Mulighed for at drive den Virksomhed, som var deres Formaal: købe Grunde, ordne Byggelaan, bygge Huse, udleje, belaane og sælge — for derefter at tage fat paa det næste Hus. Saaledes opstod de mægtige Kvarterer paa Broerne i København og i andre Byer. Vi priser hverken den Tids Bebyggelsesplaner eller Arkitektur, men nægtes kan det ikke, at Finansieringen var bekvem og Lejen meget billig. *Lejeniveauet* i Danmark var saa moderat, at det inden første Krig kun var Halvdelen af Stockholms og ⅔ af Oslos Niveau. Standardtypen for mindrebemidlede Familier var Toværelserslejligheden, men i Stockholm, Berlin og Wien var den overvejende Type for mindrebemidlede eet Værelse med Køkken.

Fra Aar 1901 til 1916 steg Detailpristallet med ca. 80 % fra 79 til 141. Hvor meget Lejen i Nybyggeri steg i samme Periode, vides ikke, men da Nybyggeriets Leje i det store og hele synes at følge Detailpristallets Bevægelser, jfr. Artiklen »Husleje, Huslejeniveauer og Huslejeindeks«, har man maaske Lov til at gaa ud fra, at Huslejens Stigning for Nybyggeriets Vedkommende var af tilsvarende Omfang som Stigningen i Detailpristallet. Kredit- og Hypotekforeningerne fulgte ganske bravt med i Laanehøjde trods Niveauets Stigning. Lederne af Hypotekforeningerne saa det som deres Opgave at give saadanne Laan, at disse nok var solide, men dog forbundet med en *vis* Risiko; den, der slet ingen Risiko tør løbe, fyldestgør ikke sit Formaal. Det kan oplyses, at Hypotek-Foreningen for Kjøbenhavn og Omegn som Efterslet af Bank- og

Grundejerkrisen i 1907—08 overtog 32 københavnske Ejendomme og tabte 402.000 Kr., men dog havde 917.000 Kr. til Rest af sin Reservefond.

Det maa under en Bedømmelse af Udviklingen under og efter første Verdenskrig indrømmes, at Forudsætningen for en rigelig Udmaaling af offentlige Laan er *Stabilitet indenfor Prisniveauet*. Og med den første Verdenskrigs Indtræden skred Jorden bort under Prisniveauet saavel her som andetsteds. Byggeriet gik i Staa, og med Støtte af en *Huslejelovgivning* søgte man indenfor Boligmarkedet at fastholde det bestaaende Lejeniveau, omend efterhaanden med ringe Held. Under Tidens hele Usikkerhed kunde det næppe bebrejdes Kredit- og Hypotekforeningerne, at de ikke fulgte hurtigt med i det opadgaloperende Prisniveau, der i 1916 laa 41 % over Niveauet i 1914, i 1918 86 % for at kulminere i Efteraaret 1920 med en Stigning paa 164 % i Forhold til 1914.

Følgen var, at det Offentlige maatte springe ind og fremme Boligbyggeriet dels ved Finansiering, dels ved Tilskud. Finansieringen drejede sig efter Sagens Natur om Pladsen i Ejendommens Anskaffelsespris mellem paa den ene Side Kredit- og Hypotekforeningernes Laanebeløb og paa den anden Side den Egenkapital paa ca. 10 %, som Beboerne skulde fremskaffe. Lovgivningen om denne Støtte og Praktiseringen heraf behandles andetsteds i nærværende Skrift. Her skal det kun understreges, at Formaalet, i hvert Fald i de første Efterkrigsaar, var at holde Huslejen paa et moderat Stade ogsaa for Nybyggeriet, og at Prisniveauet først kunde siges at have fundet et tilsyneladende nogenlunde fast Leje i ca. 1927, nemlig med et Pristal af 176. Og dette Tidspunkt faldt følgerigtigt just sammen med den Tid, fra hvilken *det private, ikke støttede Byggeri* paany blev i Stand til at sætte ind med stor Kraft, takket være Tilliden til, at Prisniveauets Udvikling efter de daværende Solemærker formodedes at kunne lade sig overskue.

LAANETILDELINGEN MELLEM DE TO VERDENSKRIGE

Man har, og vistnok med Rette, fremsat en stærk *Kritik overfor Kredit- og Hypotekforeningernes stærkt henholdende Laanetildeling mellem de to Verdenskrige.*

Vi vil ikke undlade i første Række at fremhæve de Momenter, der kan tale til et vist Forsvar for denne Politik. Mellem de to Verdenskrige naaede man næppe et Tidspunkt, hvor der ikke i Realiteten paagik en Art Krig af økonomisk Natur mellem de fleste Lande, og ogsaa indenfor disse ulmede økonomiske, politiske og sociale Stridigheder. Tilliden til det økonomiske Fundament for Samfundene var derfor kun saa som saa, og mange ventede en ny Verdenskrig, som jo heller ikke er udeblevet. Fremdeles kan nævnes, at *Huslejelovgivningen,* saa nødvendig den end i selve Principet har været saavel under forrige som

under nuværende Krig, er udformet og praktiseret paa en Maade, der ikke altid stemmede med de til Grund liggende økonomiske Forhold. De kendte Forhandlinger om Huslejeudjævning i 1920 brast af politiske Aarsager, men da Lejen for den saakaldte »gamle Boligmasse«s Vedkommende dog efterhaanden steg ganske stærkt og fremskaffede en vis Egalitet i Forhold til Nybyggeriet, blev der i Tyverne tilvejebragt visse Forudsætninger for en rolig Laaneudvikling. Imidlertid krydsedes disse Forhaabninger, da man i 1937 indførte en ny Huslejelovgivning og gennem dens Fortsættelse under nuværende Verdenskrig holdt Lejen nede paa Prisniveau 1937 trods Prisniveauets stadige Stigning dels op imod og navnlig efter nærværende Krigs Udbrud. Man gjorde herigennem *Vold imod den økonomiske Udvikling* og leverede Kredit- og Hypotekforeningerne en ny Undskyldning for en henholdende Laanepolitik. Thi *Laan baseres paa Leje,* og en Lovgivning, der holder Indtægterne fast, medens Udgifterne stiger stærkt, er efter Sagens Natur farlig for Laangiverne, et Forhold, som man indenfor Regering og Rigsdag ikke synes at have skænket den tilbørlige Opmærksomhed.

Medens man før 1914 kunde regne med Laan i Kredit- og Hypotekforeninger fra 65 til 75 % af den reelle Anskaffelsessum, naaede Laanene mellem de to Krige kun i særlige Tilfælde over ca. 55 %. Da der ikke var nogen praktisk Mulighed for, at Prisniveauet skulde synke under de Pristal, som forelaa i den mere stabile Del af Perioden, nemlig i 1927 178, i 1932 155, i 1937 180, i 1939 187, forekom Laaneudmaalingen — trods de foran anførte Undskyldninger — noget smaalig. Der rettedes da ogsaa en stærk Kritik mod den karrige Tildeling fra Bygherrers og tillige fra Indenrigsministeriets Side. Det hævdedes i Overensstemmelse med, hvad der fra vort Selskabs Side i Aarevis havde været gjort gældende, at *Kreditforeningslaanene alt i alt var urimeligt smaa,* og *at Hypotekforeningerne hyggede sig paa Kreditforeningslaanenes egentlige Plads* og saaledes i Virkeligheden ikke fyldestgjorde deres Formaal. Kritiken øvede nogen Virkning, og i Aarene før Krigen skete der en vis Udvikling, hvorefter Kreditforeningerne i København undertiden tilbød Laan, der bevirkede, at Hypotekforeningerne ikke kunde finde deres sædvanlige Plads eller faa Lejlighed til at »nedskære« Kreditforeningernes Tilbud om Laan, og derfor maatte vælge imellem at opgive at give visse Laan eller at strække sig noget udover de sædvanlige Grænser. Nogen *tilstrækkelig* Udvikling af Laanemulighederne fandt dog ikke Sted.

Til Belysning af den overforsigtige Laanepolitik vedføjer vi efter »Haandbog for Kredit- og Hypotekforeningsforhold«, S. 141, en Oversigt over Kredit- og Hypotekforeningernes Belaaning, ansat i Procenter af de ved Salg konstaterede Handelsværdier. Procentsatserne anføres for Aarene 1937/38 og 1938/39.

Laanegrænse i % af Salgssum.

	For Kreditforeningslaan, hvor sidste Belaaning er under 5 Aar gl., og Salget er sket i		For Hypotekforeningslaan, hvor sidste Belaaning er under 10 Aar gl., og Salget er sket i	
	1937—38	1938—39	1937—38	1938—39
	%	%	%	%
Beboelsesejendomme m. m.:				
København og Frederiksberg	43,6	42,6	53,6	53,3
Gjentofte	38,9	40,8	50,1	51,8
Købstæder paa Øerne	47,8	46,8	57,1	56,2
Købstæder i Jylland	50,6	50,9	65,8	65,8
Landet paa Øerne	46,6	46,4	53,1	53,9
Landet i Jylland	58,9	57,6	—	—
Landbrugsejendomme:				
Øerne	48,9	48,2	—	—
Jylland	56,3	55,8	—	—
Ialt...	48,7	48,0	56,7	56,8

Overfor disse beskedne Procenter kan det have Interesse at citere Kredit- og Hypotekforeningskommissionens Betænkning, Side 60, hvorefter »Grænsen mellem den primære og sekundære Kredit i Almindelighed maa drages ved ca. 50 % af den pantsatte Ejendoms Værdi«, samt Side 63, hvorefter »Direktionen (for *Kreditforeningen*) fastsætter Pantets objektive Værdi, Laaneværdien, og derefter giver 60 % Laan i Forhold dertil« eller udtrykt saaledes, »at Direktionen i Praksis sænker Laanegrænsen ned under 60 % i Forhold til Handelsværdier, som den ikke anser for holdbare«. Det ses af Tavlen, at de 60 % tangeres kun af Ejendomme paa Landet i Jylland.

I Diskussionen har man efter Sagens Natur ikke kunnet undgaa at beskæftige sig med *Kreditforeningernes Motiver* til i lang Tid at udøve en Laaneudmaaling, der, alt taget i Betragtning, dog maa erkendes at have været for karrig og som Følge heraf har *medvirket* til *Huslejefordyrelse,* navnlig for det private Byggeri. En vis Baggrund for Tilbøjelighederne til denne Karrighed har man fundet i, at det Offentliges Udlaan af *Tredieprioriteter* saavel til sociale Boligselskaber som i en Række Tilfælde ogsaa til Privatbyggeri paa en vis Maade *fritog* Kredit- og Hypotekforeningerne for at give fyldige Laan, en Betragtning, der naturligvis ikke kunde vinde Bifald hos Staten selv som Laangiver. Et andet i Diskussionen fremført Argument var det ubestridelige Faktum, at Kredit- og Hypotekforeningernes Ledelser, i hvert Fald deres Bestyrelser, domineredes af Repræsentanter for de saakaldte »gamle Grundejere«, den »bestaaende Boligmasse«, som i de moderne og teknisk set bedre udstyrede Park- og Rækkehusbebyggelser og i Ejendomme med moderne Udstyr møder en i Længden farlig

Konkurrence; man har anført, at det saaledes i Virkeligheden er *Konkurrenter, der tildeler Laanene*. Hvor megen Vægt man skal tillægge disse formodede Aarsager til de altfor karrige Laan overfor det Faktum, at Laanene i sidste Række tildeles af Direktionen, der er interesseret i Virksomhedens Trivsel, faar staa hen. Nægtes kan det i hvert Fald ikke, at Foreningerne i Almindelighed ikke har vist særlig Interesse for et Samarbejde med det moderne Byggeris Mænd, men i deres Bestyrelser og Repræsentantskaber væsentligt har søgt Raadgivning fra den »gamle Boligmasse«s Mænd og fra Obligationsejeres Kreds, og at Foreningerne har fastholdt en Stemmeretsmetode ved deres Valghandlinger, hvorefter en lille Parcellist er ligesaa stærkt repræsenteret som Ejeren af en Storkarré — hvorved det moderne Byggeris Indflydelse i Praksis *til Fordel for deres mange Lejere* er stærkt reduceret. Om Emnet i dets Helhed henvises til *F. C. Boldsens* Mindretalsbetænkning i Kredit- og Hypotekkommissionens Betænkning I, Side 168 ff.

DRØFTELSER I KREDIT- OG HYPOTEKFORENINGS-KOMMISSIONEN

Den 23. Juni 1933 nedsatte Indenrigsministeren en Kommission til Undersøgelse af gældende Lovbestemmelser vedrørende Kredit- og Hypotekforeninger med daværende Departementschef i Indenrigsministeriet *K. Ulrich* som Formand. Det kan formentlig have nogen Interesse at rekapitulere nogle Betragtninger i Tilslutning til det *Mindretalsforslag,* som Direktør *F. C. Boldsen* afgav i Forbindelse med Betænkningen den 8. Januar 1936. Disse Betragtninger er ikke mindre aktuelle i Dag end dengang.

Mindretallet pegede paa den ejendommelige Konstellation, at »*Laan i Landejendomme gennemgaaende var for høje, men i Byejendomme utilstrækkelige* saavel for Kredit- som for Hypotekforeningernes Vedkommende, alt som Følge af, at *de administrative Ledelser har savnet det fornødne Rygstød overfor de parlamentariske Organer til at kunne gennemføre de Opgaver, som Samfundet retteligt set maatte forlange løst af dem.* Mindretallet skal i denne Forbindelse henlede Opmærksomheden paa, at medens Laantagere paa Landet og i Stationsbyer og til Dels i mindre Købstæder gennemgaaende er *Ejere* af de paagældende Landejendomme eller Huse, hvori Laan søges, er den overvejende Udlaansmasse i Hovedstaden og i Købstæderne Laan til Grundejere, som driver Virksomhed med *Udleje* af Lejligheder og dertil knyttede Forretningslokaler.

... Jo rundeligere og billigere Finansiering, jo billigere Husleje, og jo mere fremkaldes herved Muligheder for en Boligbygningsvirksomhed, som tilfredsstiller Behovet for for-

bedrede Boligforhold og herved afhjælper en Række dybtgaaende sociale Ulemper. Stimulering af Byggevirksomheden gennem tilstrækkelig Prioritering fremkalder tillige Mulighed for Byggevirksomhed til Sanering af ganske utjenlige Boligkvarterer, Ombygning eller Nedrivning af halvdaarlige Beboelsesbygninger og herigennem Arbejdsvirksomhed indenfor Byggefagene med deraf følgende økonomisk Liv i en Række dermed beslægtede Fag. Samfundet har saaledes en betydelig Interesse i velordnede Finansieringsforhold i Byejendomme, og dets Interesser falder sammen med Bygherrens og med Lejerbefolkningens Interesser. Dette gælder ikke alene det sociale Byggeri, hvis Leje ganske automatisk paavirkes af Rente- og Amortisationssatser foruden af Laanenes Tilstrækkelighed, men gælder ogsaa det forretningsmæssigt prægede Byggeri, idet Konkurrencen mellem Bygherrerne om Lejerne vil bevirke, at Huslejen lægges paa det Punkt, som svarer til Udgifterne ved en Ejendoms Drift, herunder Renter og Amortisation samt en Avance til Bygherren.«

Anledningen til Misforholdet mellem Laanegrænserne i By og paa Land var efter Mindretallets Mening, at de Interessenter, som valgte Ledelserne i Kredit- og Hypotekforeningerne, for Landejendommenes Vedkommende var interesseret i *høje* og for Byejendommenes Vedkommende i *lave* Laan, skønt Landejendomme i ganske anden Grad end Byejendomme er *farlige Laaneobjekter* som Følge af, at Besætning og Redskaber som Regel er borte, naar en Ejendom gaar til Tvangsauktion, medens Ejendommen ofte paa skæbnesvanger Maade er gaaet ud af Drift, hvorimod der for Byejendommes Vedkommende normalt ikke finder en tilsvarende Forringelse Sted. — Mindretallet ansaa iøvrigt Grundejernes Holdning for uklog, thi

»Grundejerpolitiken ved Laanetildeling har skabt den for Grundejernes eget Lejeniveau farlige Konkurrence, som betegnes ved de lave Lejepriser, som det sociale Byggeri regner med i Forhold til baade det gamle Lejeniveau og til det forretningsmæssigt prægede Byggeri, Modsætningsforhold som er egnet til at forstærke eventuelle Boligkriser, der vil komme til at gaa ud over baade de »gamle« Boliger og de paa Grund af den vanskelige Finansiering med dyrere Leje fremstillede Boliger«

Udviklingen lader sig imidlertid ikke standse, thi som Mindretallet bemærkede:

»Efterhaanden som den aldrende Del af Befolkningen uddør, vil man opleve, at de ældre Beboelsesbygninger, der kun i et vist Omfang lader sig modernisere, og som i hvert Tilfælde ikke kan tilfredsstille moderne Krav til fri Beliggenhed og Solvendthed og endmindre kommer i Betragtning overfor Befolkningens Trang til Udflytning, begunstiget af moderne Trafikmidler, vil blive Genstand for mindre og mindre Efterspørgsel og derfor bliver nedvurderede baade hvad Leje og Pris angaar, og at de nye Slægter vil forlange moderne Boliger. Selv om disse sidste synes at være dyrere absolut set end de »gamle«, er de af mange Grunde — mindre Lejligheder, Husassistenter bliver overflødige, Mulighed for Hustrus og hjemmeværende Børns Selverhverv — i Realiteten billigere. Alle disse Forhold maa med dynamisk Kraft bevirke, at Ejerne af de gamle Boligejen-

domme, som tidligere har haft en særdeles gylden Tid, maa imødese en økonomisk følelig Strømkæntring, som de i egen og ret forstaaelig økonomisk Interesse maa vende sig imod, bl. a. gennem deres Indflydelse paa visse Kreditforeningers Laangivning.«

Hvor ejendommelig Kreditforeningernes Praksis var, fremgik af en af Mindretallet citeret Statistik fra 1916 (fra F. C. Boldsen: Nutidens og Fremtidens Husmandsbrug 1916, Side 135), der viste, at Kredit- og Hypotekforeninger i *Landejendomme* belaante indtil 95 % af den nøgne Værdi. Man kan vel næppe antage, at disse Foreningers Laanepraksis i Krigsaarene fuldtud har fulgt *Stigningen* i Landejendommenes Pris; denne Stigning var 26 % fra 1913 til 1934 (og fulgte efter en Stigning af 60 % fra 1900 til 1913). Men i hvert Fald viste de for Kommissionen foreliggende Oplysninger, at Kreditforeninger i Landbrugsejendomme i adskillige Tilfælde i Aarene umiddelbart før 1934 udlaante 66 à 70 % af den *virkelige* Handelsværdi af Landejendomme *uden* Medregning i Værdien af Besætning og Inventar. Og man kan ikke være blind for, at der stadig bestaar en fuldkommen umotiveret dyb Forskel mellem Vurderinger og Laan til Land- og til Byejendomme, og at dette i alt væsentligt skyldes de *Interesser,* der er knyttet henholdsvis til og imod en rigelig Laanetildeling. Hele denne Tilstand er ret ejendommelig og ikke nogen egentlig Glorie om vor i øvrigt teknisk saa fint udviklede danske Realkredit. Mindretallet tilføjede i Betænkningen, at »Realkreditens effektive Renteniveau formentlig vil kunne blive Genstand for en Sænkning, naar Laanegrænserne for Landbrugsejendomme begrænses, og Skyggen fra mindre solide Udlaan paa Landet ikke længere falder paa den samlede Realkreditmasse, og omvendt næppe vil forhøjes, fordi de som Udlaansobjekter solidere Byejendomme opnaar de tilbørlige Laan«. Det maa erindres, at disse Ord blev skrevet i 1936, hvor Landbrugets Misère var i frisk Minde, og hvor Kreditforeningernes Laanepolitik i Landbrugsejendomme kun blev reddet ved Hjælp af Kronesænkningerne og en Række individuelle Saneringer af Landbrugsejendomme i Begyndelsen af Trediverne.

— I hele denne Forbindelse kan det formentlig have Interesse, at Mindretallet stillede Forslag om, at enhver Kreditforening skal være villig til inden for 20 Aar at opspare en *Fællesreservefond* paa 2 % af Foreningernes samlede Forpligtelser under Bevarelse af Reservefondene for de enkelte Serier. Herefter tilføjes:

»Det er Mindretallets Opfattelse, at de specielle Reservefonds for enkelte Serier forlods maa benyttes efter deres Formaal, og Fællesreservefonden kun subsidiært anvendes i Tilfælde, hvor Reservefonden for de enkelte Serier ikke tilstrækker. Mindretallet foreslaar, at de til Fællesreservefonden henlagte Beløb ikke kan komme til Udbetaling til Medlemmerne eller benyttes til Afskrivning paa Medlemmernes Restgæld. Mindretallet lægger Vægt paa, at det i hvert Fald ved nyaabnede Serier kan betinges, at Medlem-

mernes halvaarlige Administrations- og Reservefondsbidrag helt eller delvis kan indbetales til Fællesreservefonden, hvorved det vil kunne opnaas, at disse Beløb ikke eller ikke fuldtud tilbagebetales Medlemmerne eller benyttes til Afskrivning paa Medlemmernes Restgæld. Tilstedeværelsen af Fællesreservefonden vil medføre Fordele med Hensyn til Foreningernes Emissionspolitik og kursregulerende Virksomhed.«

Dette Forslag blev *ikke* tiltraadt af andre Medlemmer af Kommissionen, men Ministeriet har formentlig interesseret sig for Sagen, og kort Tid efter Kreditforeningslovens Vedtagelse indførtes der i nogle Kreditforeningers og Hypotekforeningers Vedtægter en Regel om, at der foruden de til de enkelte Laaneafdelinger knyttede Reservefond skulde oprettes en Generalreservefond, Fællesreservefond, Grundfond eller lignende, tjenende til yderligere Sikkerhed for samtlige Foreningens Forpligtelser. De Kreditforeninger, der foretog denne Nydannelse, var Kreditforeningen for industrielle Ejendomme, Jysk Husmandskreditforening, Den vest- og sønderjyske Kreditforening, Sønderjysk Kreditforening og Creditkassen for Landejendomme i Østifterne.

LAANEUDMAALING INDENFOR K. A. B.-KONCERNEN

I Løbet af de 25 Aar har Koncernen belaant et saa stort Antal Ejendomme i Kredit- og Hypotekforeningerne, at det — i Mangel af anden forhaandenværende Statistik paa Omraadet — kan have nogen almen Interesse i efterfølgende Tavle at iagttage Kredit- og Hypotekforeningslaan, som er tildelt dens Boligbyggeri fra 1921, udvisende Laaneudmaalingen pr. m^2 Etageareal. Dersom de *samlede* Kredit- og Hypotekforeningslaan i de enkelte Ejendomme sættes i Forhold til Anskaffelsessummerne, vil man se, at i Perioden 1920—25 naaede de samlede Laan op til *ca. 50 %* af Anskaffelsessummen. I de Ejendomme, der opførtes i Aarene 1926—32 — hvor Prisniveauet var dalende —, svingede Laanene mellem *55 og 65 %* af Anskaffelsessummen for i den følgende Periode 1933—39 — med stigende Prisniveau — atter at falde til *ca. 45 à 55 %*, og dette Fald forstærkedes yderligere i Krigsperioden fra 1940 til nu, da Laanene kun udgør fra *ca. 35 til 45 %* af Anskaffelsessummerne.

Nu er Anskaffelsessummerne imidlertid relative Størrelser, fordi Beliggenheden og Udstyret i de forskellige Ejendomme kan være forskelligt, hvilket paavirker Anskaffelsessummerne. Tager man disse Forhold i Betragtning, viser det sig, at Laanene procentvis ligger *højest i de mere sparsomt udstyrede Byggerier*. Og Byggerierne i den ovennævnte Periode fra 1926 til 1932, da Kredit- og Hypotekforeningslaanene syntes stigende, var netop ret sparsomme Byggerier. Det vil næppe være af større Værdi at sætte Laanene i Forhold til de saa ofte kritiserede Kreditforeningsvurderinger. Derimod har det betydelig

Interesse at lægge Mærke til, *hvor store Kredit- og Hypotekforeningslaan der i hver enkelt Ejendom er ydet pr. m² Etageareal,* og det viser sig da, at set fra dette Synspunkt ligger Laanene *nogenlunde stabilt.* I hele Perioden fra 1920 til 1939 fordeler Laanene sig jævnt fra *75 til 100 Kr. pr. m² Etageareal,* dog med en jævn Stigning. I den første Periode fra 1920 til 25 ligger Laanene nærmest omkring 80 Kr. pr. m² Etageareal, men for to lidt bedre beliggende Ejendomme naar man op paa henholdsvis 90 og 99 Kr. I den anden Periode fra 1926 til 32 har Gennemsnittet hævet sig til omkring 85 Kr., og dette Niveau fastholdes i den tredie Periode. I den fjerde Periode fra 1940 og indtil nu er der igen en lille Stigning, saaledes at Gennemsnittet maa siges at ligge paa 87—88 Kr. Til Sammenligning oplyses, at Kredit- og Hypotekforeningslaan i en københavnsk Beboelsesejendom, bygget i 1914 og beliggende i Bustrupgade, udgjorde ca. 59 Kr. pr. m² Etageareal. Resultatet er, at Laanene er *stabilt for smaa.*

Det vilde efter Sagens Natur have været af betydelig større Værdi, om *Kredit- og Hypotekforeningerne* med deres langt rigere Virkemidler havde *udarbejdet en Statistik* om Laanegrænsen pr. m² Etageareal, og man kan forvente, at deres stadige Vægring herved ikke i Længden vil kunne opretholdes. Som Mindretal i Realkreditkommissionen udtaler Direktør Boldsen om en saadan Statistik: »Selv om det maa indrømmes, at Værdien af dette Lejlighedsareal under Hensyn til Beliggenhed og Udstyr kan være stærkt svingende, vil denne Omstændighed ingenlunde forhindre den rette Sammenligning indenfor artslignende Byggeforetagender, og det vil formentlig for Bygherrerne, som skal anslaa en Finansiering, være en betydelig Hjælp at faa en saadan Statistik i Hænde. Kredit- og Hypotekforeningerne vil herigennem yde deres Klientel en nødvendig Service, ligesom den almene Interesse i, at anslaaede Finansieringsplaner ved Nybyggerier er holdbare, kan støttes herved.«

PRISNIVEAUET EFTER DENNE KRIG

Hvilken Indvirkning den nuværende, i sit Omfang sikkert langt mere gennemgribende, Verdenskrig vil øve paa Fremtidens Prisniveau, lader sig for Tiden ikke overskue. Et Skøn, der for nærværende tager sig plausibelt ud, gaar ud paa, at Prisniveauet kan tænkes at stabiliseres ved 135—150 i Forhold til 100 i 1939, nemlig naar de særlige »Knaphedsstigninger« bortskæres. Under Krigen har man takket være offentlige Subsidier været i Stand til at udleje det sociale Boligbyggeri for samme Husleje, som opkrævedes i 1939, for det private Byggeris Vedkommende derimod ca. 30 % over dettes Lejeniveau i 1939, hvilket sidste er en Svaghed i Forhold til Realkrediten. Efter Krigen maa det formodes, at man i en Overgangsperiode, indtil Prisniveauet har fæstnet sig, ved

Navn	Beliggenhed	Udstyr m. m.	Foretagendet igangsattes
Bakkehusene	Hulgaardsvej m. fl.	Rækkehuse med Haver	1921
Hillerødhus	Hulgaardsvej	3 Etager, Kakkelovne	1921—22
Jægervangen	Ermelundsvej m. fl., Gjentofte	Dobbelt- og Enkelthuse med Haver	1921
Studiebyen	Bernstorffsvej m. fl., Gjentofte	Række-, Enkelt- og Dobbelthuse med Haver	»
Hejmdal	Amagerbrogade m. fl.	3 Etager, Kakkelovne	1922
Store Bakkehuse	Godthaabsvej	2 og 3 Etager, Kakkelovne	»
Grønnegaarden	Borups Alle m. fl.	3 Etager, Kakkelovne	1923
Ved Classens Have	Strandboulevarden m. fl.	5 » Centralvarme, Bad	1924
Vendsysselhus	Vendsysselvej	3 » Kakkelovne	1925
Vibevænget	Vibevej m. fl.	3 » »	1927
Kastelshaven	Kastelsvej	6 » Centralvarme, Bad, Elevator, Maskinvaskeri	»
Solgaarden	Ourøgade m. fl.	5 » Centralvarme, Bad, Maskinvaskeri	1929
Fuglevænget	Maagevej m. fl.	3 » Kakkelovne	»
Arendal	Arendalsgade m. fl.	6 » Centralvarme, Bad, Elevator, Affaldsskakt	»
Vibehusene [1])	Vibevej m. fl.	3 » Centralvarme	1930
Søndergaarden	Middelgrundsvej m. fl.	5 » »	»
Vestergaarden [1])	Vigerslev Allé m. fl.	5 » » Bad	»
Hvidkildegaard [1])	Borups Allé m. fl.	3 1/2 » Centralvarme, Bad, Maskinvaskeri	»
Østergaarden	Vognmandsmarken m. fl.	5 » Centralvarme, Bad, Maskinvaskeri	1932
Rødegaard	Hvidkildevej m. fl.	3 1/2 » Centralvarme, Bad, Maskinvaskeri	»
Enghaven	Enghavevej m. fl.	5 » Centralvarme, Bad	»
Mariendals Have [2])	Ane Katrines Vej m. fl.	5 » » »	»
Raadmandshuse [1])	Tagensvej m. fl.	5 » » »	»
Evanstonevej	Evanstonevej	5 » » »	1933
Bryggervangen	Bryggervangen m. fl.	5 » Centralvarme, Bad, Affaldsskakt	»
Ordrupvejhuse	Ordrupvej	5 » Centralvarme, Bad, Affaldsskakt	1934
Ordrupvej 76	Ordrupvej	5 » Centralvarme, Bad	»
Vibehjørnet [1])	Vibevej m. fl.	3 1/2 » » »	»
Frankrigshuse	Frankrigshusene m. fl.	5 » » »	»
Roskildegaarden	Roskildevej m. fl.	5 » Centralvarme, Bad, Affaldsskakt, Maskinvaskeri	»
Lykkens Gave	Ordrupvej m. fl.	5 » Centralvarme, Bad, Affaldsskakt	»
Sønderjyllandsgaard	Sønderjyllands Allé m. fl.	5 » Centralvarme, Bad	1935

[1]) I disse Ejendomme er særlig gode Butiksmuligheder. [2]) 214 Lejligheder, hvoraf 60 — 1 Værelse med Kammer.

Detail Pristallet 1914 = 100	Kreditforeningslaan			Hypotekforeningslaan			Kredit- og Hypotekforeningslaan samlet	
	Kr.	pr. m² brutto Lejligheds-areal	% af Anskaffelses-summen	Kr.	pr. m² brutto Lejligheds-areal	% af Anskaffelses-summen	pr. m² brutto Lejligheds-areal	% af Anskaffelses-summen
237	4 1/2 % 1 130 000	54,67	31,37	ikke optaget				
»	» 245 000	63,46	33,98	5 % 79 000	20,46	10,96	83,92	44,94
»	» 143 000	53,24	29,92	ikke optaget				
»	» 820 600	83,73	33,58	ikke optaget				
199	» 500 000	62,31	41,43	» 100 000	12,46	8,29	74,77	49,72
»	» 137 000	66,06	40,06	» 35 000	16,88	10,23	82,94	50,29
204	» 950 000	70,41	38,82	» 263 000	19,49	10,75	89,90	49,57
214	» 1 800 000	81,01	41,23	» 400 000	18,00	9,16	99,01	50,39
219	» 390 000	61,84	40,33	» 90 000	14,27	9,31	76,11	49,64
176	» 752 000	62,35	47,00	» 188 000	15,59	11,75	77,94	58,75
»	» 500 000	70,32	47,13	» 120 000	16,88	11,31	87,20	58,44
173	» 1 260 000	70,58	48,26	» 315 000	17,65	12,06	88,23	60,32
»	» 1 158 500	63,37	49,57	» 295 000	16,14	12,62	79,51	62,19
»	» 628 000	76,51	48,09	» 138 000	16,81	10,57	93,32	58,66
165	» 1 432 000	64,96	44,97	» 351 000	15,92	11,02	80,88	55,99
»	» 1 014 500	64,45	45,13	» 238 000	15,12	10,59	79,57	55,72
»	» 753 500	71,63	45,81	» 183 000	17,40	11,12	89,03	56,93
»	» 946 000	68,15	43,18	» 237 000	17,07	10,82	85,22	54,00
154	4 % 1 253 000	68,65	47,43	» 300 000	16,44	11,36	85,09	58,79
»	» 612 000	72,26	50,96	» 120 000	14,17	9,99	86,43	60,95
»	» 997 000	69,58	52,28	» 233 000	16,26	12,22	85,84	64,50
»	4 1/2 % 1 100 000	80,01	44,00	» 250 000	18,18	10,00	98,19	54,00
»	» 689 000	71,16	44,62	» 170 000	17,56	11,01	88,72	55,63
160	4 % 140 000	67,05	41,92	4 1/2 % 35 000	16,76	10,48	83,81	52,40
»	» 650 000	77,21	43,98	» 150 000	17,82	10,15	95,03	54,13
166	» 250 000	68,87	37,82	» 65 900	18,15	9,97	87,02	47,79
»	» 135 000	74,22	40,06	5 % 35 000	19,24	10,39	93,46	50,45
»	» 140 000	87,39	45,75	ikke optaget				
»	» 870 000	64,41	37,56	» 182 000	13,47	7,86	77,88	45,42
»	» 935 000	74,21	43,75	» 189 000	15,00	8,84	89,21	52,59
»	» 450 000	70,85	36,98	» 100 000	15,75	8,22	86,60	45,20
173	4 1/2 % 842 000	78,01	52,66	ikke optaget				

Hjælp af Byggestøttelovgivningen vil fastholde et moderat Huslejeniveau omtrent som det nuværende for Nybygninger, navnlig saafremt og saa længe Huslejelovgivningen fremdeles beskærmer Boligmassen fra før 1937. Men i Længden vil en eventuel Stigning i Prisniveauet naturligvis slaa igennem ogsaa for Nybyggeriets Husleje, — maaske holdt tilbage af Fritagelse for Ejendomsskatter i en Aarrække —, og det er da at formode, at *Kredit- og Hypotekforeningerne paany bliver stillet overfor at skulle tage Standpunkt til Virkningerne af Prisniveauets Stigning paa Laanegivningen.* Man maa formode, at et saadant Standpunkt i nogen Grad vil blive gjort afhængig af *Tilliden* til det økonomiske Livs og Byggeriets Stabilitet, og her kommer efter Sagens Natur — foruden Spørgsmaalet om en retfærdig Huslejeregulering og Udjævning — adskillige Forhold i Betragtning: *Indkomstmulighederne* og *Boligefterspørgslen* samt Spørgsmaalet om, hvorvidt *den nuværende Fritagelse for Ejendomsskatter* i ca. 22 Aar vil blive fortsat. Denne Fritagelse medfører en betydende Driftslettelse, der burde bevirke en Forøgelse af de offentlige Laan, saa vist som en Kapitalisering af de nuværende Ejendomsskatter i mange Tilfælde kan modsvare Grundens hele Værdi og store Værdier saaledes frigøres som Pant for Realkrediten.

Til Forholdene efter Krigen bliver senere rig Anledning til at vende tilbage. Ved denne Lejlighed skal vi behandle en Række andre i Aarenes Løb fremførte Anker overfor Realkreditinstitutionernes Struktur og Praksis, og de Bodemidler man herimod har anvendt.

BYGGERIETS SÆRLIGE NATUR OG RISIKO

Enhver har sine Dyders Fejl, og Kredit- og Hypotekforeningerne, der opererer med *Markedsrenten* i det Øjeblik, da Obligationerne sælges paa Børsen, maa derfor lade deres Skyldnere — her Bygherrerne — lukrere af eller lide under de øjeblikkelige Rentevilkaar. Den *effektive* Rente, som vandrer direkte over i Driftsbudgettet og hermed i Huslejen, er som bekendt en Faktor af den nominelle Rente paa Kasseobligationerne, af Afdragstiden og af Kursen paa Obligationerne.

I Forretningslivet er den øjeblikkelige Markedsrentes Svingninger i Almindelighed ingen særlig stor Ulykke; at Renten er høj under gode Konjunkturer, føles ikke saa skæbnesvangert, idet man netop da kan bære den. Ganske anderledes med Byggeriet. Dette er i Modsætning til saa at sige alle andre Varer, maaske med Undtagelse af Skibe, en saakaldt »*lang Vare*«, hvis Levetid er ca. 100 Aar. Finansieringens Resultat paa godt og ondt, høj eller lav effektiv Rente, har som Regel fast Virkning for Driften (altsaa navnlig for Huslejen) i en Periode af ca. 60 Aar under Kreditforeningens og 35—60 Aar under

Hypotekforeningens Laaneperioder, eventuelt afbrudt af Konverteringen, som disse Foreninger burde virke ivrigt for. Bygherren er i Almindelighed ikke stillet som saa at sige alle andre Producenter i Samfundet, der smidigt kan indføje deres Produktion efter de skiftende Konjunkturer og Tider. Thi hans »Vare« er ikke alene »lang« i dens Bestaaen. *Selve Fremstillingsprocessen* er ogsaa lang, meget ofte 1½ à 3 Aar. Indkøb af Grund, Projektering og en Række Forhandlinger om Finansieringen varer ofte et halvt à indtil et Aar, ikke mindst naar offentlige Myndigheder indblandes i Finansieringen. Byggetilladelse skal erhverves, og selve Byggeriet spænder derefter efter Omstændighederne over et halvt eller et helt Aar, hvorefter Udlejning, Opgørelse med Haandværkerne, Prioritering og eventuelt Forhandlinger med offentlige Myndigheder om Finansieringen kan strække sig over et Aar. Bygherren er med andre Ord ikke i Stand til med noget tilnærmelsesvist Overblik forud at *overskue de Svingninger i den effektive Rente,* som kan indtræde mellem første Spadestik og Prioriteringen. Heller ikke Udlejnings- og dermed Rentabilitetskonjunkturer, som ogsaa kan stige eller falde indenfor denne Tid.

Det er derfor naturligt, at Bygherrerne gennem Aarene har interesseret sig stærkt for deres Muligheder for en vis Sikring overfor en Skæbne, som tit har været meget haard. Man kan regne med, at *et Kuld Bygherrer har mødt deres økonomiske Skæbne hver Gang en Krise er sat ind.* Og disse Kriser har hidtil indfundet sig med visse Mellemrum, der som Følge af Byggeriets Langvarighed ikke lod sig forudse.

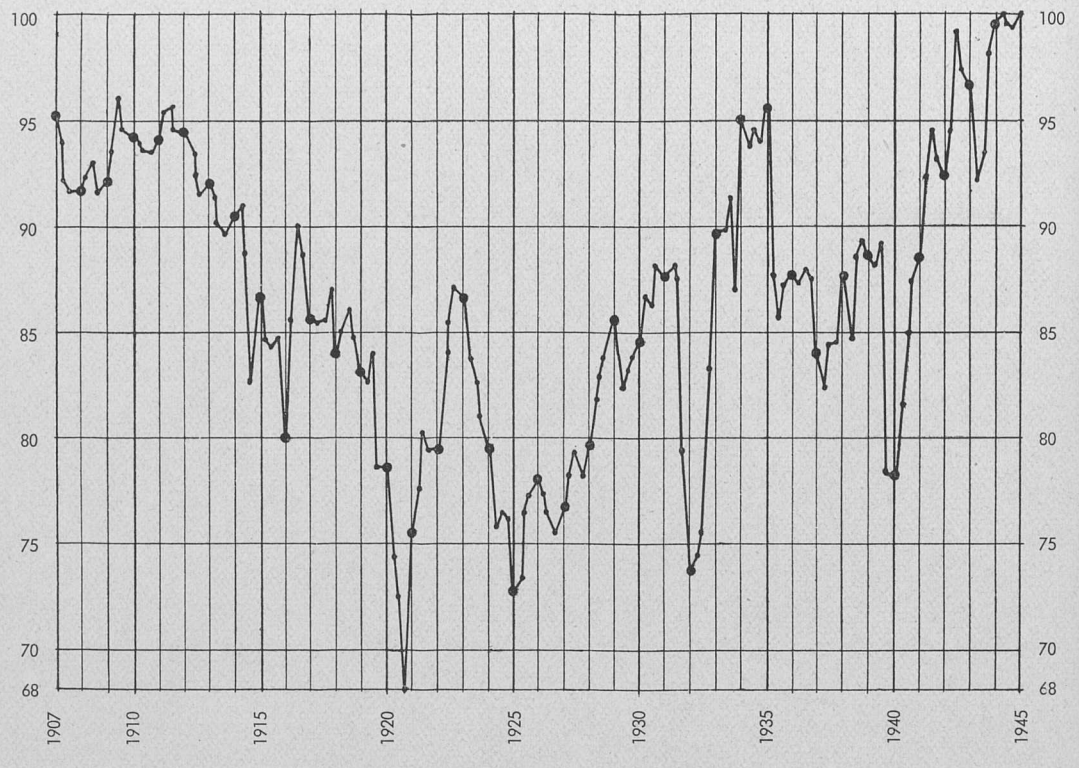
Som Kriser, der medførte store og ofte katastrofale Fald i Obligationskurser, kan nævnes Krisen ved Krigens Indtræden 1914 og ved den uindskrænkede Undervandsbaadskrigs Begyndelse 1. Februar 1917. Fremdeles »Fredskrisen« November 1920, Krisen 1924, Krisen, da England gik fra Guldet i 1931, Valutakrisen i 1935, Krisen ved Krigens Udbrud 1939.

Under de nævnte Kriser sank Østifternes 4 % Obligationer

fra	Kurs	92	til	82¾	den	18. Novbr.	1914
»	»	92	»	85	»	15. Febr.	1917
»	»	79	»	66¾	»	1. Novbr.	1920
»	»	86	»	71½	»	2. Jan.	1925
»	»	88	»	73½	»	31. Decbr.	1931
»	»	96	»	83¾	»	1. Juli	1935
»	»	90	»	77¾	»	1. Decbr.	1939

Iøvrigt henvises til hosstaaende grafiske Fremstilling, der viser Kursbevægelsen fra 1907 til 1945 for Østifternes Kreditforenings 4 % Obligationer af aabne Serier. Kurven er tegnet paa Grundlag af Kurserne ca. 15. Januar, 15. April, 15. Juli og 15. Oktober.

Kursbevægelsen for Østifternes Kreditforeningsobligationer, 4 % af aabne Serie.



LAVRENTEDE ELLER HØJRENTEDE LAAN

Fra Bygherrernes Side har man arbejdet paa Forslag sigtende til at skærme mod Følgerne af disse Kriser, hvorom nedenfor. Man har tillige vendt sig imod den Tankegang, at Laan overhovedet bør udgives med betragtelige Kurstab. En misforstaaet Omhu for Rentefodens Højde har gennem lange Tider ført til den Teori og Praksis, at Obligationer skulde være *lavrentede,* ikke gerne over 4—4½ %, idet man frygtede, at en højere nominel Rentefod vilde paavirke Landets almindelige Rentemarked. Herom førtes en Kamp i 1921, og Resultatet blev efterhaanden, at Creditkassen for Landejendomme i 1922 og senere de fleste øvrige Kreditforeninger gik ind for en nominel Rente af 5 %. Kredit- og Hypotekforeningskommissionen af 1933 tiltraadte i Princippet det Standpunkt, som kendes fra andre Landes Kreditinstitutioner, at *Udstedelse af højrentede Obligationer er naturlig, naar den effektive Rente er høj.* Hermed fritages Bygherren for Kurstab, som senere ikke kan godtgøres ham. Og der

aabnes ham tillige en Adgang til senere *Konvertering*, medens Bygherren med det lavrentede Laan straffes i hele Laanets Levetid med en stadig høj effektiv Rente, alene fordi denne tilfældigt herskede i Laaneøjeblikket — en uheldig Virkning, der synes at stride mod Foreningernes Formaal. Skønt Kredit- og Hypotekforeningskommissionen gik ind for de højrentede Laan, dog med 10 Aars Uopsigelighed fra Debitors Side, og Loven om Kreditforeningerne af 7. April 1937 legaliserer disse Laan, har Begejstringen for at følge Forslaget været ret ringe indenfor Kredit- og Hypotekforeningskredse, hvilket meget maa beklages.

VAKLENDE TEORIER OG PRAKSIS UNDER BYGGEKRISER

De exorbitante Kurstab, som indtraadte under de fornævnte Kriser, og som naturligvis ogsaa ramte det offentligt understøttede Byggeri og herigennem indirekte skadede det Offentlige selv, skabte efterhaanden et vist Røre om Spørgsmaalet, og hertil bidrog ikke mindst, at Bygherrerne stadig holdt Diskussionen om Spørgsmaalet gaaende.

Allerede under forrige Krig havde der været optaget visse Forhandlinger om Udgivelse af *kortfristede Laan* under Kriseperioder, saaledes som disse kendes navnlig i Sverige.

Problemet var saaledes ikke uden Forbilleder. I 1926 henvendte en Række Bygherrer paa Direktør Boldsens Initiativ sig til Hypotekbankens Direktion for at interessere den for Spørgsmaalets Løsning. I 1930 skrev Direktør Boldsen et Skrift om »Kortfristede Laan« og sendte dette til en Række interesserede Institutioner og Mænd. Kreditforeningernes staaende Udvalg gik blankt imod Tanken, hvorimod Indenrigsminister *Bertel Dahlgaard* viste Sagen Interesse, og den 3. Juni 1932 fremsattes i Rigsdagen et Forslag herom bygget i det væsentlige paa den Tanke, at Kreditforeningerne selv skulde overtage Administrationen. Personerne var ikke modne, skønt Tiden var fuldtud moden. Ordførernes Taler viste, hvor lidet man havde sat sig ind i det betydningsfulde Problem, og der gik sandt at sige Politik i Forslaget, som blev stille ombragt.

Sagens Aktualitet kunde imidlertid ikke bestrides, og indenfor Kredit- og Hypotekforeningerne nægtede man ikke, at Problemet burde løses, men ønskede det ikke løst gennem Kreditforeningerne, se herom fornævnte Betænkning, Side 130, med Særudtalelser af F. C. Boldsen, Side 234. Dette blev saa meget mere evident, som Nationalbanken under dens nye Ledelse var noget uvillig til og maaske ikke havde den tilstrækkelige Tro paa det klassiske Middel imod Inflationsfaren, nemlig Diskontoforhøjelse, men greb til den Udvej under Kriser at kaste Obligationsmasser paa Markedet. Man skal ikke her indlade sig paa

nogen Udredning om, hvilken Pengepolitik Nationalbanken kunde have anvendt i Stedet, saa meget mere som dette tillige maatte indbefatte Spørgsmaalet om, hvilke *andre* Muligheder der politisk stod til Bankens Raadighed. Banken har muligvis haft Brug for den eneste Mulighed den havde, nemlig at dæmme op for Prisstigning og Inflation ved at *ofre* Byggeriet. Thi Følgen maatte jo blive, at de forhaandenværende Bygherrer under Kursernes Fald *gik op i et Offerbaal,* med Undtagelse af dem, der ad særlige Veje blev reddet. Man retfærdiggør jo altid sine Handlinger, og Nationalbankens Forsvar var det eneste mulige, at den herigennem mente at være i Stand til at standse Igangsættelse af Byggeri og Beskæftigelse og til at slaa Inflationsmulighederne ned. Men man rettede ganske vist i høj Grad Smed for Bager, idet man ikke alene stoppede Paabegyndelse af Byggeri, men *tillige bragte det igangværende Byggeri i Krise.* Det eneste plausible Forsvar for en saadan Fremgangsmaade havde været, om Nationalbanken samtidig havde opsamlet den Skare af Bygherrer, som den havde sendt ud i en Krise, gennem Tildeling af kortfristede Laan, der jo ingen som helst Inflation kunde have foraarsaget, eftersom de paagældende Byggeforetagender paa Forhaand var finansieret af Bygherrer, Haandværkere, Materialeleverandører, Banker etc., og Pengene omgaaende var strømmet tilbage til Banken. Saa langt fra, at Nationalbanken dengang overvejede en saadan Fremgangsmaade, har man senere set, at den Gang paa Gang er gaaet imod Tanken om de kortfristede Laan.

LOV OM FORHAANDSLAAN

I Begyndelsen af 1939 indtraadte en for Byggeriet særdeles glædelig Ændring i disse usikre Kursforhold, idet Indenrigsminister *Dahlgaard* fremsatte et Forslag om saakaldte *Forhaandslaan,* gaaende ud paa, at Bygherren ved Igangsættelse af Byggeri eller snarest derefter hjemtager et af *Kreditforeningen* bevilget Laan mod Bankgaranti og realiserer dette til Dagens gunstigste Kurs, hvorved han sikres mod Kursfald.

Loven, der blev undertegnet den 15. Marts 1939, var i den første Tid, da Kurserne efter Krigstilstandens Indtræden sank dybt, efter Sagens Natur uden Virkning. Lave Kurser ønsker man jo ikke at fastholde, og al Erfaring viser, at de paa Krisens Bund afløses af højere Kurser. Senere under Krigen har Loven været en *ubetinget Sukces,* saavidt som den er anvendt stærkt i Praksis under Krigstidens lave effektive Rentefod, hvor man har lagt megen Vægt paa *Sikkerheden* for at kunne bibeholde denne. Det kan ikke nægtes, at der fra en Del Kreditforeningers Side blev øvet en ret stærk Modstand imod Loven, navnlig overfor Spørgsmaalet om at sidestille en Bankgaranti med

Kreditforeningernes sædvanlige Pantesikkerhed. Imidlertid har efterhaanden de fleste Kreditforeninger indset det uholdbare i at modstaa Produktionslivets naturlige Krav, og man maa hilse den af Loven foraarsagede Udvikling som en betydelig Sikkerhed, der herigennem er ydet Byggeriet. Æren tilkommer Direktionen for Københavns Kreditforening, der fremsatte Forslaget, og Regering og Rigsdag, der gennemførte det.

Loven omfatter ikke *Hypotekforeningerne,* hvilket fra Byggeriets Standpunkt maa anses som en beklagelig Mangel, der bør søges rettet.

Disse Forhaandslaan har efter Sagens Natur kun det Formaal at *fastholde en gunstig effektiv Rente.* Og de anvendes ikke, *naar Kursen er betænkelig lav og den effektive Rente derfor høj,* thi en saadan Rente ønsker man jo ikke at fastholde, eftersom Følgen heraf bliver store Driftsudgifter og tvivlsom Rentabilitet. Forhaandslaanene kan saaledes ikke klare alle Tilfælde, og Sagen er ingenlunde afgjort med Konstateringen af en Bygherres større eller mindre Tab eller Gevinst, men har almindelig samfundsmæssig Betydning. Thi er Byggevirksomhed belemret med saadanne Tabsmuligheder, saa maa Bygherren reservere sig mod disse gennem en *Risikopræmie.* Og dette vil igen, hvad adskillige ikke har villet indse, betyde, at *Huslejen stiger.*

KRIG OG KRISE FREMTVINGER LOV OM KORTFRISTEDE LAAN

Spørgsmaalet om de kortfristede Laan bliver saaledes aktuelt, naar en Bygherre udsættes for Tab, som han i sit Budget ikke har regnet med.

Desværre skal det ofte gaa ilde til, inden Rigets Herrer vil høre gode Raad. Og der skulde ikke mindre end den ved Krigsudbrudet i 1939 opstaaede Finanskrise til, for at Rigsdagen var villig til at gaa med paa en Lov om de kortfristede Laan. Disse er efter Sagens Natur *ikke populære i alle Kredse.* Hver Gang der indtræder katastrofale Kursfald, sejler der mægtige Ladninger af Obligationer med høj effektiv Forrentning ind i Obligationsaftagernes Bokser, hvorved bemærkes, at Halvdelen af vor Obligationsbeholdning henligger indenfor store Aktieselskaber, Banker, Sparekasser og Forsikringsselskaber. Disse gør med andre Ord *Kæmpeforretninger paa Bekostning af de ulyksalige Bygherrer,* hvilket næppe kan siges at være en egentlig Samfundsfordel, saa vist som det drager en *Forhøjelse af Huslejen* efter sig. Et andet Moment er, at de kortfristede Laan ret naturligt er mest populære i Pengeinstitutioner, naar de havner i deres egne Beholdninger. Kortfristede Laan er jo en Slags *Pengesedler med Renter paa,* naar Forfaldstiden f. Eks. begrænses til højst 3 Aar. Med første Klasses Pantesikkerhed er de Landets fineste Pengesedler og kan træde

i Stedet for en Kassebeholdning, idet de er hurtigt forfaldne og derfor let realisable. Der findes sikkert et overordentligt stort Marked i Danmark, ikke alene i Banker og i store Selskaber, som paa den Maade opnaar at faa deres Kassebeholdninger forrentet, men ogsaa hos mange Privatfolk, som ellers vilde anbringe Pengene i Banker og Sparekasser og overhovedet have dem til hurtig Disposition. Hvad der gavner een, kan skade den anden, og den stille og kraftige Modstand imod de kortfristede Laan, som man til den sidste Tid stadig er opmærksom paa, er rimeligvis et *Bevis for deres ejendommelige Værdi* saavel for Skyldnere som for Obligationsaftagere.

EN UHELDIG START

Anledningen til, at Indenrigsministeren den 12. December 1939 fremlagde og Rigsdagen omsider gennemførte Loven om kortfristede Laan, var, at Kurserne paa Kreditforeningsobligationer ved Krigsudbrudet var faldet 15 %, og at man befandt sig foran Afviklingen af, hvad man har kaldt *alle Tiders største Byggeri i Danmark,* nemlig 23.600 i Løbet af 1939 igangsatte Lejligheder. Man kunde have ventet, at Forslaget, der skabte Mulighed for Ydelse af kortfristede Laan svarende til foreliggende Tilbud fra Kredit- og Hypotekforeninger (÷ 3 Points) og var affattet som et Kriseforslag, gaaende ud paa Oprettelse af en Statsinstitution med 5 af Indenrigsministeriet udpegede Medlemmer som Bestyrelse, vilde være gaaet glat igennem i Betragtning af Sagens overordentlige Betydning og Krisens katastrofale Virkning for de nævnte Byggerier. Imidlertid, Bygherrer er ikke forvænt med Hensyn, og Loven udkom først 26. Februar 1940. Der skulde endda hengaa lang og kostbar Tid med at konstituere Fonden, udnævne Bestyrelse etc., og først den 9. April 1940 traadte Fonden i Virksomhed for straks at møde de netop fra denne Dag indtrædende Vanskeligheder. Dens Virksomhed har indskrænket sig til beskedne 152 Laan til ialt ca. 5½ Mill. Kr., medens Byggeriet formentlig i den paagældende Periode har hjemtaget Laan til ca. 200 Mill. Kr. og tabt Kæmpeformuer.

Adskillige Bygherrer vandrede til Skafottet eller led i Tavshed kæmpemæssige Tab som Følge af Konjunkturfaldene og den Panik, som greb Sindene, naar Budgettet ikke længere svarede til Lejen. *Langsomheden* havde efterhaanden slukket Haabet, saa de fleste Bygherrer foretrak at tage de øjeblikkelige Tab, og kun faa oplevede den Kursstigning, der satte stærkt ind fra September 1940. Tilliden til den offentlige Omsorg for en saa vigtig Gren af Næringslivet tog Skade. En Del Bygherrer reddede forøvrigt Skindet ved senere under Krigen at sælge under de livlige Opkøb af Ejendomme.

Begivenhederne viste, i hvilken Grad de Mænd havde Uret, som havde paa-

staaet, at der efter Indførelsen af Forhaandslaan *ikke længere var Brug for kortfristede Laan!* De fik Uret paa et andet betydningsfuldt Punkt, da det viste sig, at de udgivne korte Laan forsvandt som Dug for Solen og hurtigt steg i Kurs. Bygge-Societetet rettede en i Bygge-Forum 1940, Side 205, gengivet Henvendelse til den udnævnte Bestyrelse for de kortfristede Laans Fond om at udgive Obligationer til 4 % i Stedet for til de oprindelige 5 og spaaede, at Tiden tenderede imod Pengerigelighed og lav Rente, men i en Skrivelse, gengivet i Bygge-Forum for samme Aar Side 227, gjorde Fondens Bestyrelse gældende, at den var af en anden Opfattelse — som Tiden altsaa ingenlunde har været gunstig.

Det kan ikke nægtes, at det i Byggekredse har fremkaldt Undren, at den Bestyrelse, som Indenrigsministeriet har udnævnt for Fonden for kortfristede Laan — en Bestyrelse, der bestaar af hver for sig højtansete Fagmænd —, for Kredit- og Hypotekforeningernes Vedkommende tidligere har erklæret sig for *Modstandere* af de kortfristede Laan, hvorhos det næppe kan forlanges, at Bankernes lige saa udmærkede Repræsentant i Bestyrelsen skal se en interessant Opgave i at modarbejde Bankernes Interesser, der ikke altid gaar parallel med de kortfristede Laan. Man har fra ministeriel Side *nægtet Bygherrerne enhver Repræsentation i Bestyrelsen* og dermed Adgang til effektivt at lade deres Stemmer høre i en Sag, hvor de var i Stand til at repræsentere Bygge- og Lejerinteresser. Hvorfor? Ja, man spørger med Føje herom.

Loven om kortfristede Laan er stadig kun fornyet fra Aar til Aar og venter paa en Lov om en permanent — og navnlig *uafhængig* — Institution, som tager Opgaven op med den *Varme og Interesse* for Sagen, som stadig findes indenfor Byggeriets Kredse.

MENNESKERETTIGHEDER OG PENGEMARKEDETS TILSTAND

Det anses for en Art Menneskeret at erholde Laan i Kredit- og Hypotekforeningerne, og disse kender forsaavidt ingen Grænser for deres Laanemasser, idet de *ikke udgiver Laan i Kontanter,* men i Form af Kasseobligationer. Det er et uløst Spørgsmaal — jeg har i Realkreditkommissionens Betænkning pag. 164 peget herpaa —, om det er foreneligt med et ordnet Pengevæsen, at man ved Siden af Nationalbanken har ca. 20 smaa »Nationalbanker« i Form af Kredit- og Hypotekforeninger, der er i Stand til at tvinge Børsen til at optage ubegrænsede Materialer af Kasseobligationer uden Hensyn til Pengemarkedets øjeblikkelige Tilstand, men med den Virkning, at Kurserne maa synke, indtil den fornødne Efterspørgsel fremkommer. Der opstaar følgelig det Spørgsmaal, om Kre-

ditforeningerne burde sikre en kontant Afsætning ved hensigtsmæssige Arrangementer. Man kunde i hvert Fald henstille, at Foreningerne i det Omfang, de har Magt hertil, foretager en vis *Kurspleje* for at sikre Bygherrerne bedst mulige Kurser. Uden at komme nærmere ind paa disse mere vidtrækkende Spørgsmaal skal her kun tilføjes, at man i hvert Fald ikke kan hævde baade den frie Adgang til at oversvømme Markedet med Kasseobligationer til eventuelt daarlige Kurser og samtidig Unødvendigheden af et effektivt virkende Institut for kortfristede Laan, saa meget mere som der som Regel vil være Efterspørgsel efter kortfristede Laan netop i de Krisetider, da de store Kursfald indtræder.

KONVERTERINGER

Det er en offentlig Hemmelighed, at der fra meget betydende Hold har været ydet en stille og sejg Modstand imod Konverteringerne. Bygge-Societetet har Gang paa Gang foreslaaet saavel Indenrigs- og Finansministeriet som Nationalbanken samt Kredit- og Hypotekforeningerne at gaa i Samarbejde dels om Gennemførelsen af generelle Konverteringer, dels om Lettelser af Enkeltkonverteringerne, men uden Resultat.

Hvad de *generelle Konverteringer* angaar, har der selvsagt under Krigen været adskillige Tidspunkter, da en stærk Optræden fra Statsmagtens Side og Bistand fra de nævnte andre Faktorer vilde have skabt Grundlag for generelle Konverteringer. Det fremgaar af en i »Bygge-Forum« 1944, Side 222, refereret Udtalelse af Departementschef *Dige,* Finansministeriet, at der næppe kan siges at eksistere afgørende tekniske Vanskeligheder for Gennemførelsen af seriemæssige eller enkeltvise Konverteringer under rationelle Former. Spørgsmaalet maatte til syvende og sidst blive, om man fra politisk Side ønskede at række Haanden til Konverteringernes Gennemførelse.

Med et Renteniveau, der praktisk taget bevæger sig paa 4 % p. a. for langfristede Kreditforeningsobligationer, syntes der at mangle Begrundelse for, at man ønsker at fastholde, at Skyldnerne i Følge *ældre* Pantebreve skal vedblive at betale 4½ %, og der synes at fattes positive Argumenter mod de generelle Konverteringer. Man har anført, at Landbruget »tjener godt« for Tiden, og at der ingen Grund er til at lette dets Byrder, men denne Bemærkning synes at være for letkøbt, eftersom det kan have overordentlig Betydning, at Landbruget staar rustet over for kommende Tider. For *Byejendommenes* Vedkommende har Huslejelovene fremkaldt en afgjort Mangel paa Rentabilitet, fordi Lejen praktisk taget ligger fast paa Niveauet 1937, medens Udgifterne er steget til Niveau 1945, og der skulde derfor synes at være al mulig Grund

til at lette Byrderne for Ejendomsbesidderne, som man har holdt i en ikke helt velbegrundet *Undtagelsestilstand* inden for Prisreguleringen.

Det er ikke usandsynligt, at man senere vil opleve et Renteniveau af 3½ % effektiv Rente for langfristede Kreditforeningsobligationer, og i saa Fald vil der kunne blive Tale om en Konvertering ned til 3½ %. Man tør ikke være blind for, at den pyramidalske Statsgæld i de krigsførende Lande vil medføre Nødvendighed for et lavt Renteniveau saavel for at muliggøre, at Staterne kan betale deres Gæld, som for at billiggøre Produktionen. Og det er lidet sandsynligt, at Danmark rentemæssigt set kan forblive en høj Rente-Ø i et Ocean af lave Renter, hvorfor man sikkert maa regne med, at vi *stiler henimod et gennemgaaende lavere Renteniveau;* allerede nu er Renten paafaldende høj her i Landet i Modsætning til saa at sige alle andre Lande. At et lavt Renteniveau *kan* resultere i en livlig Anlægs- og Investeringsvirksomhed, som Nationalbanken og Regeringen kun kan bremse ved Hjælp af snærende Restriktioner, er et Forhold, som formentlig maa tages med i de vanskelige Tider, som Overgangskrisen og Tiden efter Krigen utvivlsomt vil bringe.

Saafremt man mener at maatte akceptere saadanne Ræsonnementer, maa det undre, at Statsmyndighederne ikke har rakt Haanden ud til Hjælp for de serievise Konverteringer, og at de end ikke har fundet sig foranlediget til at indføre de nødvendige tekniske Forbedringer af Lov af 26. August 1941 om Konvertering.

Først og fremmest kunde man gennemføre de Foranstaltninger, der anvendtes til Støtte for Konverteringen i 1933—34, nemlig Stempel- og Gebyrfrihed, Forbud mod Udstedelse af Kreditforeningsobligationer til mere end 4 % Rente og Støtte af Konverteringen fra Nationalbankens Side. Og maaske kunde man ogsaa gaa videre, for Eksempel til en Udelukkelse fra Børsen af Obligationer, hvis Kurs laa højere end Pari, eller simpelthen Maksimalpris paa Obligationer paa 100 og Afkortning af Opsigelsesfristerne over for Kasseobligationsejerne, saa Udtrækning kunde finde Sted med væsentlig kortere Varsel end nu. For Hypotekforeningernes Vedkommende ønskes først og fremmest Konverteringsloven udvidet til ogsaa at omfatte Hypotekforeningslaanene, men dernæst ønskes for disse Laans Vedkommende gennemført samme Lempelser ved Konvertering som for Kreditforeningslaanenes Vedkommende og først og fremmest Afkortning af Opsigelsesvarslet fra Debitorernes Side samt Aabning af nye 4 % Serier i Hypotekforeningerne, saa baade 5 % og 4½ % Hypotekforeningslaan kan konverteres.

Som Forholdene nu foreligger, foregaar Enkeltkonverteringerne i Reglen saaledes, at Skyldnerens Avance kun bliver ¼ % om Aaret, mens Resten af den ½ %, der kunde tjenes ved en rationel Konvertering, gaar tabt til Fordel for

Obligationsejere, eller fordi Indfrielseskapitaler maa henstaa rentefrit i en Del Maaneder. Man kan ingenlunde være blind for, at det kan volde visse Vanskeligheder for Banker, Sparekasser, Forsikringsselskaber og andre Storejere af Kasseobligationer, at Renteniveauet synker, og det er ikke mindst betænkeligt for den lille Kapitalist, der baade ser Renten synke og Købekraften falde af et sparsomt Pengebeløb. Men dels er der under en Renteudvikling som den foreliggende intet økonomisk Værn at stille op herimod, dels maa det erindres, at Kasseobligationsejerne i Gennemsnit for ca. 28 Aar har købt 4½ % Obligationer til ca. 90 — hvilket giver en effektiv Rente af ca. 5,2 % aarlig — og nu kan sælge dem til 103—4 eller faa dem udtrukket til 100. En Konvertering paa ½ % vil derfor kun nedbringe den effektive Rente til 4,7 %. Ved at opretholde de mange Hindringer for Enkeltkonverteringer og ved, at man har undladt at lette Gennemførelsen af serievise Konverteringer, har Kapitalejerne i vid Udstrækning opnaaet at beholde den effektive Rente paa 5,2 %.

B. LAAN I SPAREKASSER, FORSIKRINGSSELSKABER M. V.

Kredit- og Hypotekforeningerne byder den store Fordel for Laantagere, at disse aldrig gaar forgæves til disse Institutioner, naar de tilbudte Ejendomme byder den fornødne Pantesikkerhed, thi gennem Udstedelse af Kasseobligationer er det disse Foreninger muligt til enhver Tid at fremskaffe Laanemidler. At Laantagerne er sikret mod Opsigelse i et meget langt Aaremaal, maa anses som en stor Betryggelse, som tillige er forbunden med Ret for Laantagerne til at opsige deres Laan og saaledes opnaa gunstigere Rentevilkaar.

Sparekasser er derimod som Regel ikke i Stand til at give en saadan Uopsigelighed, fordi de selv maa arbejde med Penge, der kan opsiges med ret kort Varsel. Laantagere maa nøjes med en Udtalelse om, at det ikke forventes, at Opsigelse vil kunne blive aktuel, derimod maa de forvente, at *Renten* i nogen Grad kan svinge med Konjunkturerne. Følgen er blevet, at Byggeriet i Hovedstaden for den langt overvejende Dels Vedkommende finansieres ved Optagelse af Kredit- og Hypotekforeningslaan. I Provinsen gør der sig lokale Forskelligheder gældende, og det sker her noget hyppigere, at Stedets Sparekasse træder til og deltager i Finansieringen.

Om Laanehøjden foreskriver Sparekasseloven, at *Sparekasser* maa give Laan mod Pant i faste Ejendomme indenfor 60 % af Ejendomsskyldværdien, for Landbrugsejendomme dog indtil 70 % og i særlige Tilfælde 75 % af Ejendomsskyldværdien. Da Ejendomsskyldværdien i en Aarrække har ligget under Kreditforeningernes Vurderinger, vil det altsaa sige, at Kreditforeningerne

skulde kunne give større Laan end Sparekasserne, hvilket faktisk ogsaa er Tilfældet. Sparekasselaan ydes til Gengæld ofte til lavere Rente.

Nogen *Laanegrænse* med Hensyn til Udlaan mod Pant i faste Ejendomme er ikke direkte foreskrevet for *Skadesforsikringsselskaber* i den for disse Selskaber gældende Lov af 1934, men i Skadesforsikringsaktieselskabernes Vedtægter, som i Følge Lovens § 8 skal indeholde Regler om Anbringelse af Selskabets Midler, er det som Regel foreskrevet, at »de bundne Midler«, d. v. s. Præmiereserven og Skadesreserven, forsaavidt de anbringes mod Pant i faste Ejendomme, kun maa placeres indenfor 60 % af Ejendomsskyldværdien. For *Livsforsikringsselskaber* gælder i Følge Livsforsikringsloven af 1914, at de til Dækning af Forsikringsfonden og Sikkerhedsfonden afsatte Midler kan anbringes ved Laan sikret ved Pant i faste Ejendomme efter Reglerne for Anbringelse af umyndiges og andre under offentligt Tilsyn staaende Midler. Livsforsikringsselskaberne har iøvrigt i de sidste 25 Aar kun sjældent givet Laan mod Pant i faste Ejendomme, medens Skadesforsikringsselskaberne siden Konverteringen i 1933 har været mere interesseret i denne Form for Anbringelse af Midler. Deres samlede Udlaan i 1942 udgjorde dog kun ca. 18 Mill. Kr. Forsikringsselskaberne følger ved deres Udlaan ret nøje Kreditforeningernes Laaneudmaaling og Renteniveau.

Den relative Betydning af de forskellige Institutioners direkte Udlaan mod Pant i faste Ejendomme ser man deraf, at Kredit- og Hypotekforeningernes Udlaan i 1942 udgjorde ca. 6.300 Mill. Kr., medens Sparekasserne havde udlaant ca. 1.240 Mill. Kr. (heraf ca. 580 Mill. Kr. i Beboelsesejendomme) og Forsikringsselskaberne ca. 58 Mill. Kr., altsaa tilsammen ca. 20 % af Kredit- og Hypotekforeningernes Udlaan.

Til Gengæld udgør vore Forsikringsselskaber og Sparekasser en meget væsentlig Del af det *Kapitalmarked,* som efterspørger Hypotek- og Kreditforeningsobligationer. Forsikringsselskaberne laa saaledes i 1942 inde med for ca. 1.070 Mill. Kr. Kasseobligationer og Sparekasserne med for ca. 950 Mill. Kr. Tilsammen ejede de godt 30 % af hele Kasseobligationsmassen, hvilket viser Forsikringsselskabernes og Sparekassernes overordentlig store indirekte Betydning for Byggeriets og Ejendomsbesiddelsens Finansiering.

Til Sammenligning kan vedrørende *Nationalbanken og de øvrige Banker* for 1942 anføres, at disses Regnskaber pr. 31/12 1942 udviste Beholdninger af Aktier og Obligationer paa ca. 90 Mill. Kr. i Nationalbanken og ca. 1100 Mill. Kr. i de øvrige Banker. Hvor stor en Del af disse Beholdninger Kredit- og Hypotekforeningsobligationer udgør, giver Statistiken vedrørende Bankregnskaber dog ikke Oplysning om. Nationalbankens Beholdning af Aktier og Obligationer er som bekendt ret stærkt svingende.

*

De to store københavnske Sparekasser *Bikuben* og *Sparekassen for Kjøbenhavn og Omegn* har søgt at gøre en Indsats ved Finansieringen af *Haveboliger*. Efter at Boligstøtteloven af 11. April 1933 var udløbet i 1936, oprettede *Bikuben* en Byggespareafdeling, hvori Sparere i 5—8 Aar kan opspare Penge og derefter af Bikubens samlede Midler kan opnaa Laan, som dækker indtil 80 % Anskaffelsesværdien. Bikuben kan anbringe de 80 % som eneste Prioritet — ligesom de engelske Building-Societies — eller lade Sparerne optage 1. Prioriteten i et offentligt Pengeinstitut og selv anbringe Resten indtil 80 %. Forudsætningen er, at Sparerne i Mellemtiden har opsparet de resterende 20 % ved Indskud i Spareafdelingen, og Laanene ydes derefter til en billigere Rente end i det aabne Marked og med en Amortisationsperiode af 20—30 Aar.

I 1938 stiftede *Sparekassen for Kjøbenhavn og Omegn* en Byggespareafdeling efter samme Principer.

Den omfattende Byggestøtte-Lovgivning, som indlededes i 1938, har bevirket, at Byggespareafdelingernes Virksomhed i Dag har et beskedent Omfang, men Afdelingernes Organisation er i sig selv særdeles fordelagtig for Liebhavere til Egnehjem og Smaaejendomme og vil kunne gøre Gavn i Samfundet, naar Tiden for deres Anvendelse er inde.

II. DEN »VANSKELIGE DEL« AF FINANSIERINGEN AF BOLIGBYGGERIET, DEN SAAKALDTE TREDIEPRIORITET

Saavist som Nøglen til Boligfremskaffelse er Finansieringsspørgsmaalet, maa den største Opmærksomhed skænkes Fremskaffelsen af den sidste og »vanskelige« Prioritet, som ikke kan faas af de offentlige Midler. I Reglen har Bygherren nødig at skaffe sig enten en saakaldet Tredieprioritet efter Kreditforeningens (resp. Sparekasse- og Forsikringsmidler) og Hypotekforeningens Laan eller en Andenprioritet af en saadan Størrelse, at den tillige omfatter Hypotekforeningens sædvanlige Plads.

I *Prioritetshøjde* rækker disse sekundære Prioriteter saa langt, som man kan opnaa dem enten i Statslaan eller i det aabne Marked, og som Regel til det Punkt, hvor *Egenkapitalen* sætter ind. Deres Konstruktion og Størrelse er vidt forskellig, saaledes som det fremgaar af de nedenfor nævnte praktiske Eksempler.

Offentlig Støtte til Boligbyggeriet ydes netop med Hensyn til den saakaldte vanskelige *Tredieprioritet*. Efter Lov af 30. Juni 1941 kan Statslaan tillige anbringes paa Hypotekforeningens Plads, men i Praksis har Hypotekforeningernes Indflydelse hidtil afskaffet denne Regel.

Den offentlige Støtte gennem Laan af Indenrigsministeriet ydes:

1) til *socialt* Byggeri, der foretages af anerkendte Boligselskaber med Laan indtil 95—97 %, under Krigen som Regel 97 % af Anskaffelsessummerne fraregnet Kredit- og Hypotekforeningslaan,

2) til *privat* Byggeri i Perioder, da enten Prisniveauet er kriseagtigt højt, eller naar det Offentlige af Hensyn til Boligfremskaffelsen og Beskæftigelsen ønsker at give det private Byggeri en Stimulans. For Tiden med Laan indtil 70 % af Anskaffelsessummen, med Kommune-Garanti indtil 80 %, fraregnet Kredit- og Hypotekforeningslaan. For saa vidt angaar Bygningshaandværkere, som med Salg for Øje opfører mindre Beboelseshuse, giver Staten Laan indtil 80 % af Anskaffelsessummen uden Kommune-Garanti.

3) Det lave Byggeri i Privateje, hvilket anses for en ønskelig Boligform og støttes med Statslaan til 80 % af Anskaffelsessummen eller til 90 % mod Kommunegaranti.

Disse Former for *offentlige Laan* til Boligbyggeri er i det store og hele tilfredsstillende. Egenkapitalen i det *sociale* Boligbyggeri repræsenterer herefter 3 à 5 % af Anskaffelsessummerne og tilvejebringes af Beboerne. De *private* Bygherrer maa fremskaffe Egenkapital indtil 30 % som Betingelse for Opnaaelse af Statslaan.

K. A. B.-KONCERNEN SØGER AT LØSE PROBLEMET

Et *privat Byggeri* er efter sin Natur et Byggeri, der *klarer sig ved egen Hjælp,* og under normale Tider hører det til dette Byggeris Natur, at det *løber sin Risiko og tager sin Chance.* Det kan dog være rimeligt at hævde, at for saa vidt socialt Byggeri ogsaa under et fremtidigt normalt Prisniveau erholder Støtte i Form af Fritagelse for Skatter — dels Ejendomsskatter og dels Indkomstskatter —, maa denne Lempelse gives til *alle Samfundsborgere,* saa meget mere som man herigennem opnaar et mere *jævnt og ligeligt Huslejeniveau.*

Man kan ingenlunde hævde, at det Offentlige ingen Interesse har i, hvorledes det private Byggeris Mænd er i Stand til at forskaffe sig den sidste og saakaldte vanskelige Prioritet — *Tredieprioriteten.* Thi Samfundet er interesseret i, at *Husleje-Prisniveauet i Landet er moderat,* og i at Forskellen mellem socialt og privat Byggeris Leje ikke er større, end det kan forsvares ud fra disse Byggeformers Natur. Det vigtigste »Raastof« ved Boligforetagender er Pengene; Byggeriets Igangsættelse kan forhindres og selve Byggeriet fordyres, naar Anskaffelsen af den saakaldte Tredieprioritet er dyr og besværlig, og Igangsætningen vil som Regel lettes, og Huslejen formindskes, naar dette sidste ikke er Til-

fældet. Der opstaar følgelig Spørgsmaal om, hvorvidt det Offentlige ved passende Forholdsregler kan *lette* Fremskaffelsen af denne Prioritet. I et særligt Kapitel omtaler vi en indenfor Koncernen realiseret Tanke, nemlig at afskaffe Prioritering og i Stedet at udgive Aktier for Ejendomsværdiernes 100 % og at søge herigennem at fremkalde *værdifaste Kapitalanlæg.*

Det kan straks siges, at Fremskaffelsen af »Tredieprioriteter« næppe lader sig realisere gennem Oprettelsen af en Slags Hypotekforening, der udsteder Tredieprioriteter, thi hertil vilde man næppe kunne forvente sig den fornødne Støtte fra Statsmagtens Side. Spørgsmaalet maa begrænses til visse Skatte- og Stempellempelser til Selskaber med følgende to Formaal:

1) *At opføre Ejendomme* for Beboelse og for mindre Industrier samt at bevare disse Ejendomme i Selskabernes Besiddelse. Modsvarende Egenkapitalen i disse Ejendomme udstedes Aktier, der sælges underhaanden eller paa Børsen.
2) *At yde Prioriteringsstøtte* til lignende Ejendomme paa Prioriteringspladsen efter Kredit- og Hypotekforeningens Tilgodehavender. Modsvarende de Tredieprioriteter, der saaledes ydes, udsteder Selskabet Partiallaan, der sælges underhaanden eller paa Børsen.

ad 1. Med *Ejendomsretten* til de paagældende Ejendomme følger *Administrationen og Sikkerheden* for Ejendommenes Vedligeholdelse, for rettidig Betaling af Renter, Skatter etc., og *den almindelige Frygt for Debitors eventuelt daarlige Administration og Insolvens, der kan nedbringe en Beboelsesejendoms Værdi med 25 à 30 %, er hermed praktisk taget ophævet.*

For saa vidt den forannævnte Tilvejebringelse af Tredieprioriteter sker i de Ejendomme, som Selskabet selv ejer, er *derfor ogsaa Prioriteterne* — ligesom Ejendomsretten — *beskyttet af Selskabets Administration.*

Naar Publikum herefter anlægger deres Pengemidler i Selskabets Partiallaan og Aktier, opnaar Køberne heraf en af Selskabets Administration omgærdet Sikkerhed, og Selskabet opnaar paa sin Side at kunne *bygge sine Ejendomme ved Hjælp dels af offentlige Laan og dels derudover at kunne udstede Partiallaan og Aktier til Salg paa Børsen* og herved at kunne betale sine Byggeforetagender kontant og paa Forhaand være *sikret 100 % Finansiering.*

ad 2. Naar Selskabet anbringer eller køber *Prioriteter i Ejendomme i fremmed Eje,* maa det i hvert Tilfælde foretage en *forretningsmæssig Vurdering* af paagældende Ejendoms Værdi saavel i normale som i Krisetider og indrette Laangivningen derefter. Medens de *færdige* Beboelsesejendomme afgiver en særlig god Sikkerhed for Kapitalanlæg som Følge af Ejendommenes konstante Drift, er saavel selve Byggeriet som Kapitalanskaffelsen forbunden med visse Særegenheder og Vanskeligheder, som i høj Grad motiverer særlige Foranstaltninger til at sikre Finansieringen:

»Ved Volden«, tilhørende A/S *Dansk Financia,* projekteret af Arkitekterne Thyge Hvass og Henning Jørgensen. — Bebyggelsesplanen er udformet, saa »Vor Frelsers Kirke« fremtræder frit og kan spejle sig i Anlægets Soppedam. Billedhuggeren Stæhr Nielsen har af et Par gamle Miner fremstillet de to Hvalrosser i Bassinet.

a. Moderne Byggeforetagender i større Byer repræsenterer som Regel Millionbeløb og *appellerer derfor i særlig Grad til et velforsynet og interesseret Kapitalmarked.*

b. Et Byggeforetagendes *Rentabilitet kan ikke paa Forhaand overses med Sikkerhed,* fordi Byggeforetagendets Forberedelse, Gennemførelse og Prioritering *som Regel varer 1½ à 3 Aar,* i Løbet af hvilken Tid *Konjunkturerne* i Henseende til Prioritering, Rentefod, Skatter og Udlejning kan have forandret sig saaledes, at selv et under Projekteringen tilsyneladende fordelagtigt Foretagende sluttelig kan blive tabgivende.

Fordelagtige Erhvervsperioder er ikke saa lange for Byggeri som for megen anden Virksomhed. Thi naar der er almindelig Højkonjunktur i et Samfund, gaar Byggeriet efterhaanden i Staa, eftersom Byggeri ikke er en ufarlig »kort Vare«, der kan vandre over en Disk til en høj Pris i en munter Konjunktur, men en »*lang Vare*«, der beholder sin af Konjunkturen forhøjede farlige Pris

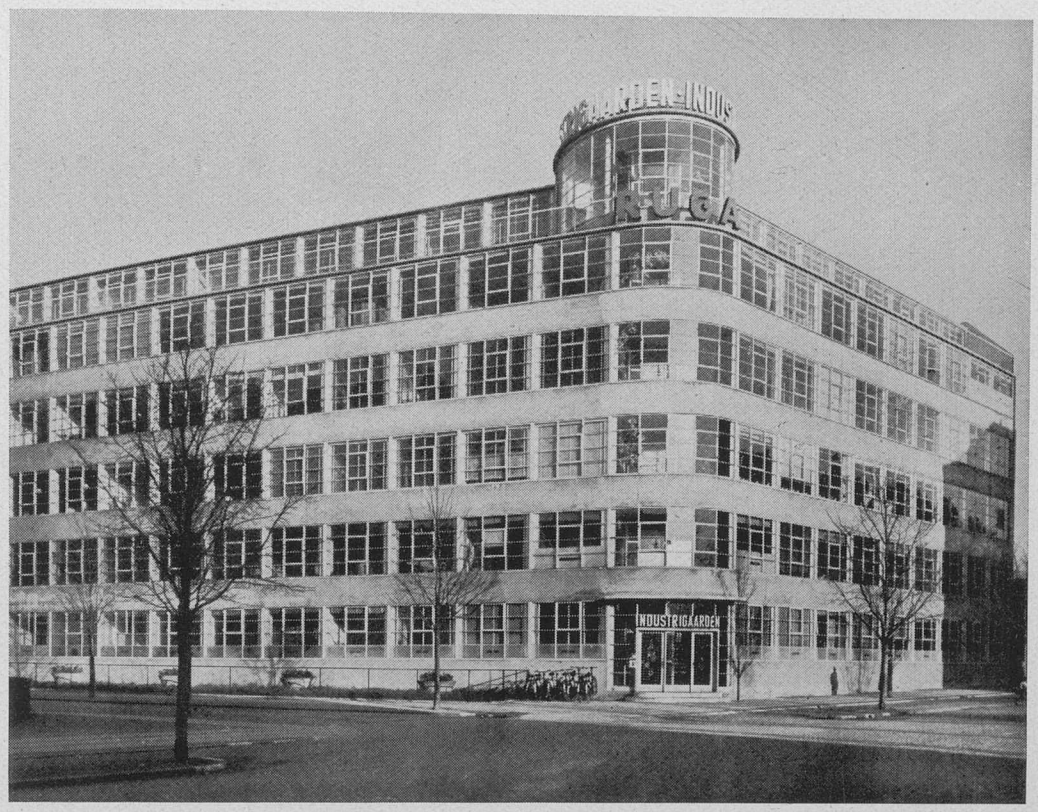
i mange Aar; *en saadan Vare tør man ikke anskaffe i en udpræget Højkonjunktur.*

c. *Omløbsperioden for Kapital, anbragt i Byggeri, er af en uforholdsmæssig Længde i Sammenligning med Kapitaler* i anden Forretningsvirksomhed. Bygherren maa regne med Muligheden for *langvarig* Anbringelse af den i hans »Varelager«, Bygningen, anbragte Kapital og er med Hensyn til Salgsmuligheder afhængig af Konjunkturerne; i Krisetider har Objektet ofte daarlige Salgsmuligheder. Har Bygherren til Formaal at beholde sit Hus, er hans Egenkapital i Huset muret fast, og Følgerne af en Krise eller Dyrtid under Opførelsen vil klæbe ved Huset i Prioriteringens første 30 à 40 Aar, indtil saa store Afdrag er betalt, at en fordelagtig Omprioritering kan finde Sted.

Medens normalt Industri- og Handelsvirksomheder *en Gang for alle* kan skaffe sig den fornødne Driftskapital, hidrørende fra Formue, Aktietegning eller Banklaan, og med denne Driftskapital som Basis *drive en kontinuerlig Virksomhed,* fordi Produktionen ofte omsættes adskillige Gange om Aaret, maa en Bygherre saa at sige *starte sin Virksomhed paany, hver Gang han skal igangsætte et nyt Byggeforetagende.*

d. Endelig maa det siges at være en *ganske utilfredsstillende Finansieringsform* for det private Boligbyggeri, at man hidtil har maattet *udstede de sekundære Prioriteter og sælge dem Hus for Hus til hver sin Køber* — i Modsætning til Systemet fra Kasseobligationer i Kredit- og Hypotekforeninger, som lægger alle Nybyggeriers og Husejeres Prioriteter i fælles Kasser og paa Grundlag heraf udsteder Kasseobligationer. Det siger sig selv, at saadanne *Kasseobligationer er mere haandterlige og likvide* og har den Fordel, at et stort og kapitalstærkt Selskab paaser, at Debitor betaler sine Renter, og er i Stand til i paakommende Tilfælde at overtage Ejendommene, ligesom *den assurancemæssige Spredning* indeholder en betydelig Forøgelse af Sikkerheden.

De Prioriteter, som det private Nybyggeri *Hus for Hus* udsteder til hver sin Kreditor, er derimod baade *uinteressante og farlige og tillige ofte alt for store og derfor uhaandterlige.* Skal man f. Eks. finde en Hypotekkøber, der i et Byggeforetagende til 2½ Mill. Kr. kan overtage en Prioritet paa ½ Mill. Kr., skal denne Køber tillige være i Stand til at overtage Ejendommen, saafremt Renterne ikke betales, eller hvis Ejendommen vanrøgtes med Hensyn til Vedligeholdelse og ny Teknik; Hypotekkøberen skal tillige kunne betale forfaldne Skatter og Renter af de foranstaaende Hypoteker, eventuelt indløse en forudprioriteret Gæld og betale Omkostninger ved Auktion og nyt Salg — alle disse Besværligheder forudsætter naturligvis *en tyngende Risikopræmie i Form af for høj Rente og kort Amortisationstid.* Almindelige økonomiske Love tilsiger dernæst, at baade den høje Rente og de haarde aarlige Afdrag *vandrer over i Hus-*



»Industrigaarden«, opført af Dansk Financia A/S, beregnet til Udlejning til mindre industrielle Virksomheder. 6 Etagers Jernbetonskeletbygning med lette Skillerum, der muliggør billig og let Variering af Lokalestørrelserne.

lejen og fordyrer denne, thi Bygherrens Risiko bliver efter Sagens Natur større under saa ugunstige Forhold.

Formaalet maa saaledes være at gøre de sekundære Sikkerheder i Beboelsesejendomme flydende ved at danne et Selskab, der overtager disse Sikkerheder og som paa Grundlag heraf igen *udsteder Partiallaan eller Kasseobligationer til det almindelige kapitalanlæggende Publikum.* Vi havner da i, *at Selskabet bliver et almennyttigt Finansierings- og Boligselskab,* som kun deri adskiller sig fra de sociale Boligselskaber, som erholder Laan fra Stat og det Offentlige, at det ikke antechambrerer i det Offentliges Kontorer for at erholde Laan, men klarer sig selv. Dette burde være velkomment hos det Offentlige.

*

Andetsteds i nærværende Skrift træffer man Dansk Financia, Aktieselskab for Administration og Kapitalanlæg, stiftet i 1937 med en Aktiekapital af

»Strandvejsgaarden«, opført af Dansk Financia A/S, med det smukke Anlæg mod Strandvejen har rummelige, halvt indbyggede Altaner i Etagerne og store Terrasser til de øverste Lejligheder.

2 Mill. Kr., senere udvidet til 3 Mill. Kr. Selskabet ejer Ejendomme af samlet Anskaffelsesværdi ca. 15,6 Mill. Kr. foruden Aktiver og Obligationer i faste Ejendomme og skulde efter sin Konstruktion være i Stand til at optage den Gerning at udstede Partiallaan paa sekundære Prioriteter.

At dette ikke allerede er sket, skyldes ikke alene, at Selskabet hidtil har været i Stand til paa anden Maade at skaffe sig den fornødne Finansiering til sine Byggerier, men ogsaa den Omstændighed, at man ønsker at afvente Resultaterne af det af Indenrigsministeriet til Behandling af Tredieprioritetsspørgsmaalet nedsatte Udvalg, hvis Formand er Professor, Dr. juris *Ussing,* og hvoraf ogsaa undertegnede er Medlem. Udvalget har endnu ikke afsluttet sit Arbejde.

K. A. B.'s Bestyrelse og Direktion har gentagne Gange overfor Indenrigsministeriet og Finansministeriet fremsat Ønske om en Forhandling, hvorefter Selskabet Dansk Financia bliver *anerkendt som almennyttigt Selskab* og modtager de Skatte- og Stempelbegunstigelser, der vilde svare til Selskabets Opgave. Det har i Betragtning af Sagens samfundsmæssige og økonomiske Natur vakt nogen Undren, at det hidtil ikke er lykkedes. Et Selskab af den her omhandlede Art

vilde under en hensigtsmæssig Overenskomst med det Offentlige blive sat i Stand til paa det private Byggeris Omraade at *udføre et Arbejde, der i adskillige Henseender vilde nærme sig de Idealer, som det sociale Boligbyggeri kæmper for:* moderat Husleje, rationel Udførelse af Byggeplaner og Byggeri samt en faglig Administration af Ejendomme. Da det private Byggeri under normale Forhold udfører den langt overvejende Del af Boligbyggeriet, turde Samfundets Interesse i dette Byggeris rette Udførelse være aabenbar. — Ogsaa *Danmarks Nationalbank* har vist Selskabet Mangel paa Imødekommenhed under en Forhandling om Udvidelse af Selskabets Kapitalforhold, skønt man dog skulde formene, at Selskabets Formaal burde kunne paakalde saglig Interesse.

Bygge-Societetet for Danmark har i en Skrivelse af 5. Marts 1940 til Folketingsudvalget vedrørende Forslag til Lov om Ændring af Lov af 13. April 1938 om Laan til Boligbyggeri m. v. udtalt sin varme Interesse for en Løsning af Spørgsmaalet, som ikke alene vil gavne et enkelt Selskab, men komme alt Byggeri til gode gennem den fornødne Adgang til Udstedelse af Kasseobligationer paa Tredieprioritetens Plads.

Iøvrigt henvises til nærmere Oplysninger om Selskabet i Beretningen om K. A. B.-Koncernens Historie under Afsnittet: Modgangs- og Fremgangsaar i Trediverne.

III. VÆRDIBESTANDIGE KAPITALANLÆG OG FINANSIERING AF BOLIGEJENDOMME MED 100 %

Hvad er Værdien af Penge til enhver Tid? Penge er dels rede Penge og dels Penge, som man kan hæve i sin Bank eller Sparekasse, faa udbetalt til sin Tid paa sin Forsikringspolice eller kan fremskaffe ved Salg af Kasseobligationer fra Pantebrevsinstitutioner — alt dette er eller ender med rede Penge, om hvilke det som bekendt gælder, at de har en svingende Værdi, d. v. s. Købekraft.

Den for Samfundet saa højst betydningsfulde *Opsparing* paa langt Sigt har en iøjnefaldende Interesse i at vide sig sikker paa, at de opsparede Penge, naar de udbetales af de nævnte Institutioner, har en *lignende Købekraft, som da man anbragte Pengene.* Ellers er Opsparingens Formaal ikke opfyldt, og Forventningerne er bristede i samme Omfang, som en væsentlig Del af Købekraften er bortfaldet; er Købekraften paa den anden Side steget, har man modtaget en Berigelse, som heller ikke har været Formaalet. *Sikkerhed* og kun Sikkerhed er Sparernes Hensigt.

Som et almengyldigt Eksempel kan nævnes Investering i *Livsforsikring og Livrente,* hvor hver enkelt Forsikret har sat en Del af et Livs Arbejde og Opsparing ind paa at sikre visse Livsgoder, en vis Levestandard for sig eller sine

»Grønnehavegaard« paa Godthaabsvej, tilhørende A/S Stabilia.

Nærmeste til de gamle Dage, Husleje, Levnedsmidler, Klæder etc. Hvor stor Usikkerheden med Hensyn til Pengenes Værdi er, ses af nogle Tal. Sætter man Detailpristallet til 100 i 1914, vil man bemærke følgende Svingninger i Detailpristallet: 186 i 1918, 263 i 1920, 219 i 1925, 155 i 1932 og 159 i 1933. I 1938 naar vi 183. Og den 1. Oktober 1944 var Pristallet 290 i Forhold til 1914. Som det ses, bølger de saakaldte Værdier i Virkeligheden op og ned. Man kan ogsaa fremstille Forholdet populært saaledes, at den, der i 1914 investerede 10.000 Kr. i et Livsforsikringsselskab og fik Beløbet udbetalt i 1938, maatte nøjes med en Købekraft af ca. 55 % af de oprindelige 100 % og egentlig havde tabt Resten af Værdien. Ved en Udbetaling i 1944 maatte han nøjes med ca. 34 % af de oprindelige 100 %.

Problemet *sikre, værdifaste Kapitalanlæg,* som beskæftiger Økonomer overalt i Verden, har i øvrigt ikke alene Relation til vore Dages trykkede Atmosfære, Valutafald og Konjunktursvingninger, thi allerede før første Verdenskrig, i de saakaldte »gode, gamle Tider«, viste Konjunkturkurverne ret store Udslag. Der opstaar saaledes det Spørgsmaal, om Banker, Sparekasser, Forsikringsselskaber, Pensionskasser o.s.v. byder deres Klientel den bedst mulige Service med Hensyn til Kapitalers og Renters Købekraft.

I Teorien har Spørgsmaalet været diskuteret ret ivrigt i Danmark; ogsaa fra

Sverige og Østrig har der været ydet teoretiske Bidrag. De paagældende Teorier har imidlertid saavidt skønnes fjernet sig fra Virkelighedens Verden derigennem, at man opererede med Forsøg paa »værdifaste Obligatoner« (Hypoteker) og saaledes maatte regne med at skulle paakalde Statsmagtens Hjælp til at *inddrive* et større Beløb end en udlaant Kapitals Pengebeløb eller Rente for i Tilfælde af Prisstigning og Fald at kunne levere Kreditor et saadant Pengebeløb, at han opnaar Dækning for den mindskede Købekraft af det oprindelige Pengebeløb. Det skønnes let og uden nærmere Forklaring, hvor mange politiske Komplikationer der vilde fremkomme, ja hvor uløselig saadanne Opgaver i sig selv maa være.*

Man har i Danmark søgt i Praksis at løse Spørgsmaalet for et begrænset Omraade derigennem, at Københavns almindelige Boligselskab med Støtte af *Kjøbenhavns Handelsbank* i 1935 har stiftet et Selskab, kaldet STABILIA A/S, Selskab for værdifaste Kapitalanlæg, som med en Kapital paa 3 Mill. Kr. har købt *ubehæftede Beboelsesejendomme* for samme Beløb. De, som ejer Selskabets Aktiekapital, har altsaa *Medejendomsret til de paagældende ubehæftede Ejendomme,* og deres Aktiers Værdi og deres Udbytte *svinger følgelig med disse Ejendommes* Udbytte og Værdi.

Forud for Selskabets Dannelse havde Københavns almindelige Boligselskab ladet foretage en Række omfattende statistiske Undersøgelser, gældende for Danmark i Tidsrummet 1885—1933, ligesom tilsvarende Undersøgelser senere er foretaget for Norge, Sverige og for Hamborg; Undersøgelserne for Danmark og Hamborg findes aftrykt i den som Manuskript trykte Afhandling af F. C. Boldsen »Værdifaste Kapitalanlæg«.

Disse Undersøgelser har formentlig godtgjort, at Husleje over en *længere* Aarrække *gennemsnitlig* har givet god Dækning for Prisniveauets Stigning, medens Udbyttet af Kreditforeningsobligationer naturligvis er faldet i Købekraft i Forhold til denne Stigning, saaledes som det fremgaar af de hosføjede Diagrammer I, II og III. Under den første Verdenskrig og under den i Forbindelse hermed raadende Huslejelovgivning gaves der ganske vist visse Afvigelser fra denne Regel, men disse Udsving forsvandt efterhaanden, og som Gennemsnit over en længere Tid har *Huslejen holdt Trit med Prisniveauet indtil 1937.* Særlig Interesse fortjener de for Hamborg foretagne Undersøgelser, fordi denne By i ganske særlig Grad var underkastet Valuta- og økonomiske Rystelser efter forrige Krig. Undersøgelserne herfra omfatter Tiden 1919—1932 og viser, at Ejendomsbesiddelse var ganske betydeligt bedre sikret mod Valuta- og Konjunkturrystelser end Pantebrevsbesiddelse.

Selv fra Sider, hvor man ytrer Tvivl om, hvorvidt en bestemt Del af Sam-

* Se herom ogsaa Nationaløkonomisk Tidsskrift 1937 5. Hefte, pag. 265.

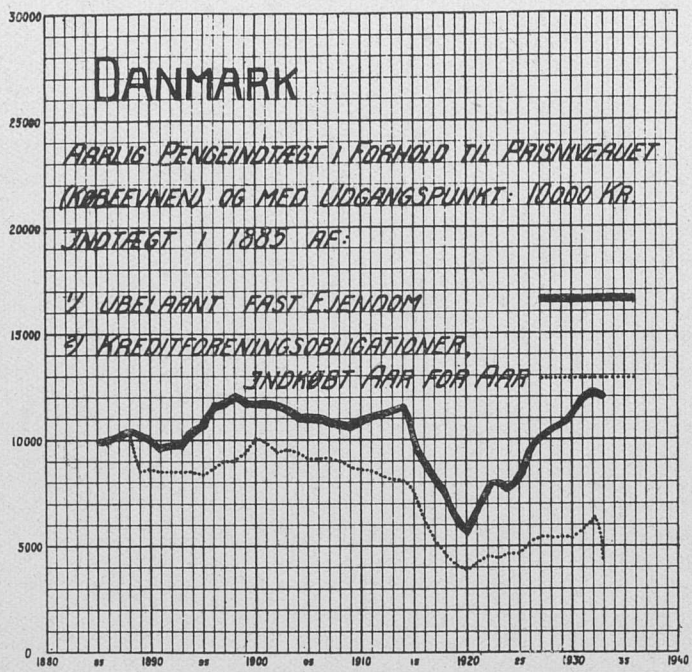


Diagram I

fundsborgerne ved Oprettelse af et Selskab for værdifaste Kapitalanlæg skal kunne skaffe sig Fritagelse for Prisniveauets Svingninger eller en Del af dem, indrømmer man, at der dog findes betydelige Omraader, hvor Problemet rejser sig med betydelig Styrke, og hvor en Løsning vil være nødvendig eller hensigtsmæssig. Saaledes *Livsforsikring og Pension,* hvor det ydende Publikum i de sidste Par Menneskealdre har maattet affinde sig med at indbetale Bidrag i eet Niveau og modtage den endelige Ydelse efter en Aarrækkes Forløb. Se herom Sparekassedirektør *Toftegaards* Foredrag i National-økonomisk Forening, gengivet i Nationaløkonomisk Tidsskrift Aar 1937, pag. 265—282.

Den jævnlige Indvending, at Enkeltpersoner ikke bør kunne stille sig udenfor de økonomiske Svingninger, beror forøvrigt paa en Misforstaaelse. Ved alle Svingninger af Prisniveauet iagttager man, at de, der har deres Midler anbragt i Effekter, som bevarer deres Værdibestandighed, det vil sige deres oprindelige Pengeværdi tillagt Prisniveauets Svingninger, redder sig uskadt gennem Situationen, f. Eks. Ejere af Varelagre, udenlandsk Valuta og til en vis Grad Ejere af faste Ejendomme. Det kan ikke undgaas, at hvad Ejerne vinder i hel eller delvis Tilvækst til Pengeværdien, taber deres Kreditorer i Købekraft. Om dette sker for Varers eller de enkelte Ejendommes Vedkommende eller mere kollektivt indenfor et Pengeanlægsselskab, kan i og for sig være ligegyldigt saa vel fra Kreditorernes som fra Samfundets Side.

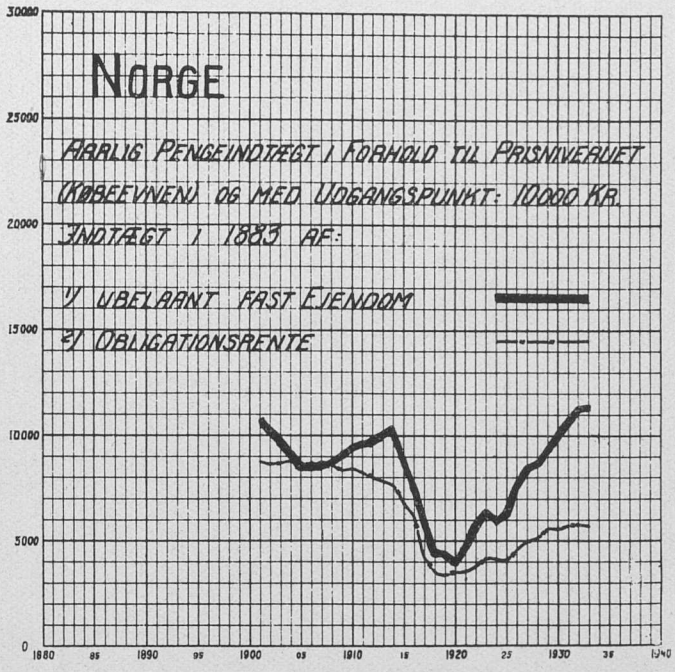


Diagram II

Under Henvisning til Selskabets almennyttige Karakter og Vedtægter foretog K. A. B. inden Krigen gentagne Gange Henvendelser til Indenrigsminister *Bertel Dahlgaard* for at fremkalde Interesse for Selskabet »Stabilia«s Virksomhed, idet visse Stempel- og Skattebegunstigelser her som ved socialt Boligbyggeri maatte være en Forudsætning for Igangsættelse af Byggeri. Det lykkedes imidlertid ikke at fremkalde saadan Interesse, idet Indenrigsministeren end ikke ønskede at tale om Sagen. Dette maatte undre, eftersom Sagen i Fremtiden kan tænkes at faa vidtrækkende Betydning netop for Boligbyggeriet. Finansieringsspørgsmaalet er Hovedhjørnestenen i alt Boligbyggeri og ofte en overmaade vanskelig Anstødssten for Igangsættelser. Her var nu Tale om et Selskab, som forsøgte at hugge den gordiske Knude over ved at bortse fra al sædvanlig Prioritering og simpelthen *anbringe, under en videre Udvidelse af Selskabets Virksomhed, 100 % Kapital til Fuldførese af Byggeforetagender*. I Praksis vilde dette ske derigennem, at man enten udvidede Aktiekapitalen inden Igangsættelsen af Byggeforetagender eller skaffede sig den fornødne Kredit i Mellemtiden i en Bank for senere at foretage Udvidelser, naar Byggeforetagenderne var færdige. Og i begge Tilfælde kunde man — ligesom ved socialt Boligbyggeri — *betale Byggeforetagendets Bekostning fuldtud kontant* og herigennem opnaa alle de Fordele, som den har, der behersker sit Byggeforetagende finansielt. Det er i fuld Overensstemmelse hermed, at Ud-

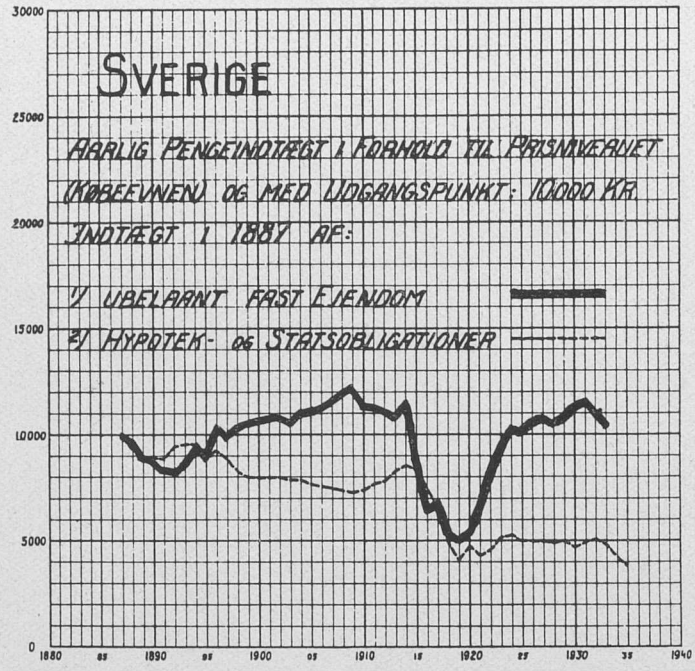


Diagram III

byttet til Aktionærerne bestemtes til at skulle dække Kredit- og Hypotekforeningernes Laan for den Del af Aktiekapitalens Vedkommende, der svarer til disses Plads, og iøvrigt kun udgøre et sædvanligt Aktieudbytte, men med den Forøgelse eller Nedsættelse, som *følger af Svingningerne i Huslejeprovenuerne.*

Det lykkedes som sagt ikke at opnaa Interesse fra Indenrigsminister Dahlgaard, og det er senere heller ikke lykkedes hos Finansministeriet at erhverve den *Stempel- og Skattebegunstigelse,* som vil være en naturlig Forudsætning for en Udvidelse af Virksomheden. Ogsaa dette maa undre, naar man betænker, at Kredit- og Hypotekforeningerne paa en forholdsvis ufarlig Plads opnaar begge Begunstigelser, medens der her er Tale om at *løfte hele Finansieringsopgaven med 100 %.*

Muligvis har det distraheret Myndighederne i nogen Grad, at Selskabet i Stedet for at bygge sine første Ejendomme valgte i første Omgang at købe Ejendomme i det frie Marked; en af Ejendommene er dog erhvervet fra K. A. B.-Koncernen, som nylig havde bygget den. Anledningen til de foretagne Køb var, at man ønskede snarest at komme i Virksomhed og at kunne henvende sig til det kapitalanlæggende Publikum, men ikke ansaa dette for muligt, forinden man havde anlagt den forhaandenværende Kapital, 3 Mill. Kr., i Beboelsesejendomme. Efter at dette var sket, indtraadte der imidlertid en betænkelig Stigning i Prisniveauet, og da Myndighederne endvidere paa beklagelig Maade

viste sig uforstaaende overfor Selskabets vidtrækkende Formaal, og idet Tiderne efterhaanden tilspidsede sig og en ny Krig var i Sigte, mente man at maatte afvente et passende Tidspunkt, efter at Krigen er endt.

Efter at den temmelig overdrevne *Huslejelovgivning* af 1937 fjernede Huslejepriserne fra Pristallet, og efter at den *anden Verdenskrig* og dens mere end rigoristiske Fastholdelse af Huslejeniveauet 1937 trods de stigende Administrationsudgifter har skabt et endnu større Svælg imellem Husleje og Pristal, lader Selskabet STABILIA's Muligheder for fuldtud at realisere Formaalet sig foreløbig ikke overskue, ikke mindst i Betragtning af de ekstraordinære Forholds Uoverskuelighed overhovedet. Det kan dog anføres, at ved en Realisation af Selskabets Ejendomme i 1942, inden Lov af 8. Juli 1943 i nogen Grad standsede Ejendomshandelen, vilde Selskabets Aktionærer ved Hjælp af de høje Ejendomspriser have kunnet opnaa mere end fuld Dækning for Prisniveauets Stigning, men at en saadan Realisation har ligget uden for Selskabets Formaal.

Selskabet STABILIA har ført en saa forsigtig Politik, at dets Værdier er intakt og dets Status efter Omstændighederne tilfredsstillende Af Driften udbetales for nærværende Aktionærerne 5 % p.a., foruden at fornødne Henlæggelser sker. Man har hermed endnu ikke opnaaet at yde Aktionærerne Dækning for Prisniveauets Stigning og Pengenes faldende Købekraft under Krigen, fordi man ikke har ønsket at realisere Ejendommene, og det maa imødeses, hvorvidt en kommende Lovgivning paa Huslejeomraadet samt Fremtidens økonomiske og politiske Forhold vil tilstede dette. Imedens er Selskabets Aktier, hvoraf Koncernen har bevaret Hovedparten under dens Raadighed, overmaade efterspurgte, og Selskabet staar rede til at løse dets kombinerede Opgaver vedrørende Værdifasthed og Boligfinansiering, naar Forholdene til sin Tid maatte tilstede dette.

Iøvrigt henviser vi til nærmere Omtale af A/S Stabilia i Beretningen om K. A. B.-Koncernens Historie under Afsnittet: Modgangs- og Fremgangsaar i Trediverne.

IV. SELVFINANSIERING AF ALMENNYTTIGT BOLIGBYGGERI

Boligkommissionen behandlede i 1918 Spørgsmaalet om en samlet finansiel Organisation til Støtte for det almennyttige Byggeri. Som andetsteds bemærket, tænkte man sig en Boligbank, som støttede Boligbyggeriet med de »vanskelige« Tredieprioriteter.

Direktør Boldsen søgte i sin Tid som Formand i det Udvalg indenfor Bolig-

kommissionen, der behandlede Spørgsmaalet om den aktuelle finansielle Organisation, at komme til Bunds ogsaa i Boligselskabernes fremtidige finansielle Forhold og skrev — se Boligkommissionens Beretning i 1921, Tillægs-Bilag til Betænkning II, Pag. 173 — et Forslag til »*Selvfinansiering af Fremtidens almennyttige Boligbyggeri*«.

Her henledtes Opmærksomheden paa, at Beboere, der udtraadte af nogle af de daværende Byggeforeninger, dels kunde sælge deres Aktier eller Andele for større Beløb end det indbetalte og dels kunde opnaa en vis *Refusion for de Afdrag paa Prioriteterne* i vedkommende Byggeforenings Ejendomme, som de havde betalt som et Led i deres Husleje. Da disse Byggeforeninger som Regel skaffede Beboerne en moderat Husleje, var Indehavelsen af en Bolig et økonomisk Aktiv, som kunde realiseres med Fordel, naar Beboerne ønskede at fraflytte. Men heraf blev Følgen, at Byggeforeningen økonomisk udmarvedes, og at den næste Boligindehaver maatte præstere et større Indskudsbeløb for at opnaa Boligen end den foregaaende, og at Huslejen for ham saaledes steg. Det hedder i Artiklen, at hermed vilde »Boligselskabernes brede demokratiske Basis være væsentlig forskudt, og man maatte da stadig stifte nye Boligselskaber med smaa Indbetalinger og stor offentlig Finansieringshjælp for at skaffe Ubemidlede nye Ejerboliger, en ganske unyttig og irrationel Maade«.

Ligesom Kommissionen i Forslag til Vedtægter for Boligselskaber havde slaaet fast, at ingen maatte *tjene* paa sin Andel under Henvisning til, at Huslejen var billig og Køb af Andele derfor en økonomisk Fordel for nye tiltrædende Beboere, saaledes foresloges det nu i Artiklen, at de *Afdrag paa Foreningernes Prioritetsgæld,* der som en ret umærkelig Del af en i og for sig billig Husleje blev betalt indenfor Huslejen, *skulde baandlægges for fremtidig Finansiering af almennyttigt Boligbyggeri.* I Praksis vilde dette gaa for sig paa den Maade, at naar Ejendommene kunde omprioriteres med Udbytte, og der herved vilde fremkomme Summer svarende til de betalte Afdrag med Fradrag af de Værdifald, som havde fundet Sted (hvilket i Almindelighed vilde være konstateret ved passende Afskrivninger), skulde *Nettoprovenuet af Omprioriteringen indbetales til en Fond, der anvendtes til Finansiering af fremtidigt Boligbyggeri.* Vel vilde der for hver enkelt Ejendoms Vedkommende som Regel hengaa 30—50 Aar, inden Omprioritering med Nytte kunde foretages. Men dels er det Offentliges Liv jo af ubegrænset Varighed, dels arbejder kontinuerlige Boligselskaber ogsaa med den Forudsætning, at deres Opgaver spænder over flere Generationer. Og endelig vilde det være et betydningsfuldt Argument for at opnaa det Offentliges Støtte til almennyttige Boligselskaber, at disse kunde hævde, at denne Støtte kun var nødvendig i første Omgang, thi i anden Omgang var de i Stand til i et vist Omfang *selv at paatage sig den videre Støtte.*

Om man vilde ordne Sagen saaledes, at Beboerne simpelthen skulde fraskrive sig enhver Ret til at faa Afdragene paa Prioriteterne i Selskabets Ejendomme refunderet, eller om deres Ret skulde begrænses til *Renter* af en passende Del af de Kapitaler, som fremkommer gennem Omprioriteringen, medens selve Kapitalen skulde tjene Finansieringsformaalene, var ikke et Hovedspørgsmaal, men kun et Valg mellem to Løsninger, der begge hver for sig opfyldte det tilstræbte Formaal: at reservere Kapitalbeløb, fremkomne ved Omprioriteringer, til fremtidig finansiel Støtte af almennyttigt Boligbyggeri.

Afhandlingen sluttede saaledes:

»Det er sikkert paa Tide, at man fra det Offentliges Side beskæftiger sig med Spørgsmaalet om, i hvilken Grad det kooperative Boligbyggeri bør indrette sig paa i Fremtiden finansielt at staa paa egne Ben. Det er tillige herigennem, at det skal hente en Del af sin Berettigelse, og uden Gennemførelse af hertil sigtende Regler synes det at være mindre berettiget at stille Krav om, at det Offentlige stadig skal tilvejebringe den sidste og vanskeligste Del af Prioriteringerne til stadig nye Boligselskaber.

Københavns almindelige Boligselskab, for hvilket Forfatteren af disse Linier er administrerende Direktør, har i sine Vedtægter reserveret, at ordinære Kapitalafdrag paa Prioriteterne i Selskabets fremtidige Boligbyggerier overgaar til Fonds med det Formaal at finansiere og fremme boligproduktive og boligkulturelle Formaal indenfor Selskabets Virkeomraade.«

Det vilde være en betydelig Overdrivelse at sige, at det vakte Opsigt, da dette Selvfinansieringsprincip første Gang blev indført med K. A. B.'s Vedtægter i 1920. Vi kunde næsten sige: tværtimod, idet vor Henvisning hertil under Debatter om Boligselskabernes Konstruktion i adskillige Aar kun fremkaldte venlig Overbærenhed overfor en Idé, som hverken Myndighederne eller andre Selskaber førte offentligt frem. Som andetsteds skildret var det i adskillige Aar overmaade vanskeligt at opnaa Lydhørhed for andet end Dagens og Vejens Politik i Boligspørgsmaalet. At faa Ideen lænset gennem Boligkommissionen endsige fremsat som Lovforslag, var haabløst. Da Direktør Boldsen ved en Sammenkomst i Tyverne om Boligsagen holdt en lille Tale om Ideen, spurgte en af Byens iøvrigt stærkt boliginteresserede Dignitarer ham, om han ikke havde mere aktuelle Forslag at opvarte med end Reformer, der traadte i Virksomhed om en Menneskealder.

I 1929 skrev Direktør Boldsen Pjecen »Aabenhjertige Breve om Bygge- og Boligspørgsmaalet« og slog paany til Lyd for den her fremførte Tanke.

I *1933 udkom Lov af 11. April om Støtte til Boligbyggeri.* Endelig havde man efter mange Aars ihærdige Henstillinger faaet Øjet op for Nødvendigheden af, at de mægtige Kapitalopsamlinger, som der her er Tale om, burde reserveres for de almennyttige Boligselskabers fremtidige Byggeri.

Bestemmelsen i Lovens § 4 er saalydende:

»I Vedtægterne for en Boligforening, der opnaar Laan i Henhold til nærværende Lov, skal optages Bestemmelse om Anvendelsen af de Midler, der indvindes ved Afdrag paa Prioriteter eller paa tilsvarende Maade, hvorhos Foreningen aarlig skal indgive Beretning om Virksomheden samt Regnskab til Indenrigsministeren.«

Regner man med, at der siden da af Boligselskaber med offentlig Støtte er gennemført almennyttigt Boligbyggeri i hele Landet omfattende ca. 22.000 Lejligheder til en samlet Anskaffelsessum paa henimod 260 Mill. Kr., vil det altsaa sige, at de i dette Byggeri optagne Kredit- og Hypotekforeningslaan, der andrager omkring Halvdelen af det nævnte Beløb, samt en Del af Statslaanene, om ca. 50—60 Aar vil være fuldt afdraget. Efter nogle Aars Forløb vil ogsaa den resterende Del af Statslaanene være afdraget, saaledes at der til den Tid vil være meget betydelige Beløb — ialt ca. 170 Mill. Kr. — til Raadighed, selv efter at fornødne Afskrivninger er sket.

F. C. B.

SOCIALT OG PRIVAT BOLIGBYGGERI

I. SINDELAGSÆNDRING

Inden den første Verdenskrig kendte man i det store og hele kun den Form for Boligbyggeri, at private Bygherrer paa forretningsmæssigt Grundlag forsynede Boligmarkedet med det Antal Boliger, som Markedet havde Brug for. Forudsætningen var følgelig i hvert Tilfælde, at Boligbyggeriet skulde kunne *forrente sig*. Nu kan der meget vel være Brug for Boliger paa Tidspunkter, da disse *ikke* kan forrente sig, f. Eks. naar *en øjeblikkelig Stigning i Prisniveauet* skaber en Ulighed mellem Lejen for det hidtidige Boligmarked og den forhøjede Leje, som et Nybyggeri paa det paagældende Tidspunkt maa forudsætte for at kunne forrente og betale sig. Til Afhjælpning af urentabelt Byggeri kan efter Sagens Natur ingen betydende Assistance forlanges fra private Bygherrer.

Der kan endvidere være Brug for en Forøgelse af Boligbyggeriet paa Tidspunkter, da Samfundet har Anledning til at afhjælpe Arbejdsløshed, fordi Byggeriet er mere arbejdsskabende — direkte og indirekte — end mange andre Erhverv. Saadanne Formaal kan være betydningsfuldere end Spørgsmaalet om, hvorvidt private Bygherrer har forretningsmæssig Anledning til at gaa i Gang.

Den *Sindelagsændring,* som Beretningerne fra Boligkommissionen af 1916 og fra senere Kommissioner og Udvalg paa Boligvæsenets Omraader har givet Udtryk for, og som har givet sig Udslag i den omfattende Boligstøttelovgivning mellem de to Verdenskrige, er Udtryk for, at Samfundet finder det nødvendigt at *anvende en vis Planøkonomi* paa Bygge- og Boligomraadet under Hensyn til Betydningen af baade at fremskaffe Boliger og Beskæftigelse.

Man kan derfor slaa fast, at man næppe nogen Sinde principielt tør vende tilbage til den Tilstand, at Bygge- og Boligvæsenet hviler i sig selv — i hvert Fald ikke forinden der maatte indtræffe en Tilstand af Boligoverflod, eller saafremt Samfundet ikke skulde faa Raad til at bygge Boliger. Dette sidste Moment vilde naturligvis kunne stoppe Byggeriet, saafremt man overhovedet

hylder Teorien om, hvad Samfundet har »Raad« til, idet man tværtimod med en mere moderne økonomisk Opfattelse maa hævde, at Samfundet altid — i hvert Fald naar det nødvendige Raamateriale fra Udlandet til Byggeri kan faas — har Raad til at lade dets Indbyggere betjene hinanden med Arbejde og derved forøge alles Velstand. Saalænge man har gamle og daarlige Boliger at sanere, behøver der ikke at blive Mangel paa Arbejde indenfor Byggeriet.

II. STATISTIK OVER ROLLEFORDELINGEN 1916—1943 MELLEM SOCIALT OG PRIVAT BYGGERI

Spørgsmaalet bliver herefter, hvorledes man bør *sondre mellem de Opgaver,* som paahviler henholdsvis det sociale og det private Byggeri. Det kan straks fastslaas, at nogen Grænse mellem disse Opgaver hidtil ikke er klart draget, hverken gennem Lovgivning eller Administration.

BYGGERIET I KØBENHAVN OG PROVINSBYERNE 1916—29

Tavle 1. *Antal Lejligheder opført af:*

	Private Bygherrer	Byggeforeninger	Kommuner	Tilsammen
1916—21 gnsl.	2.254	1.646	1.554	5.454
1921—26 »	3.470	2.477	980	6.927
1927—28	6.267	1.518	475	8.260
1929	7.810	869	772	9.451
Ialt...	19.801	6.510	3.781	30.092

De vedføjede Tavler 1 og 2 vedrørende Byggeriet 1916—1943 viser i korte Træk, at det sociale Byggeri hidtil kun har udfoldet sig stærkt, naar Privatbyggeri ikke har kunnet forrente sig, men at det private Byggeri i økonomisk normale Tider udfører den langt overvejende Del af Boligfremskaffelsen — i de normale Aar før sidste Krigsudbrud godt 90 %.

Under nuværende Krig har Rollerne været fordelt saaledes, at det sociale Boligbyggeri i et Krigsaar som 1943 har besørget ca. 50 % og det private ca. 50 %, men hertil er at bemærke, at ogsaa Halvdelen af det private Byggeri har nydt offentlig Støtte i Form af Laan og Tilskud — en ringere Støtte end det sociale opnaar, men dog en Støtte, uden hvilken dette Byggeri næppe vilde være kommet i Gang.

Krigsaar er abnorme Aar, af hvis Resultat man ikke kan aflæse nogen Strøm-

pil. Det Spørgsmaal er derfor aabent, hvorledes Grænsen mellem socialt og privat Byggeri vil blive draget i Fremtidens mere normale Aar.

BYGGERIET I KØBENHAVN, PROVINSBYERNE SAMT I BYMÆSSIG BEBYGGELSE I NOGLE LANDKOMMUNER

Tavle 2. *Antal Lejligheder opført af:*

	Private Bygherrer		Byggeforeninger		Stat eller Kommuner	Tilsammen
	uden off. Støtte	med off. Støtte	uden off. Støtte	med off. Støtte		
1930	11.642	1.025	67	368	1.208	14.310
1931	14.200	691	129	1.029	584	16.633
1932	10.579	1.021	428	375	667	13.070
1933	12.478	2.601	178	864	254	16.375
1934	17.573	3.850	—	575	1.197	23.195
1935	19.101	3.335	—	249	254	22.939
1936	15.925	1.615	42	298	266	18.146
1937	16.322	1.081	2	297	836	18.538
1938	12.495	874	142	340	770	14.621
1939	16.229	2.691	43	1.210	1.240	21.413
1940	10.050	1.169	36	828	1.507	13.590
1941	4.145	1.186	58	2.508	662	8.559
1942	2.647	1.611	24	3.855	2.276	10.413
1943	2.993	3.297	135	4.703	1.547	12.675
Ialt...	166.379	26.047	1.284	17.499	13.268	224.477

STØTTE TIL BOLIGBYGGERI OG DEN DERAF BETINGEDE HUSLEJE

Det er nyttigt først og fremmest at se paa *den Støtte,* som disse to Byggeformer har modtaget fra offentlig Side.

Det *sociale* Byggeri har gennem Aarene modtaget Stats- og Kommunelaan i »Tredieprioritet« indtil 90 à 97 % af Anskaffelsessummerne til en Rente af 4½ %, amortisable i ca. 36 Aar uden Kurstab, en ubetinget *Underrente* i Forhold til Pengemarkedets Tilstand, i hvert Fald indtil 1942. Det *private* Byggeri har — bortset fra en Periode 1933—36, da det modtog lignende Laan som det sociale Byggeri, men i Almindelighed kun til en Laanegrænse af 70 %, — maattet skaffe sig de nødvendige Tredieprioriteter i det aabne Marked og har sædvanligvis maattet betale en Rente af fra 6—10 % aarlig og har modtaget

Prioriteterne paa kort Aaremaal, ca. 10—15 Aar. Saavel den høje Rentefod som de aarligt tyngende Afdrag har bundfældet sig i en større Husleje.

Endvidere har det sociale Byggeri været *fritaget for Indkomstskat af Selskaber,* medens det private Byggeri har maattet udrede disse Skatter, der er særdeles tyngende, navnlig fordi en tvivlsom Fortolkning fra Skattevæsenets Side medfører, at Ejerne ikke skattefrit maa afskrive Slid og Ælde paa deres Ejendomme, som Tilfældet er med al anden Besiddelse, og som Følge heraf bliver nødsaget til at opføre de betalte Afdrag paa Prioriteterne som Indkomst, skønt disse Afdrag i hvert Fald er en illikvid Indkomst og som oftest vilde modsvares af Afskrivninger, saafremt disse var tilladt (efter Aktieselskabsloven maa de i givne Tilfælde anses som paabudte).

Disse Forskelligheder i den økonomiske Behandling af de to Former for Boligbyggeri har bevirket, at Lejen i det sociale Boligbyggeri allerede før Krigen var betydeligt lavere end i Privatbyggeriet. Det fremgaar af Bygge-Societetets Huslejeindeks, se Bygge-Forum 1944, Hæfte 11, Side 489,

at Huslejen i København pr. 1. April 1939 for det i Indekset behandlede Standardhus var Kr. 2,35 dyrere pr. m^2 Etageareal for Privatbyggeri end for det sociale Byggeri,

at et tilsvarende Hus i Provinsen kostede Kr. 1,85 mere pr. m^2 Etageareal.

Under Krigen har disse Tal forværret sig for det private Byggeri, saa Forskellen for Københavns og Provinsens Vedkommende nu er henholdsvis Kr. 6,79 og 5,40 i Forhold til det sociale Byggeri.

Omskrevet i Leje vil det sige, at en 2-Værelsers Lejlighed i København, bygget i et privat Byggeforetagende, skulde være ca. 31 Kr. dyrere pr. Maaned end en tilsvarende Lejlighed i et socialt Byggeforetagende. Og for Provinsens Vedkommende ca. 25 Kr. pr. Maaned. (I nogen Grad tilsløres disse Tal imidlertid ved et ringere Udstyr, ved at Vedligeholdelse ikke altid er indbefattet i Lejen, samt simpelthen ved manglende Rentabilitet). Hvorledes Tallene vil stille sig for Fremtidens Boligbyggeri, kan kun den kommende Tid afgøre, men allerede nu bør man gøre sig sine Tanker om, hvad der vil tjene Samfundsinteresserne bedst.

UEGAL LEJE

Forinden maa man forudskikke den Bemærkning, at det tjener Boligspørgsmaalet overordentlig daarligt, at Huslejen er *saa lidt egal* her i Landet.

Huslejelovene fra forrige Krig og nu fra 1937 har frembragt den Tilstand, som behandles andetsteds i nærværende Bog, at *ligeartede Lejligheder betaler*

»Vestervænget« paa Johan Kellers Vej. Tilhører Dansk Financia A/S.

vidt forskellig Leje, ikke alene indenfor det sociale Byggeri, hvor allerede Deklarationer til Stat og Kommune holder Lejen nede, men ogsaa indenfor det private Byggeri. Der kan forekomme Forskel i Leje paa indtil eller mere end 50 % for ganske ens Lejligheder, væsentligt som Følge af, at man efter Huslejeloven

lægger den øjeblikkelige Leje i 1937 eller Lejen ved Husets Opførelse til Grund, ganske uden Hensyn til, om den er høj eller lav. Denne Uensartethed indebærer en overordentlig stor Risiko navnlig for private Bygherrer, saafremt de igangsætter Byggeforetagender, som — i Perioder hvor Pristal og Byggeomkostninger stiger —, maa forudsætte en højere Leje end den, der gives i den bestaaende Boligmasse, og navnlig *en langt dyrere Leje end den, der gives indenfor det sociale Boligbyggeri.* Den »uegale« Leje har ogsaa betænkelige Følger for Boligforholdene iøvrigt: den alt for lave Leje, ofte langt lavere end Prisniveau 1937 vilde modsvare, har under Krigens stigende Indkomster bevirket en ekstraordinær Efterspørgsel efter den billige »Vare«, som Boligen efterhaanden er, og herigennem er *Boligmøden* forøget. Af samme Grund er en nyttig *Omflytning* standset i for høj Grad.

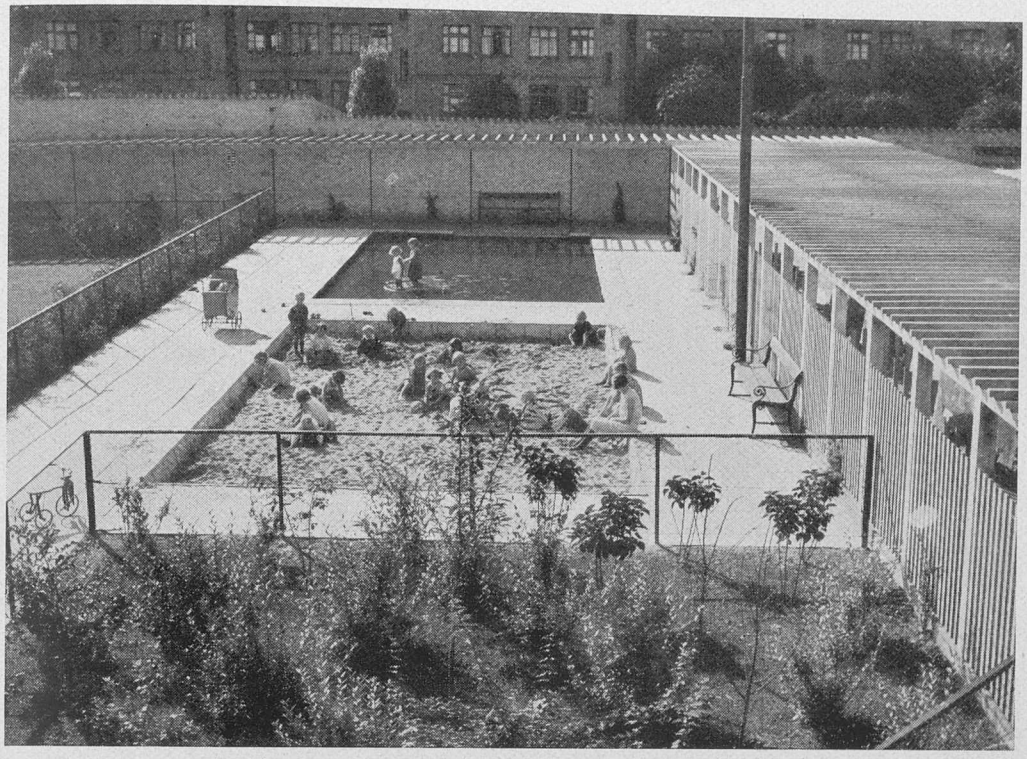
III. SÆRLIGE OPGAVER FOR DET SOCIALE BOLIGBYGGERI

Ved Bedømmelsen af Forholdet mellem det sociale og private Byggeri maa man spørge, hvilke *samfundsmæssige Opgaver disse to Byggeformer hver for sig har.* Det falder da straks i Øjnene, at det sociale Byggeri, hvad der ogsaa skulde fremgaa af dets Navn, har *en Række vidtgaaende sociale Opgaver* i Samfundet, og uden disse vilde der overhovedet ikke være Brug for dette Byggeri.

Vi har foran nævnt, at det har Betydning for *Arbejdsfremskaffelsen,* at de sociale Boligselskaber med Tilskyndelse af det Offentlige sætter Arbejder i Gang paa Tidspunkter, da der er Brug herfor, herunder ogsaa Reparationer og Anskaffelse af ny Teknik. Man bør ganske vist holde paa, at Boligbyggeriet skal igangsættes for dets egen Skyld og ikke alene skal være et Redskab i de Myndigheders Haand, som har som Opgave at afhjælpe Arbejdsløsheden. Men selv indenfor denne Ramme vil der være en vid Mark tilbage.

Det primære Formaal for de sociale Boligselskaber er efter Sagens Natur at udføre et *samfundsmæssigt betonet Boligbyggeri.* I deres Gerning bør de ikke lade sig lede af Hensynet til Profit, og herfor er de forskaanet alene som Følge af, at de ikke maa oppebære nogen saadan. De vil i deres Arbejde for og Udførelse af Boligforetagender udelukkende forfølge det Formaal at skaffe Befolkningen gode og billige Boliger, samtidig med at de naturligvis maa iagttage saadanne forretningsmæssige Hensyn, at Virksomhederne økonomisk set er velfunderede.

Men hermed er Spørgsmaalet om det sociale Byggeris Grænser ikke afgjort i Forhold til *Beboerne* (Lejerne). Det kan jo ikke være et offentligt Formaal,



Sandlegeplads og Soppedam i Institutionen »Vestergaarden«.

at Lejerne — paa et begrænset Omraade i Forhold til Lejerne indenfor almindelig Næringsdrift paa Boligbyggeriets Omraade—skal nyde en Række Gunstbevisninger indenfor det sociale Byggeri i normale Tider. Herved vil der kunne opstaa den *Anomali,* som ofte er omtalt, at Arbejdsmand Petersen, der bor i et privat Hus og giver 80 Kr. i Leje for en 2-Værelsers Lejlighed, som Samfundsborger skal bidrage til, at Arbejdsmand Hansen, der bor i et socialt Hus, skal sidde i en ganske tilsvarende Lejlighed for 60 Kr. pr. Maaned. Der maa findes dybere Aarsager for det sociale Byggeri.

Et Hensyn af Vægt er det, at *Huslejeniveauet her i Landet bør være moderat,* saa at man kan give Befolkningen *rummelige og veludstyrede Boliger;* og i denne Forbindelse er det betydningsfuldt, at vi i Sammenligning med vore Nabolande hidtil har haft et meget moderat Huslejeniveau her i Landet, og som en umiddelbar Følge heraf en bedre Boligstandard end i vore Nabolande (navnlig kender vi ikke Eetværelseslejligheden, som i Stockholm, Berlin og Wien til Tider har udgjort ca. 40 % af Boligbestanden). Saafremt der ikke gennem det sociale Byggeri eksisterede *en vis Regulator paa Huslejeprisen,* kunde man under helt frie Huslejeforhold tænke sig den Mulighed, at Ny-

byggeriet i en Bolignødsperiode kunde lade Niveauet stige over rimelige Grænser.

Men hermed er Spørgsmaalet stadig ikke løst, thi det er jo en *for let* Opgave at frembringe en billig Husleje ved Hjælp af offentlig Understøttelse. Spørgsmaalet er, hvilke Pligter det sociale Byggeri til Gengæld paatager sig.

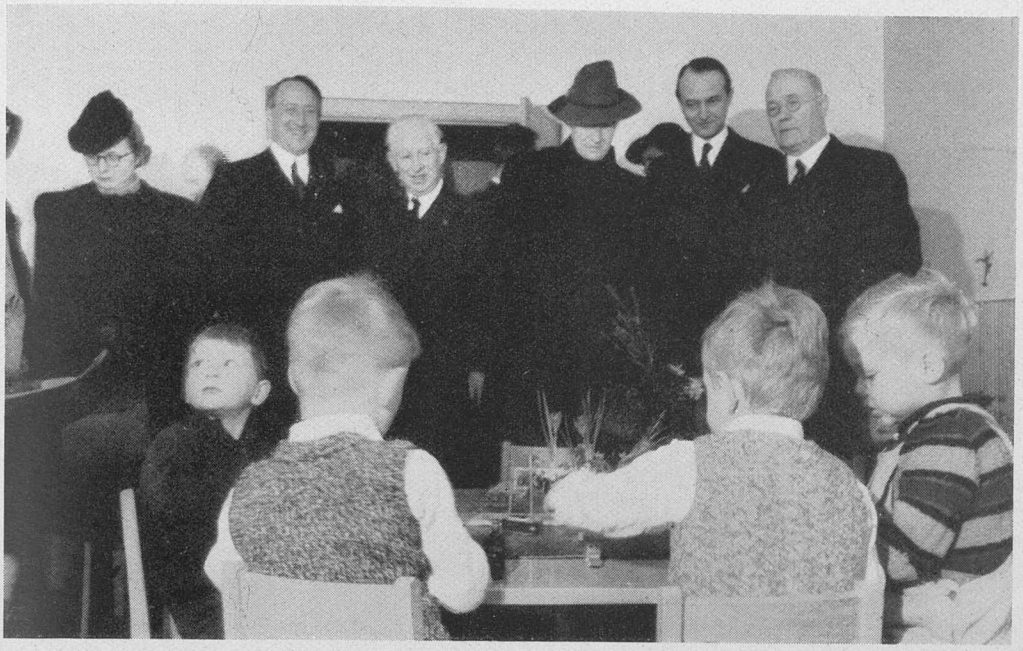
Kort udtrykt kan man hævde, at det sociale Boligbyggeri har sin Berettigelse,

1) naar det ligger i Spidsen for Boligudviklingen,
2) naar der bygges for de mindrebemidlede, og Lejen er afvejet efter Familiens Børnetal og til en vis Grad efter Indkomstforhold,
3) naar det sociale Byggeri antager et saadant Omfang, at det er i Stand til at betjene og dominere Boligmarkedet,
4) naar det har særlige sociale Opgaver i sit Følge, og herunder
5) naar Afdrag paa Prioriteterne i Selskabernes Ejendomme kommer Fremtidens sociale Byggeformaal til gode gennem Opsamling i Fonds.

ad 1. Hvad det første Punkt angaar, bør de sociale Boligselskaber under deres videre Udvikling arbejde hen til at blive en Art *Byggelaboratorier,* hvori der opsamles og anvendes Kendskab til Teknik, Økonomi, Finansiering, Driftsteknik og sociale Hensyn. Saafremt de ikke kan opnaa under en videre Udvikling at gaa i Spidsen for Boligudviklingen, vil deres Eksistensberettigelse være mindre vel dokumenteret. De nyder paa Forhaand den overordentlige Fordel, at deres Finansiering er sikret, og at det Offentliges Støtte og Risiko er saa stor, at det Offentlige saa at sige gør fælles Sag med dem. Endvidere nyder de den utvivlsomme Fordel, at den Husleje, Lejlighederne udbydes til, paa Forhaand frembyder et meget fordelagtigt Konkurrencegrundlag i Forhold til det private Byggeri.

ad 2. Byggeri for mindrebemidlede. Det vil paa Forhaand synes en ret naturlig Sag, at det sociale Byggeri i første Række skal komme de *mindrebemidlede* til gode, og saaledes har man ogsaa imellem de to Krige opstillet Problemet, i hvert Fald principielt.

Livets Love er imidlertid stærkere end al Teori, og de forskellige Samfundsklasser vil principielt forlange og har efterhaanden gennem Praktiseringen af Byggestøttelovgivningen opnaaet samme Adgang til at opnaa Del i den offentlige Støtte til Opnaaelse af gode og billige Boliger, dog naar man undtager de forholdsvis faa egentlige Velhavere. Praktisk og politisk vil det næppe heller være muligt at afsondre de mindrebemidlede i »Koncentrationslejre«, hvor de er afspærrede fra den øvrige Del af Befolkningen. Det modsatte er tværtimod af mange Grunde anbefalelsesværdigt.



H. M. Dronningen besøger »Ungdomsgaarden«.

Imidlertid maa det sociale Byggeri føle det som *sin primære Opgave* at forsyne de *virkelig mindrebemidlede Befolkningsklasser* med for dem tjenlige Boliger, ikke alene Boliger med fuldt moderne Udstyr, men ogsaa mere sparsomt udstyrede og til Gengæld rummeligere Boliger. I dette Virkefelt ligger det sociale Byggeris Hovedopgave, Vimpel og Ballast.

Der vil formentlig være Anledning til nogen *Forskel i Støtten,* enten et Boligforetagende planlægges for de virkelig *mindrebemidlede* i Samfundet og er i Stand til at skaffe disse Boliger, som de ikke ad anden Vej kan opnaa, eller Foretagendet sigter paa et Middelstandspublikum. Det kan næppe være rimeligt, at de virkelig mindrebemidlede Familier med Børn skal forblive i eller overtage de daarlige og tildels saneringsmodne Boliger i Byens indre Kvarterer. Disse Kvarterer bør opgives og forlades snarest muligt, og dette sker bedst ved at *bygge billige og gode Konkurrenceboliger.*

Det vil være naturligt, at det sociale Byggeri arbejder med en *differentieret Husleje pr. Etagemeter* Bruttoareal i Stedet for at skære alle Lejere over een Kam med Hensyn til deres Leje, hvad enten deres Forhold i større eller mindre Grad opfordrer til særlig Hensyntagen, eller dette ikke maatte være Tilfældet. Der ses saaledes ikke at være nogen tvingende Grund til, at en Familie eller enligtstillet Person *uden Børn,* og som har en normal Indtægt, skal nyde offentlig Støtte til Fyldestgørelse af sine Boligformaal *i samme Grad* som

Middagshvil i Børnehaven »Bispebjerg Terrasser«.

Familier, der har 1 eller 2 Børn, eller endog saadanne, som henregnes til de børnerige Familier. Paa samme Maade kan der være god Grund til en *nedsat Leje for Familier, hvis Indkomster er smaa* i Forhold til deres nødtørftige Livsfornødenheder, f. Eks. Pensionister og Enker. Det vilde ikke være urimeligt, om Lovgivningen paalagde de sociale Boligselskaber Pligt til at oprette en Fond, som modtog Midler fra Familier, hvis Husleje *taalte en rimelig Forhøjelse* i Forhold til deres Indtægtsforhold, og som til Gengæld kunde yde Nedsættelser til de Lejere, der efter de foranstaaende Motiver har en saadan Nedsættelse behov.

Da ca. 74 % af Københavns Børn forefindes i Familier med 1 og 2 Børn, maa det findes rimeligt, at man af befolkningspolitiske og almindelige samfundsmæssige Grunde yder disse Familier en *særlig Boligstøtte* i de Boligforetagender, der modtager offentlig Støtte til Nedsættelse af Lejen, for Tobørnsfamilierne tillige et egentligt offentligt *Huslejetilskud* som »børnerige« Fami-

Der leges i
Børnehaven »Bispebjerg Terrasser«.

lier — med den gode befolkningspolitiske Bagtanke, at Børneantallet kan vokse til 3 eller flere.

De anerkendte Boligselskaber bør tillige paatage sig den Opgave at bygge Boliger, der udlejes *uden Indskud* til de *mindst bemidlede,* en Opgave, som adskillige Kommuner hidtil har udført, ikke mindst Københavns Kommune. Det er en Overvejelse værd at lade Boligselskaberne overtage saavel Byggeriet som Administrationen i Stedet for de kommunale Kontorer; i hvert Fald fandt Frederiksberg Kommune ved Overdragelsen af de kommunale Ejendomme paa Frederiksberg det mere hensigtsmæssigt end selv at administrere Ejendommene.

ad 3. Et Argument for et socialt Boligbyggeri vil det være, at det er i Stand til at *præge Boligmarkedet baade hvad Bonitet og Huslejepriser angaar.* Dette forudsætter efter Sagens Natur, at dette Byggeri opnaar et vist Omfang og Storstilethed, og her vil formentlig *Tidens Udvikling* i ikke ringe Grad komme til Hjælp. Alt for længe har dette Land levet uden en *byplanmæssig og ratio-*

nel Behandling af Byernes byggemodne Arealer, der er udstykket og bebygget paa tilfældig Vis, undertiden med halvdaarligt Byggeri og undertiden med Boligforetagender, der hver for sig kan være akceptable, men mangler Samspil i Planlægning og en vis Harmoni i Arkitekturen, saa Husene skriger i Øst og Vest. I Stedet for, at Udviklingen tager Fart ved, at Byerne simpelthen bulner ud ad de Kanter, hvor byggemodne Grunde er til Raadighed, vil en moderne Udvikling tilsigte, at man skaber *nye Kvarterer og Byenheder med hertil knyttede Fællesinstitutioner,* saaledes at man planmæssigt tildeler disse Enheder et ret selvstændigt Liv og herunder ogsaa tilfører dem Erhvervsvirksomheder.

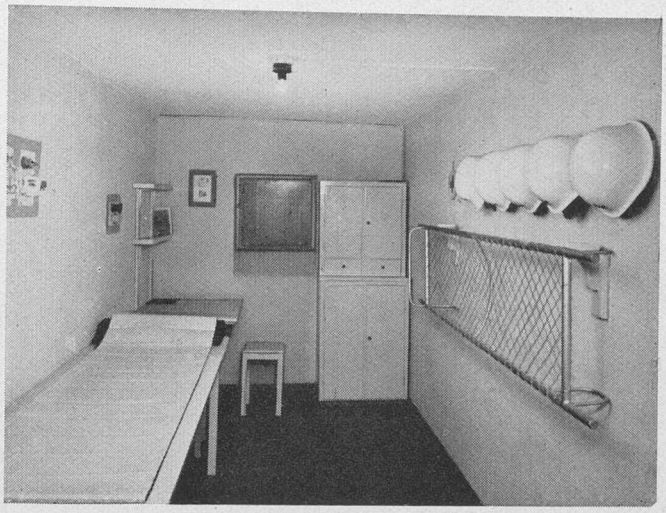
Vil saaledes det Offentlige i Fremtiden erholde langt mere indgribende planøkonomiske Opgaver paa Byplan- og Byggeomraadet end hidtil, maa det i adskillige Tilfælde blive en nærliggende Løsning, at Myndighederne hidkalder Assistance fra Boligselskaber, der raader over de fornødne byggelaboratoriske Kræfter, og som gennem tidligere Arbejder skønnes at være i Stand til at arbejde i Takt med det Offentlige.

ad 4. Dernæst maa det være det sociale Byggeris Opgave at paatage sig en Række *sociale Foranstaltninger* inden for Boligforetagenderne. I første Række maa man nævne det ret storstilede Byggeri for *børnerige Familier,* hvilket særlige Formaal medfører en Række administrative Risici og Vanskeligheder. Dernæst kan man gaa ud fra, at *Familier med 1 og 2 Børn* i udstrakt Grad vil befolke de sociale Boligselskabers Ejendomme.

I næste Række kan man nævne de *Institutioner for Børneforsorg og for Ungdoms-Fritidsvirksomhed,* som er forudset i Boligstøttelovgivningen af 30. Juni 1941, men næppe er trængt igennem i den Grad indenfor Nybyggeriet, som kunde være ønskelig. Det fremgaar af Beretningen i dette Skrift om vort Boligselskabs Virksomhed, at Koncernen har stillet sig til Raadighed paa dette store og administrativt ret besværlige, men socialt set lønnende Omraade og til Dato har indrettet 11 Børnehaver, 6 Vuggestuer, 6 Fritidshjem og 2 Fritidsklubber.

Betydningen af disse Institutioner kan ikke paa nogen Maade undervurderes. Boliger bør ikke alene være Boligmaskiner, hvor man spiser og sover, men de store Boliganlæg bør yde Beboerne Hjælp i forskellige af Livets Forhold og da først og fremmest med Hensyn til deres Børn og Ungdom. Herigennem vil i ikke ringe Grad tillige Beboernes Interesse for Foretagenderne stige.

Indenfor K. A. B.-Koncernen har vi i et enkelt Foretagende, HUMLEVÆNGET, indrettet et Rækkehus til *Sløjd- og Gymnastiklokaler* for Ungdommen og et andet til *Raadgivningskontor for Husmødre.* I andre Foretagender af mere privat Art har vi indrettet *Husassistancekontorer,* hvorfra Husmødrene kan re-



Fra en Samariterstation i en af K. A. B.-Koncernens Ejendomme.

kvirere Husassistenter til Rengøring og Barnepleje under Sygdom og lign. og har saaledes peget paa en formentlig meget vigtig Side af Løsningen af det brændende Husassistentspørgsmaal.

Indenfor vore Rammer har *Lejerforeninger* dannet *et Samvirke,* som agter at tage en Række særlige samfundsmæssige Spørgsmaal op. Foruden de forannævnte Opgaver, hvis Udførelse sker i Samarbejde med Lejerforeningerne, har vi indrettet *Samariterstationer* og givet Tilskud til *Biblioteker* og *Nødkøkkener,* og det er Hensigten at løse en Række lignende Opgaver. Alt for længe har Lejerforeningerne manglet sociale Opgaver paa deres Program.

Fremtiden bør give de sociale Boligselskaber Lejlighed til at løse en Del særlige Opgaver af samfundspræget Natur. Herunder hører *Kollektivhuse,* saavel for Familier som for enligtstillede, ikke mindst for Ungdommen, saavel den studerende som den øvrige Ungdom. — Ogsaa *Aldersrenteboliger* burde i et ikke ringe Omfang finde deres Plads indenfor de sociale Byggeforetagender, saaledes at unge og gamle bor sammen til gensidig Nytte og Glæde.

ad 5. Medens private Bygherrer vil kunne regne med, at Amortisationsbeløbene af Prioriteterne i deres Ejendomme under normale og økonomiske Forhold er indeholdt i Huslejen og saaledes i Løbet af en Del Aartier vil indvinde et Formueoverskud, er Forholdet med Hensyn til det sociale Boligbyggeri det modsatte, nemlig at Selskaberne ikke maa nyde nogen Fordel af de Opsparinger, som fremkommer gennem Kapitalafdragene paa Prioriteterne. *De ved Omprioriteringer fremkomne mægtige Millionbeløb* — i en Del Selskaber saavel Kapital som Rente, i nogle kun Finansieringsværdien — *tilfalder det Offentlige,* som herved ad Aare sættes i Stand til at finansiere Nybyggeri.

IV. PRIVATBYGGERIETS FREMTID

Den dominerende Stilling, som det private Boligbyggeri har haft indtil nærværende Krigs Udbrud, motiverer, at man stadig skænker dette Byggeris Forhold Interesse.

Man tør formentlig gaa ud fra, at man baade af Bygge- og Beskæftigelseshensyn vil yde Privatbyggeriet visse Lempelser i Form af billig Finansiering etc., indtil *Prisniveauet har fundet et fast Leje.* Efter dette Tidspunkt maa det private Byggeri som al anden Næringsdrift *hvile i sig selv* og kan ikke kræve offentlig Støtte, medmindre der kan anføres særlige Grunde hertil. Saaledes kan Støtte i Form af Finansiering være formaalstjenlig ogsaa under normale Prisforhold, for saa vidt Boligbyggeriet af samfundsmæssige Grunde ønskes forceret, og Forholdene maatte gøre det vanskeligt at opnaa tilstrækkelig Finansiering i det frie Marked. I denne Forbindelse maa man meget stærkt understrege, at det private Byggeri igennem en Aarrække med afgjort Berettigelse har forlangt en saakaldt »*Tredieprioritetsordning*«, om hvis nærmere Indretning kan henvises til Artiklen om Finansiering i nærværende Skrift, Side 77. Saalænge det Offentlige ikke yder en rimelig Medvirken hertil, kan man tale om en samfundsmæssigt set uheldig Forfordeling af Privatbyggeriet, en Betragtning, der vil have Vægt i Forhold til det private Byggeris Omfang i Fremtiden.

Det kan yderligere tilføjes, at selve den stærkt proklamerede *Interesse for en moderat Husleje* her i Landet maa tilsige, at den ikke alene kommer Beboerne i sociale Boligselskaber til gode, men i størst muligt Omfang *gennem Privatbyggeriet bør komme samtlige Samfundsmedlemmer til gode,* hvilket er Betingelsen for, at en moderat Husleje virkelig kan slaa igennem over en bred Front. Muligheden herfor beror dels paa Statens Medvirken til den nævnte Tredieprioritetsordning og dels paa, at Privatbyggerier erholder *samme Skattelempelser* som sociale, herunder ogsaa samme Fritagelse for Selskabsskatter; thi enhver Skat vandrer direkte over i Huslejen. For Selskabsskatters Vedkommende har der stadig vist sig en manglende Forstaaelse fra politisk Side, skønt Indenrigsministeriets Byggeudvalg af 1940 i sin Indstilling af 20. December 1940 gik ind for Tanken.

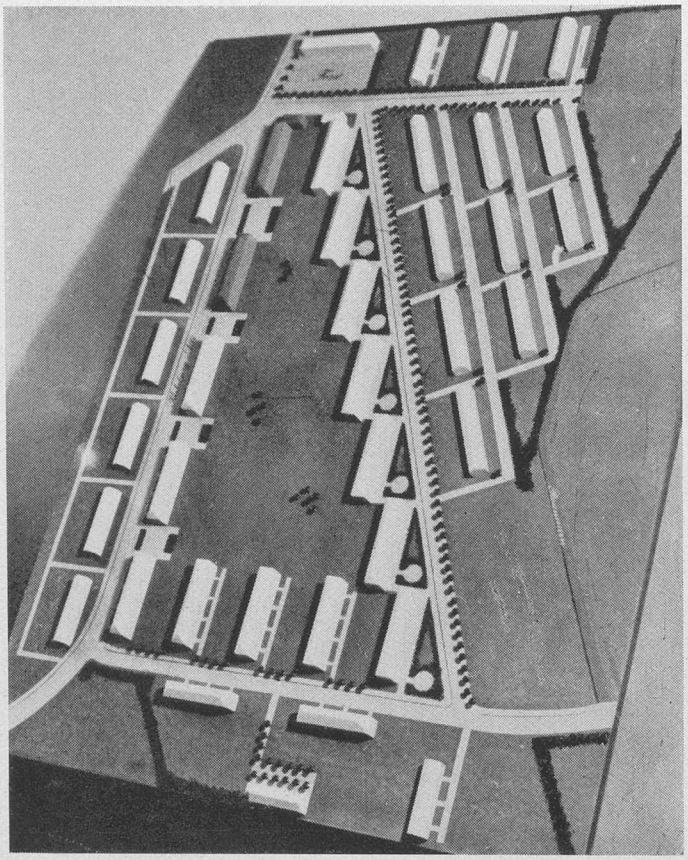
Betingelsen for, at det private Byggeri kan nyde tilsvarende Fordele som det sociale, er imidlertid, at private Byggerier er *funderet paa rimelige Byggepriser og har en dertil svarende rimelig Leje.* Det vil derfor næppe kunne undgaas, at man maa sondre mellem de Foretagender, som er i Stand til at gennemføre Byggeriet til moderate Byggepriser og samtidig har Interesse i Boligernes Kvalitet, og paa den anden Side de Foretagender, for hvem højest mulige Byggepriser er indbefattet i Formaalet. Man kan ingenlunde frakende ogsaa

Fra Parken i »Lykkens Gave« paa Ordrupvej, tilhørende A/S Stabilia.

denne sidste Form Berettigelse i Næringslivet, men den samme offentlige Støtte kan ikke med Rette kræves til dette Formaal.

Saafremt et velfunderet Privatbyggeri er villig til at indgaa som et Led i det Offentliges forannævnte *Bebyggelsesplaner,* ses der intet at være til Hinder for, at det Offentlige ogsaa kan opnaa værdifuld Hjælp gennem Privatbyggerier under dette Arbejde.

Næringslivet er mangfoldigt som Livet selv, og Doktrinarisme med Hensyn til at foretrække den ene eller anden Form for Boligbyggeri er ikke gavnlig for Udviklingen. Et storstilet socialt Byggeri, der ikke møder den nødvendige Konkurrence, kunde henfalde til at savne *Impulser og Initiativ,* og det lader sig ingenlunde bestride, at der fra Privatbyggeriets Side ofte er udgaaet et Initiativ af Værdi for Boligbyggeriets Udvikling. Men hertil kommer, at Bygge- og Boligselskaber af økonomisk-konstruktive Aarsager maa have en vis *bred Basis* og en *kontinuerlig Virksomhed,* for at de kan være i Stand til at øve en virkelig Indsats paa Omraadet, og det kan næppe hævdes, at Byggestøttelovgivningen indtil Dato har afgivet den fornødne organisatoriske Basis for saadan Virksomhed. Der har været Tidsrum, da Regering og Rigsdag har været uvillige til at give Love



Bebyggelsesforslag til et 14 ha stort Areal i Brøndbyvester. Bebyggelsen bestaar af Rækkehuse og 3-Etagers Stokbebyggelse og er beregnet gennemført over en Aarrække. I færdig udbygget Stand vil Bebyggelsen udgøre en samlet Byenhed med Forretninger, Sportsarealer, Børneinstitutioner m. m.

om Støtte til Boligbyggeri, saaledes i Perioden fra 1926 til 1933, da Opgaven var overladt Kommunerne; og det siger sig selv, at Byggeri gennem Boligselskaber i denne Periode kun opnaaede et ret begrænset Omfang og maatte være begrænset til de Kommuner, som var i Stand til og ønskede at yde Støtte, samt at Boligselskabernes Organisation maatte være afpasset efter deres beskedne Omfang. Men selv efter at Lov af 11. April 1933 om Støtte til Boligbyggeri var gennemført med Tilslutning fra samtlige politiske Partier, lykkedes det ikke at opnaa en Forlængelse af denne Lov fra dens Udløb i 1936 indtil den 13. April 1938, da ny Lovgivning om Boligstøtte udkom. Vel er den sidste Lov, der opnaaede Støtte fra samtlige politiske Partier, tænkt at skulle fortsættes, og den har allerede modtaget Udvidelser og Ændringer under Krigen, men dels kan ingen garantere for Fremtidens Lovgivning, dels gives der — ogsaa under den nuværende Lovgivning — Kommuner, som ikke ønsker eller maaske ikke er i Stand til at paatage sig Garantier for sociale Byggerier, hvorhos det maa erindres, at Byggestøtte tildeles i Form af *Bevillinger af Andragender,* saa der ikke eksisterer nogen *Garanti for et Virksomhedsomraade.* Just i dette Selskabs Levetid

er der, som det kan ses i dette Skrift, forekommet et Interval paa 6 Aar af Bevillingsgrunde, der maatte forekomme ejendommelige. Skal det lykkes en Byggevirksomhed at knytte de rigtige administrative Kræfter til sig, maa det være en selvfølgelig Forudsætning, at der ikke optræder Intervaller paa flere Aar, hvor Byggevirksomheden ligger stille, og under hvilken Periode Virksomheden maa begrænse sig til Administration af Lejligheder; paa saadanne Vilkaar kan man hverken erhverve eller beholde et habilt Personale, som med Rette vil forudsætte kontinuerlig Beskæftigelse og Lønvilkaar paa solid Basis. Og endelig vil et Selskab, som risikerer usikre og springende Beskæftigelsesvilkaar, ikke turde sætte tilstrækkeligt ind paa det organisatoriske og forskende Arbejde af teoretisk og praktisk Art, som er Forudsætningen for, at Selskabet fuldt og helt udfylder sin Plads som et Byggelaboratorium.

Derfor er det *nødvendigt, at det private Byggeri har sin Plads ogsaa indenfor et almennyttigt Selskabs Rammer.* Almennyttighed er noget andet og mere end at gøre Fyldest indenfor en begrænset Del af Byggevirksomheden. At skaffe *Beskæftigelse i Byggefagene* og i de Fag, som disse er Nøgleindustri for, og at arbejde med paa Byggeriets Udvikling i teknisk, økonomisk og i andre Henseender er i samme Grad en for Samfundet nyttig Gerning.

Det er at forvente, at det sociale Byggeri ogsaa i en Del Aar efter Krigen — navnlig indtil Prisniveauet har fæstnet sig — vil beholde sit nuværende store Omfang, men at Privatbyggeriet derefter vil hævde en omfangsrig Plads. I hvilken Grad denne Plads vil kunne hævdes indenfor Rammerne af Fremtidens moderne Bebyggelsesplaner og de derigennem fremkaldte Bykvarterer og Byenheder med dertil knyttede Fællesindretninger, vil afhænge af, med hvilken Interesse Privatbyggeriet er villigt til at arbejde indenfor disse Rammer.

Det private Boligbyggeri vil formentlig kunne regne med en *politisk Hensyntagen,* saavel paa Rigsdagen som i Kommunerne, i Erkendelse af, at det maa skønnes at have en særlig Evne til at *sprede Beskæftigelsen* mellem Haandværkere, Leverandører, Arkitekter og Ingeniører etc., medens det sociale Byggeri i nogen Grad koncentrerer Beskæftigelsen. Hensynet til saadanne praktiske politiske Forhold bør tilskynde ogsaa Forkæmperne for det sociale Byggeri til ikke at forlange Særrettigheder, som ikke er sagligt begrundede; Strengene er næppe saa stærke i disse Forhold, at de taaler store politiske Belastninger.

BYGGEPRISER

Der har for de forskellige Myndigheder, Selskaber og private Personer paa Byggeomraadet gennem Tiderne vist sig en betydelig Interesse for Indekstal, som viser Bevægelserne i de med Boligbyggeri og andet Byggeri forbundne Omkostninger, og Byggeriets Repræsentanter har da ogsaa ved forskellige Lejligheder — saaledes f. Eks. paa de nordiske Byggedage i Stockholm 1927 og i Helsingfors 1932 — drøftet Mulighederne for at opstille rationelt opbyggede Pristal for Boligbyggeriets Omkostninger. Men et Indeks for »Byggeomkostninger« er naturligvis i sig selv kun en *Torso* indenfor Læren om, hvad den færdige »Vare« Boligen koster at fremstille, og hvad den kan udlejes til. I Fremstillingsprisen indgaar nemlig foruden selve Byggeomkostningerne desuden en Række *Omkostninger* til Grunderhvervelse, Arkitekt- og Ingeniørhonorarer, Byggelaansrenter, Kurstab, Udgifter til Stempling og Tinglysning m. v. Og for Spørgsmaalet om, hvad *Huslejen* i Nybyggerier maa kalkuleres til, har derfor ikke alene Byggeriets Anskaffelsespris Betydning, men ogsaa *Finansieringsforholdene* og — forsaavidt angaar Driften — Udgifterne til Skatter og Afgifter, Vedligeholdelse, Administration o. s. v. Byggeomkostningerne udgør altsaa *kun en Del* af de Faktorer, der bestemmer Huslejen (om Husleje og Huslejeindeks henvises til det heromhandlende Afsnit).

I Betragtning af Byggeomkostningernes Betydning og Vægt indenfor Huslejeindekset er det imidlertid af Vigtighed at kunne beregne deres Størrelse til enhver Tid, og vi skal i det følgende se paa det Arbejde, der i saa Henseende hidtil er præsteret, og paa dets Resultater.

NUVÆRENDE OG TIDLIGERE BYGGEOMKOSTNINGSINDEKS

Det første Byggeomkostningsindeks offentliggjordes allerede i 1913, idet *Stadsarkitektens Direktorat* for dette Aar og indtil 1929 beregnede Haandværkerudgifterne inkl. almindelig Entreprenørfortjeneste i en københavnsk Højbebyggelse (5 Etager).

I 1919 vedtoges en Lov om »Vilkaar for Bortsalg af Jorder i offentlig Eje«, og som Følge af nogle Bestemmelser i denne udarbejdede *Det statistiske Departement* i samme og efterfølgende Aar en Række Pristal, der viste, *hvor meget det kostede at opføre et Husmandssted, hvis Byggesum i 1914 udgjorde 6.000 Kr.* Det er nu Jordlovsudvalgets Arkitekter, der fremskaffer Oplysningerne om Omkostningerne ved Bygning af den ganske bestemte Hustype, der lægges til Grund og udarbejdes en Gang om Aaret (pr. 15. September). Man har her et Byggeomkostningsindeks, som er fremkaldt af et *særligt Behov* og opfylder et bestemt Formaal ved Siden af den almindelige Interesse, der knytter sig til Oplysning om Svingninger i Omkostninger ved Opførelse af et Husmandssted.

Det næste Skridt foretoges et Par Aar senere af *Københavns almindelige Boligselskab,* som beregnede, hvor meget et 5-Etagers Beboelseshus dels med billig Byggemaade dels med *bedre* Byggemaade, herunder moderne Installationer, og indeholdende 2 og 3 Værelsers Lejligheder i København, vilde koste at opføre i 1914 og 1922. Endvidere beregnede vi for 1924—33 Byggepriser for Rækkehuse og Enkelthuse.

I omstaaende Oversigt over forskellige Byggepriser og Byggeomkostningsindeks er kun medtaget Byggepriser og de hertil svarende Indekstal for Højbebyggelse udført med »almindelig billig Byggemaade«. Boligtypen holdes uforandret for Aarene 1922—26, hvorefter Selskabet gik over til en lidt anden Boligtype, og fra og med 1930 udregnede Selskabet sit Indekstal for en helt ny Type, idet der som Basis valgtes en saakaldt »skrabet Bygning«, det vil sige en Bygning udført paa billigst mulig Maade med Udeladelse af ethvert Arbejde, der ikke er absolut nødvendigt for at tilvejebringe en beboelig Bygning. Da Byggeomkostningerne for de sidste 2 Boligtyper er udregnet ogsaa for 1914, *er Kontinuiteten bevaret.* Boligselskabet fortsatte med Beregningerne i de følgende Aar indtil 1933; som nævnt ophørte Stadsarkitektens Direktorat i 1929 med at udarbejde Byggeomkostningsindeks, saa at *K.A.B. i Aarene fra 1929 til 1933 var ene om at udarbejde Indeks* for de københavnske Byggepriser. Efter 1933 indstillede Boligselskabet den regelmæssige Offentliggørelse, blandt andet under Hensyn til, at *Københavns statistiske Kontor i Samarbejde med Stadsarkitektens Direktorat fra og med 1934 lod udarbejde Byggeprisindeks* over Haandværkerudgifterne ved en københavnsk Højbebyggelse i 5 Etager. Dette Byggeprisindeks beregnes pr. hver 1. Januar og offentliggøres i Statistisk Maanedsskrift, hvor ved samme Lejlighed K. A. B.'s ovenfor nærmere omtalte Byggepriser og Byggeomkostningsindeks gengives.

Indekset fra Københavns statistiske Kontor adskiller sig fra de tidligere udgivne ved at være baseret paa Priserne for *et Byggeri med et betydeligt bedre*

Udstyr, idet der regnes med Centralvarmeinstallation, Badeværelse med Kar, Fliser i saavel Køkken som Bad, Maskinvaskeri, Affaldsskakt, Skabe m. m. Indekset omfatter samtlige Haandværkerudgifter, men *uden Mestersalær og uden Mestrenes Udgifter* til Forsikring, Kontorhold m. m. Til Grund for Statistisk Kontors Beregninger, er hvert Arbejde ved den beregnede Ejendom nøjagtigt opmaalt og kalkuleret, saaledes at Materialpriser og Arbejdslønninger har kunnet anslaas paa et fuldt korrekt Grundlag.

I Bygge-Forums Juni Hæfte for 1939 fandtes for første Gang det af *Bygge-Societetet udgivne* og af Prokurist i K. A. B. Fru Erna Svensson udregnede *Huslejeindeks for Nybyggeri af en københavnsk Højbebyggelse.* Huslejeindeks er siden udarbejdet pr. hver 1. April og 1. Oktober, idet fra 1. Oktober 1939 tillige Indeks for et tilsvarende Byggeri i *Provinsen* er medtaget og fra 1. Oktober 1943 desuden Huslejeindeks for lav Bebyggelse (et Rækkehus og et Enkelthus) saavel i Hovedstaden som i Provinsen. Som *Led i Beregningen* af Huslejeindekstal for den københavnske Højbebyggelsse indgaar (jfr. Indledningen) ogsaa et *Byggeomkostningsindeks* for *en saadan,* beregnet paa Grundlag af Priser pr. m^2 Etageareal incl. *alle* Udgifter, *herunder ogsaa Mestersalær* og Mestrenes Udgifter til Forsikring, Kontorhold m. m. Denne Bebyggelse bestaar af et 5-Etagers Beboelseshus med Lejligheder paa 2 Værelser, 2 Værelser med Kammer og 2 Værelser med 2 Kamre, med Centralvarme, varmt Vand, Bad, Fliser, Affaldsskakt og Maskinvaskeri. Det bebyggede Areal er 780 m^2 og Lejlighedernes Gennemsnitsstørrelse 65 m^2.

Det seneste Trin i Udviklingen betegnes af *Statistisk Departements maanedlige Byggeomkostningsindeks til Belysning af Bevægelserne i de rene Byggeomkostninger siden Krigens Udbrud* for en halvhøj Beboelsesejendom med de vigtigste moderne Installationer. Om Grundlaget for dette Indeks oplyser Departementet i Statistiske Efterretninger (Nr. 10, 1940), at »da et egentlig kalkulatorisk Grundlag for Beregningen af Omkostningerne ved et saadant Hus ikke forelaa, mente man til det foreliggende Formaal at kunne hjælpe sig ved at tilvejebringe de Vægte, der maatte tillægges de enkelte Dele af Opførelsesomkostningerne, igennem de Overslag, der danner Basis for Beregningerne af Byggeomkostningsindeksene for henholdsvis en københavnsk Beboelsesejendom og et Husmandsbrug. Til Beregning af Materialepriser har man benyttet de af Departementet til Brug for Engrospristallet maanedlig indsamlede Priser, og for Arbejdslønnens Vedkommende er benyttet de overenskomstmæssige Ændringer i Lønsatserne for Arbejdere i Byggefagene. Indekset omfatter saaledes de rene Byggeomkostninger, medens *de øvrige Omkostninger ved et Byggeri* — herunder Mestersalær, Arkitekthonorar, Kurstab m. v. — *ikke har kunnet tages med i Beregningen*«.

Af denne Redegørelse synes at kunne fremgaa, at Beregningerne nærmest er fremkommet som en *Kombination mellem en københavnsk Beboelsesejendom og et Husmandsbrug,* hvad Beregningsgrundlaget angaar. Departementets Indeks er i mindre Grad en Beregning af de faktiske Byggeomkostninger end *et Forsøg paa at fremstille Bevægelserne* i disse. Det maa naturligvis være en ret problematisk Opgave at samle Byggeomkostningernes Bevægelser over hele Landet i et enkelt Tal, og det fremgaar da ogsaa af den videre Redegørelse i Statistiske Efterretninger, at Departementet kun med megen Reservation opstiller sit Indeks.

Vi har altsaa i Dag 4 Indeks for Byggeomkostninger, nemlig:

1. Det fornævnte Indeks fra 1919 for Husmandsbrug.
2. Indeks for københavnsk Højbebyggelse i 5 Etager, udarbejdet siden 1934 af Københavns statistiske Kontor.
3. Bygge-Societetets Indeks for høj og lav Bebyggelse fra henholdsvis 1939 og 1943.
4. Indeks for en halvhøj Beboelsesejendom, beregnet af Statistisk Departement siden Krigens Udbrud.

Det bør understreges, at det under Krigen *ikke* har været muligt at foretage *Beregninger, der med tilstrækkelig Sikkerhed udtrykker Prisstigningen,* idet mangfoldige Forhold — forskellige for hvert Byggeri — spiller ind og er prisdannende. Her tænkes i første Række paa de særlige Udgifter, der er en Følge af de vanskelige Materiale- og Transportforhold, endvidere Oplagring af Materialer og Opførelse af Lagerskure samt Rentetab herved, Vagthold, Assurance, og de for Tiden særlig bekostelige og besværlige Transportforhold samt de Forsinkelser af Byggeriet, som kan indtræde i Følge med de nævnte Forhold. Det kan ogsaa nævnes, at en Vare som f. Eks. Glas, der normalt kan købes i Maal direkte fra Fabrik, nu maa opskæres af Lagervarer, hvilket selvsagt medfører en ret stor Fordyrelse. Endvidere kan mange Materialer ikke faas i tilstrækkelige Mængder, men maa helt eller delvis erstattes af andre Varer, hvilket ofte medfører, at Konstruktioner maa ændres og udføres med de Materialer, det nu er muligt at skaffe.

Under mere normale Forhold, hvor Prisniveau og Arbejdsvilkaar er anderledes stabile, er Byggeomkostningsindeks af betydelig større Værdi som Maalestok for Byggeomkostningernes Bevægelse. Det statistiske Materiale, der i Dag foreligger til Bedømmelse af Byggeprisernes Udvikling, kan derfor kun benyttes med et vist Forbehold, en Bemærkning, der især gælder det maanedlige Byggeomkostningsindeks fra Statistisk Departement.

Oversigt 1.

Byggepriser og Byggeomkostningsindeks

Aar	En gros-Pristal	Detail-Pristal	Stadsarkitektens Direktorat		Københavns almindelige Boligselskab		Københavns statistiske Kontor		Bygge-Societetet for Danmark		Statistisk Departement	Aar
			5 Etagers Beboelseshus, 2—3 Vær. Lejligheder uden Centralv. og Bad		5 Etagers Beboelseshus, 2—3 Vær. Lejligheder uden Centralv. og Bad		5 Etagers Beboelseshus, 2 Vær. og 2 Vær. m. 1 Km., Centralvarme, Bad, Fliser, Affaldsskakt, Maskinvaskeri		5 Etagers Beboelseshus i København, 2 Vær., 2 Vær. m. 1 Km. og 2 Vær. m. 2 Km., Centralvarme, Bad, Fliser, Affaldsskakt, Maskinvaskeri		Halvhøj Beboelsesejendom med de vigtigste moderne Installationer	
	med 1913 = 100 Aarsgennemsnit	med 1. Juli 1914 = 100	Udgift pr. m² bebygget Areal i 5 Etager	Indekstal med 1. Juli 1914 = 100	Udgift pr. m² bebygget Areal i 5 Etager	Indekstal med 1. Juli 1914 = 100	Udgift pr. m² bebygget Areal i 5 Etager	Indekstal med 1. Januar 1935 = 100	Udgift pr. m² brutto Etageareal	Indekstal med 1. April 1939 = 100	Indekstal med 1. August 1939 = 100	
			Kr.		Kr.		Kr.		Kr.			
1914	112	100 1. Juli	279	100 1. Juli	301 [1]) / 298 [2]) / 279 [3])	100						1914
1915	141	116 »	386	138 »								1915
1916	189	136 »	461	165 »								1916
1917	252	155 »	537	192 »								1917
1918	304	182 »	612	219 »								1918
1919	326	211 »	781	280 »								1919
1920	390	262 »	939	337 »								1920
1921	224	237 »	714	256 »								1921
1922	171	199 »	542	194 »	565	188 1. Juli						1922
1923	186	204 »	571	205 »								1923
1924	226	214 »	609	218 »	624 [1])	207 »						1924
1925	210	219 »	609	218 »	630	209 »						1925
1926	163	184 »	507	182 »	531	176 »						1926
1927	153	176 »	488	175 »	489	164 »						1927
1928	153	176 »	467	167 »	480 [2])	161 »						1928
1929	150	173 »	467	167 »	484	162 »						1929
1930	130	165 »			453	162 »						1930
1931	114	154 »			451	162 »						1931
1932	117	154 »			419	150 »	546	92 15. Juni				1932
1933	125	160 »			446	160 »						1933
1934	132	166 »			449	161 1. Jan.	584	98 1. Jan.				1934
1935	134	173 »			458	164 »	593	100 »				1935
1936	135	174 »			458	164 »	593	100 »				1936
1937	153	180 »			485 [3])	174 »	630	106 »				1937
1938	144	182 »			494	177 »	643	108 »				1938
1939	152	183 »			494	177 »	643	108 »	130	100 1. April	100 1. Aug.	1939
1940	222	233 »			586	210 »	758	128 »	171	132 »	119 1. Jan.	1940
1941	261	275 »			686	246 »	888	150 »	181	139 »	134 »	1941
1942	274	283 »			745	267 »	965	163 »	187	144 »	143 »	1942
1943	276	284 »			770	276 »	998	168 »	203	156 »	145 »	1943
1944	279	288 »			792	284 »	1025	173 »	205	160 »	150 »	1944

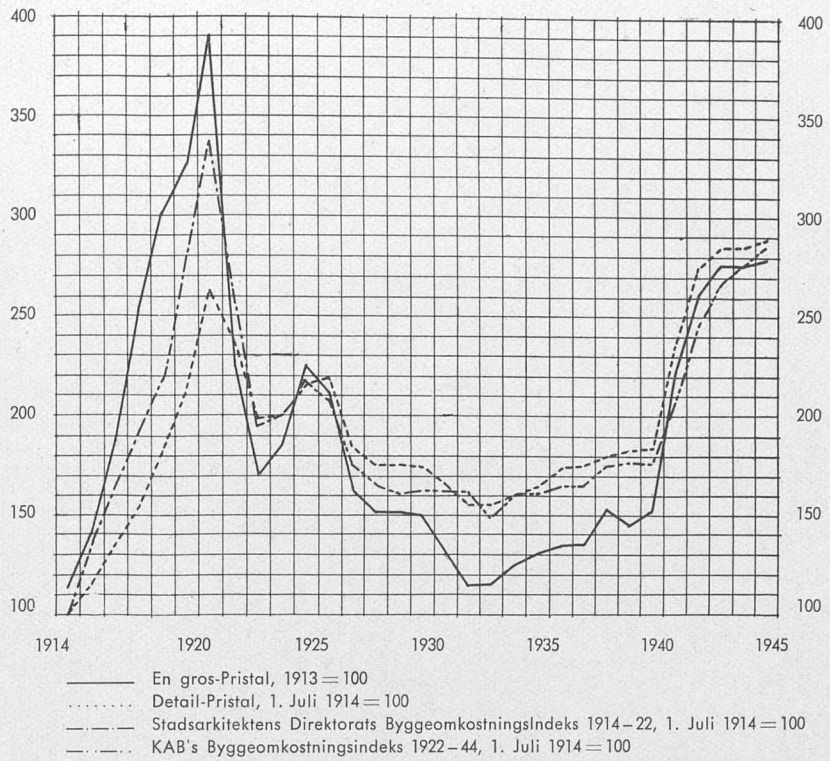
[1]) Svarende til Boligtypen for Aarene 1922—26.
[2]) — - — - — 1927—29.
[3]) — - — - — fra og med 1930.

Som nævnt standsede K. A. B. Udgivelsen af sit Byggeomkostningsindeks i 1933. Men det fremgaar af Oversigt 1 over de forskellige Indeks, at *K. A. B.'s foran omtalte Byggeomkostningsindeks nu er videreført til 1944,* idet man har ladet Indekset stige fra 1934 med samme Procent, som det af Statistisk Kontor udarbejdede Indeks er steget. Herved er det blevet muligt at iagttage Byggeomkostningernes *Bevægelser* gennem hele Perioden fra 1914 til 1944. Endvidere er til Sammenligning medtaget saavel Engros- som Detailpristallet. For lettere at se den tidsmæssige Sammenhæng mellem disse Pristal og Byggepriserne er hosstaaende Diagram over Forløbet af de fire Indeks udarbejdet.

Det falder straks i Øjnene, at Pristallet for Byggeomkostninger ret nøje har fulgt Detailpristallets Bevægelser. Vel er Stigningen i Byggeomkostninger *fra 1914 til 1920* forholdsvis stærkere end Detailpristallets Stigning (men mindre end Stigningen i Engros-Pristallet, som i det hele viser langt større Udsving end Detailpristallet). Og i 1920 kulminerede alle 3 Tal: Detailpristallet med 262, Engrospristallet med 390 og Indekstallet for Byggeomkostningerne med 337. Men *siden 1920* har Detailpristallet og Indekstallet for Byggeomkostninger fulgtes godt ad, forøvrigt ogsaa under den anden Verdenskrig, jfr. senere.

I Eftersommeren 1920, efter at Byggeomkostningerne var naaet til en Højde, som ingensinde før eller senere, satte Depressionen ind med voldsom Kraft og naaede først Bunden i Begyndelsen af 1922, hvor Byggeomkostningerne kom ned paa et Niveau, der laa 88 % over 1914. I den følgende Tid indtraf som Følge af Kronens Devaluering en Stigning indtil 1925. Den hurtige Kronehævning 1925—27 paavirkede naturligvis ogsaa Byggeomkostningerne, som *faldt* med godt 20 % i disse Aar. Den almindelige Prisstabilitet efter Guldfodens Indførelse gav sig ogsaa Udtryk i Byggeomkostningerne, og Byggeriets Omkostninger syntes herefter at ligge fast paa et Niveau af godt 60 % over 1914. Denne Stabilitet afløstes for Byggeomkostningernes Vedkommende først af et Fald i 1931, da England og en Række andre Lande igen »forlod Guldet«, og Virkningerne af Begivenhederne i 1931 gav sig blandt andet Udtryk i, at meget projekteret Byggeri maatte henlægges. Fra 1933 og indtil den anden Verdenskrig var Byggeriet derimod livligt og Byggepriserne inde i en opadgaaende Bevægelse, idet de i det nævnte Tidsrum steg med ialt ca. 15 % og ved Krigens Begyndelse laa ca. 85 % over Niveauet ved den forrige Verdenskrigs Begyndelse.

Udviklingen under Krigen er vist i Oversigt 2. Ved Sammenligninger mellem de forskellige Indeks maa det erindres, at *Udgangspunktet* indenfor Aaret 1939 ikke helt er det samme.



Betragter man først de fire Byggeomkostningsindeks, ser man, at medens Det statistiske Departements maanedlige Byggeomkostningsindeks den 1. Januar 1944 kun var *steget med 50 %* siden August 1939, var Københavns statistiske Kontors aarlige og Bygge-Societetets halvaarlige Byggeomkostningsindeks for en københavnsk Højbebyggelse paa samme Tidspunkt *steget med hver 60 %* siden henholdsvis 1. Januar og 1. April 1939 og Indekset for Husmandsbruget med ikke mindre end 76 % siden 15. September 1939. Selv om Indeksene som tidligere udførligt omtalt refererer sig til forskellige Byggerier, er der for Praktikere ingen Tvivl om, at *Det statistiske Departements maanedlige Byggeomkostningsindeks udviser en for ringe Stigning i Byggeomkostningerne,* jfr. ogsaa det tidligere sagte om de af Krigen betingede ekstraordinære Forhold, som i det hele taget vanskeligt lader sig maale ved Hjælp af Byggeomkostningsindeks. Pr. 1. Januar 1945 ligger Byggeomkostningerne formentlig *ca. 66 % højere* end ved Krigens Begyndelse.

En Sammenligning mellem *Bevægelsen i Københavns statistiske Kontors Byggeomkostningsindeks og Bevægelsen i Detailpristallet* viser en næsten *forbavsende Overensstemmelse,* idet Stigningen praktisk taget er den samme i Forløb og Endemaal. 1. Januar 1943 var Stigningen for begge Indeks 56 % i For-

Oversigt 2.

Aar	Statistisk Departement				Bygge-Societetet	Københavns statistiske Kontor
	En gros-Pristal	Detail-Pristal	Et Husmandssted med et Jordtilliggende paa ca. 10 ha	Maanedligt Byggeomkostningsindeks for en halvhøj Beboelsesejendom	Halvaarligt Byggeomkostningsindeks for en københavnsk Højbebyggelse	Aarligt Byggeomkostningsindeks for en københavnsk Højbebyggelse
	Jan. 1939 = 100	Jan. 1939 = 100	15. Sept. 1939 = 100	Aug. 1939 = 100	1. April 1939 = 100	1. Jan. 1939 = 100
1939	100 1. Jan.	100 1. Jan.	100 15. Sept.	100 Aug.	100 1. April	100 1. Jan.
1940	140 »	111 »	129 »	119 Jan.	132 »	119 »
1941	175 »	142 »	149 »	134 »	139 »	139 »
1942	192 »	152 »	159 »	143 »	144 »	151 »
1943	195 »	156 »	166 »	145 »	156 »	156 »
1944	195 »	156 »	176 »	150 »	160 »	160 »

hold til 1. Januar 1939. Engrospriserne viser derimod som sædvanligt i Tider med stærke Prisstigninger et større Udsving og var 1. Januar 1944 næsten fordoblede sammenlignet med 1. Januar 1939. Grunden til den forskellige Bevægelse i Detailpristallet og Engrospristallet er den kendte, at der i Detailpristallet bl. a. indgaar dels *Husleje,* som i en lang Aarrække har været holdt kunstigt nede, og dels egentlige Detailpriser, der er ret tungt bevægelige.

GRUNDVÆRDIER OG GRUNDPRISER

GRUNDUDGIFTENS RELATIVE BETYDNING OG DENS BEREGNING

Udgiften til Grund er kun en enkelt af de mange og ofte variable Faktorer, der tilsammen indgaar i et Byggeri og i Fællesskab er bestemmende for, om dette vil kunne svare Regning. *Beliggenheden* afgør i Forening med *Byggeriets Kvalitet,* hvor højt dets Lejligheder og Lokaler til enhver Tid vurderes paa Bolig- og Lokalemarkedet, og den for et Nybyggeris Rentabilitet nødvendige Leje bestemmes af den samlede *Anskaffelsessums Størrelse, Finansieringsvilkaarene* og Udgifterne til *Skatter, Vedligeholdelse, Administration m. v.*

I Københavns Yderdistrikter, hvor Hovedparten af Byens Byggeri i de senere Aar har fundet Sted, udgør Grundudgiften i Reglen omkring *en halv Snes Procent af den samlede Anskaffelsessum,* og den *ret begrænsede Indflydelse,* som Forskelle i Grundkøbesummen har paa Lejen, fremgaar af, at et Tillæg paa 1 Kr. pr. m^2 af Grunden i mange Tilfælde kun forøger Lejen for en 2-Værelsers Lejlighed paa 60 m^2 med 6—10 Kr. *aarlig.*

Er Lejere som Følge af en Ejendoms gode og centrale Beliggenhed villige til at betale en relativt høj Leje, medfører dette paa den anden Side, at denne særlige Beliggenhedsværdi nedfælder sig i Grundprisen, der for de mest centralt beliggende Grunde kan stige til overordentlig store Beløb. Grundpriserne ved den nordlige Side af Amagertorv — Københavns højeste — er ved Grundskyldvurderingen i 1936 vurderet til 2000 Kr. pr. m^2.

Naar en Bygherre skal bedømme, hvor meget han kan give for en bestemt Grund, er det ikke i første Række Prisen for den nøgne Jord, der interesserer ham, men derimod *Grundprisen incl. Udgifter til Vej-, Kloak-, Vand- og Gasanlæg, Ekstrafundering, Bortkørsel af overflødig Jord m. v.* i Forhold til det Antal Etagemeter, som kan opføres paa Grunden, *med andre Ord Grundudgiften pr. m^2 Etageareal.*

Til de Udgifter, som — kapitaliseret — burde tillægges Grunden for at faa den samlede Grundpris frem, hører ogsaa *Grundskatterne,* der kan være stærkt varierende fra Kommune til Kommune, ikke mindst som Følge af Amtsbeskatningen. Idet vi om Spørgsmaalet vedrørende Ejendomsskatterne iøvrigt kan henvise blandt andet til det særlig heromhandlende Afsnit i Skriftet »Beskatning af fast Ejendom« og til de afsluttende Bemærkninger i nærværende Artikel, skal her blot for *Grundværdistigningsskattens* Vedkommende fremhæves, at der bør foretages en særlig Kalkulation af denne i Forbindelse med Grundkøbet, fordi Grundprisen i nogen Grad kan blive vejledende for, hvor stor denne Skat kan blive.

Afgifter, Skatter og Omkostninger kan undertiden være saa betydelige, at de tilsammen

overstiger Prisen for selve Grunden. Som et Eksempel herpaa skal nævnes et af K. A. B.-Koncernens Byggerier i Husum, hvor Grundkøbesummen androg 68.100 Kr., svarende til en Pris af 13,53 Kr. pr. m² Etageareal. Kontante og aarligt kapitaliserede Vej- og Kloakbidrag var imidlertid en væsentlig større Udgift og udgjorde 108.100 Kr. eller 21,50 Kr. pr. Etagemeter, hvortil yderligere kom kalkuleret Grundstigningsskyld kapitaliseret til

Grundudgift pr. m² brutto Etageareal i K. A. B.-Koncernens sociale Byggeri.

De anførte Beløb omfatter Grundkøbesum, Vejanlæg, Kloakbidrag, Ekstrafundering m. m., samt det kapitaliserede Beløb for de aarlige Udgifter til Vej- og Kloakbidrag m. m. excl. kapitaliseret Grundværdistigningsskat.

Byggeforetagendets Navn	Beliggenhed (Hvor intet andet er anført, er Beliggenheden i Københavns Kommune)	Lav Bebyggelse (Række-, Enkelt- og Dobbelthuse, alle med Haver)	Etagebyggeri (2—6 Etager)
Tilskudsperioden 1920—22			
Bakkehusene	Mellem Godthaabsvej og Hvidkildevej	29,97	—
Hillerødhus	Hulgaardsvej 1—17	—	23,54 [1]
Store Bakkehuse	Godthaabsvej ved Hillerødgade	—	11,90
Jægervangen	Ved Jægersborg, Gjentofte	22,50	—
Studiebyen	Ved Bernstorffsvej, Gjentofte	34,51	—
Hejmdal	Amagerbrogade ved Sundby Remise	—	18,80
Statsbolig fonds-perioden 1923—28			
Grønnegaarden	Borups Allé, Vibevej m. fl.	—	15,58
Ved Classens Have	Strandboulevarden, Classensgade m. fl.	—	23,57
Vendsysselhus	Vendsysselvej	—	21,18
Vibevænget	Vibevej m. fl.	—	14,08
Kastelshaven	Kastelsvej	—	21,26
Kommunelaans-perioden 1929—39			
Solgaarden	Ourøgade, Langøgade m. fl.	—	19,23
Fuglevænget	Maagevej, Gransangervej m. fl.	—	12,86
Arendal	Arendalsgade, Hardangergade m. fl.	—	23,73
Vibehusene	Vibevej, Rørsangervej m. fl.	—	17,88 [1]
Søndergaarden	Middelgrundsvej m. fl.	—	13,93
Vestergaarden	Vigerslev Allé, Kjeldsgaardsvej m. fl.	—	18,38 [1]
Hvidkildegaard	Borups Allé, Hvidkildevej m. fl.	—	18,73 [1]
Østergaarden	Vognmandsmarken	—	16,56
Rødegaard	Hvidkildevej	—	12,52
Enghaven	Enghavevej, Tranehavevej m. fl.	—	17,86
Roskildegaarden	Roskildevej og Camilla Nielsens Vej, Frederiksberg	—	18,80
Sønderjyllandsgaard	Peter Bangs Vej, Frederiksberg	—	17,67
Solbjerggaard	Peter Bangs Vej, Frederiksberg	—	17,35

Byggeforetagendets Navn	Beliggenhed (Hvor intet andet er anført, er Beliggenheden i Københavns Kommune)	Lav Bebyggelse (Række-, Enkelt- og Dobbelthuse, alle med Haver)	Etagebyggeri (2—6 Etager)
Statslaansperioden 1940—45			
Jyllandshuse	Aalekistevej, Hanstholmvej m. fl.	—	19,70
Sjællandshuse	Nathalie Zahles Vej m. fl.	—	21,20
Bispebjerg Terrasser	Frederiksborgvej m. fl.	—	26,50 [1] [2]
Holmehusene	Hanstholmvej	18,80	—
Humlevænget	Vallekildevej, Nordrupvej m. fl.	29,60 [2]	—
Stefansgaard	Stefansgade m. fl.	—	34,80 [1] [2]
Fynshuse	Borups Allé, Vestergaardsvej m. fl,	—	20,00 [2]
Jydeholmen	Jydeholmen m. fl. (96 Etagelejl. og 62 Rækkehuse)	—	24,50 [2]
Stilledal	Stilledal, Linde Allé	—	21,50 [2]
Glumsøparken	Glumsøvej, Smørumvej m. fl.	—	24,90 [2]
Abildgaarden	Wittenberggade, Frankrigsgade m. fl.	—	21,00 [2]
Skyttevænget	Skyttegaardsvej og Sandhusvej	—	19,60 [2]
Lollikhuse	Tjærebyvej, Karlslundevej m. fl.	—	25,00 [2]
Rolandsgaard	Frederikssundsvej	—	30,20 [1] [2]
Dybbølhus	Enghavevej, Tranehavevej	—	32,10 [2]
Falsterbo	Merløsevej, Karlslundevej m. fl.	—	27,60 [2]
Himmerlandshuse	Aalekistevej og Jydeholmen	—	27,60 [2]
Langelandshus	Frederikssundsvej, Korsager Allé m. fl.	—	35,00 [1] [2]
Rebildhuse	Aalekistevej m. fl.	—	25,00 [2]
Sallinghus	Randbølvej, Sallingvej m. fl.	—	25,00 [2]
Nyelandshuse	Rolfs Plads, Frederiksberg	—	20,90
Havremarken	Finsensvej, Frederiksberg	—	18,30
Grønlandsgaard	Flintholm Allé, Frederiksberg	—	17,90
Hvedemarken	Finsensvej m. fl., Frederiksberg	—	17,80 [2]
Rolfsgaard	Rolfs Plads, Frederiksberg	—	19,40 [2]
Broagerhus	Peter Bangs Vej m. fl. Frederiksberg	—	18,60 [2]
Højebo	Søborg Hovedgade, Gladsaxe	—	10,30 [2]
Horsevænget	Rødovrevej, Rødovre	33,00 [2]	—
Raadhushaven I	Vestervej m. fl., Taastrup	25,46 [2]	—
Thyges Gaard	Kastruplundgade og Saltværksvej, Kastrup	—	7,70 [2]
Solhusene	Solvej, Herstedvester	—	20,40 [2]
Kirkebjerg I	Kirkebjerg Allé, Brøndbyvester (96 Etagelejligheder og 21 Rækkehuse)	—	18,00 [2]
Kilometergaarden	Tornerosevej m. fl., Herlev	—	23,50 [2]
Hvidovreparken	Hvidovrevej, Hvidovre	—	38,40 [1] [2]
Mosegaardsparken	Ved Stolpegaardsvej, Gjentofte (103 Etagelejligheder og 10 Rækkehuse)	—	35,60 [2]

[1] I disse Ejendomme er særlig gode Butiksmuligheder.
[2] Beløbet er kalkuleret, da endeligt Byggeregnskab endnu ikke har kunnet affattes.

11.400 Kr. Den samlede Grundudgift var herefter 187.600 Kr. eller pr. Etagemeter 37,28 Kr. Da Grundens centrale Beliggenhed ved en Hovedfærdselsaare muliggjorde Indretning af rentable Butiker, som bevirkede en Merværdi af Grunden, der svarede til 21,30 Kr. pr. Etagemeter, blev *Grundetagemeterprisen* for Beboelseslejlighederne kun ca. 16,00 Kr.

I det støttede Byggeri i København *godkender de offentlige Myndigheder for Tiden 25—30 Kr. pr. Etagemeter* for halvhøj og høj Bebyggelse, men fra denne Regel er der selvsagt talrige Afvigelser under Hensyn til Beliggenhed og andre Forhold, som spiller ind.

UDGIFTER TIL GRUNDAREALER I K. A. B.-KONCERNENS SOCIALE BYGGERI

Omstaaende Oversigt viser Grundudgiften pr. m^2 Bruttoetageareal i K. A. B.-Koncernens sociale Byggeri. De anførte Beløb omfatter Grundkøbesum, Vejanlæg, Kloakbidrag, Ekstrafundering m. m. samt det kapitaliserede Beløb for de aarlige Udgifter til Vej- og Kloakbidrag m. m., hvorimod eventuel Grundstigningsskyld ikke er medregnet. Man ser, at Grundudgiften pr. m^2 Etageareal spænder fra 7,70 Kr. (Thyges Gaard i Kastrup) til 38,40 Kr. (Hvidovreparken i Hvidovre). Naar der i disse Byggerier — begge fra den seneste Tid — kan fremkomme saa store Forskelle, skyldes det først og fremmest den forskellige Beliggenhed, som blandt andet kommer til Udtryk deri, at medens Byggeforetagendet i Kastrup ikke indeholder Butiker, svarer Merværdien af Butiksarealerne i Hvidovrebebyggelsen til ca. 15,00 Kr. pr. Etagemeter, hvorved Grundudgiften pr. Etagemeter for Lejlighederne i Hvidovres Centrum nedbringes til 24,00 Kr.

Man kan iøvrigt opstille følgende lille Statistik, som paa overskuelig Maade samler Grundudgiften for de forskellige sociale Byggerier indenfor Koncernen i Hovedgrupper:

7	Byggerier	med	under	15	Kr.	i	Grundudgift	pr. m^2	Etageareal
20	»	»	15—20	»	»	»	»	»	»
15	»	»	20—25	»	»	»	»	»	»
9	»	»	25—30	»	»	»	»	»	»
7	»	»	over 30	»	»	»	»	»	»

Skønt Koncernens under Krigen udførte sociale Byggerier gennemgaaende er mindre centralt beliggende end Byggeforetagender fra før Krigen, er *Grundudgiften dog under Krigen blevet væsentligt højere,* idet den gennemsnitlige Grundudgift pr. Etagemeter i Krigstidens Byggeri udgør 23,85 Kr. mod 18,60 Kr. for Byggeriet fra 1920 til 1939, altsaa en Stigning paa ca. 28 %, som under Hensyntagen til den gennemgaaende mere periferiske Beliggenhed for Krigsaarenes Byggeri endog giver et for lille Udtryk for den reelle Stigning.

GRUNDUDGIFTEN I BYGGE-SOCIETETETS HUSLEJEBEREGNINGER

I Artiklen om »Husleje, Huslejeniveauer og Huslejeindeks« fremgaar det af Afsnittet, der omhandler Bygge-Societetets Huslejeindeks, hvor stor en Andel Udgiften til Grund incl. Vej og Kloak, Ekstrafundering m. m. udgør af den samlede Anskaffelsessum og pr.

Etagemeter i de høje og lave Ejendomme i henholdsvis København og Provinsen, hvortil Huslejeindeksene refererer sig. Vi kan paa Grundlag af Bygge-Societetets Huslejeberegninger opstille følgende Oversigt:

Grundudgifterne iflg. Bygge-Societetets Huslejeberegninger pr. 1. Oktober 1944.

	5-Etagers moderne Beboelsesejendom		Rækkehus Grundareal ca. 200 m		Enkelthus Grundareal ca. 600 m	
	Grundudgift i % af samlet Anskaffelsessum	Grundudgift pr. Etagemeter	Grundudgift i % af samlet Anskaffelsessum	Grundudgift pr. Etagemeter	Grundudgift i % af samlet Anskaffelsessum	Grundudgift pr. Etagemeter
		Kr.		Kr.		Kr.
København	10	27	9,6	23	21,8	71
Provinsen	4,8	10	6,4	14	15,1	42

Bygge-Societetets Huslejeindeks og de til Grund liggende Beregninger tilstræber og kan kun tilstræbe at vise *typiske Eksempler,* idet Byggeriets Mangfoldighed selvsagt ikke lader sig udtrykke ved enkelte Tal, og hvad specielt Grundpriser angaar, gør der sig — saaledes som Statistiken over Grundudgiftens Størrelse i K. A. B.-Koncernens sociale Byggerier viser — store Forskelligheder gældende fra det ene Byggeri til det andet, hvorfor man vanskeligt kan tale om nogen *normal* Grundpris. Med dette Forbehold in mente kan Tallene i Oversigten dog betragtes som et godt *Udtryk for det Størrelsesforhold,* hvori Grundudgiften indgaar i højt og lavt Byggeri i København og Provinsen.

Medens Grundudgiften ved det *høje Byggeri* i Provinsen ifølge Bygge-Societetets Huslejeberegninger pr. 1. Oktober 1944 kun udgør 4,8 % af den samlede Anskaffelsessum, svarende til en Etagemeterpris af 10 Kr., er de tilsvarende Tal for København dobbelt saa store, nemlig henholdsvis 10 % og 27 Kr. Udgiften til Grund er saaledes, som tidligere nævnt, selv i København af relativ *begrænset Betydning* sammenlignet med de øvrige Anskaffelsesomkostninger. Derfor vil Konkurrencen om det begrænsede Udbud af byggemodne Grunde i Tider, hvor Byggeriet florerer, eller hvor Pengerigeligheden er stor, kunne drage Grundpriserne stærkt i Vejret, ikke mindst naar Byggeriet efterhaanden har opbrugt de byggemodne Grunde.

Sammenligner man dernæst de nævnte Grundpriser for *høj* Bebyggelse med Grundudgiften for *Rækkehuset,* viser det sig, at Grundprisen — naar der regnes med et Grundareal til Rækkehuset paa ialt 200 m^2 — har omtrent samme relative Betydning som Omkostningsfaktor for de to Byggeformer. Tallene for Rækkehuset ligger i København og Provinsen henholdsvis lidt lavere og noget højere end de tilsvarende Tal for høj Bebyggelse i København og Provinsen.

Derimod medfører det store Grundareal (600 m^2), hvorpaa *Enkelthuset* forudsættes opført, selvsagt en Grundudgift, der — maalt i % af den samlede Anskaffelsessum og i Udgift pr. Etagemeter — er 2—3 Gange saa stor som Grundudgiften ved det høje Byggeri og ved Rækkehusbebyggelsen. I København andrager Udgiften til Grund ikke mindre end ca. *22 % af Enkelthusets Anskaffelsessum,* svarende til 71 Kr. pr. Etagemeter; de tilsvarende Tal for Provinsen er 15 % og 42 Kr.

VURDERINGERNE TIL GRUNDSKYLD 1916—1936

Den i de fleste Henseender mest rationelle Maade at angive Grundpriser paa er — saaledes som gjort i det foregaaende — at sætte de samlede Grundudgifter i Forhold til det Etageareal, som kan opføres paa Grunden. I den officielle Statistik forekommer saadanne Angivelser af Grundpriser imidlertid ikke, og heller ikke om de *Købesummer*, der gennem Aarene er betalt for Byggegrunde, kan man her hente nogen videre Vejledning, idet Statistiken kun fortæller om *Antallet* af Salg og de samlede Købesummer, men ikke om de solgte Grundes Størrelse. Den officielle Statistik kan med andre Ord intet sige om Købesummen pr. Arealenhed.

Skal Grundværdiernes Bevægelser over en længere Aarrække og udenfor et enkelt Selskab belyses nærmere, maa man derfor lade sig nøje med de officielle *skattemæssige Vurderinger til Grundskyld*, der kan føres tilbage til Aaret 1916. At disse Grundværdier kun med Tilnærmelse er sammenfaldende med Grundenes Værdier i Handel og Vandel er almindeligt kendt; men der kan næppe være Tvivl om, at de *Bevægelser*, som de officielle Grundværdier udviser, i det store og hele afspejler tilsvarende Bevægelser i Handelsværdierne, ligesom de *Niveauforskelle*, der fremkommer ved en Sammenligning mellem forskellige Omraaders Vurderinger til Grundskyld, er Udtryk for tilsvarende Niveauforskelle for saa vidt angaar Handelsværdierne.

For *Beboelses- og Forretningsejendomme i Hovedstaden* er Forskydningerne i de officielle Grundværdier i Perioden 1916—1936 belyst i *Tabel 1*. Grundværdien pr. m^2 er vist for Hovedstadens enkelte Skyldkredse, og man ser, hvorledes Grundværdierne pr. m^2 falder meget stærkt fra Centrum til Mellemdistrikterne, nemlig i 1936 fra 300 Kr.

Tabel 1. *Grundværdi pr. m^2 for Beboelses- og Forretningsejendomme i Hovedstaden ved de almindelige Vurderinger til Grundskyld.*

	1916	1920	1924	1927	1932	1936
Hovedstadens Skyldkredse:	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
Toldboden	76,90	124,00	134,40	129,70	127,00	131,10
Børsen	203,00	254,80	270,80	292,90	304,00	300,10
Voldkvarterne	91,00	123,80	130,60	143,40	147,00	163,50
Vesterbro	25,40	35,00	36,70	42,00	36,20	33,90
Nørrebro	46,20	66,60	86,70	81,10	82,30	79,10
Østerbro	27,50	46,00	46,10	47,40	49,70	53,90
Sundby	13,20	19,20	16,60	16,00	17,40	17,70
Utterslev	4,90	7,80	8,20	8,90	10,80	13,80
Husum.....				5,70	6,60	7,20
København[1] ..	46,00	65,10	70,26	72,70	73,30	74,70
Frederiksberg .	25,80	32,30	33,20	34,20	35,20	40,60
Gjentofte.....	6,60	9,00	9,50	9,70	9,20	11,30

[1]) Tallene for hele København er beregnet under Forudsætning af, at Beboelses- og Forretningsejendommenes Arealer i de forskellige Skyldkredse overalt er de samme som i 1916.

i Børsens Skyldkreds til knap 34 Kr. paa Vesterbro, ca. 80 Kr. paa Nørrebro og knap 54 Kr. paa Østerbro. Fra Mellemdistrikterne ud til Byens Udkanter sker der ligeledes et betydeligt, men dog væsentlig mindre Fald, idet de gennemsnitlige Grundværdier pr. m^2 i Sundby samt Utterslev og Husum Skyldkredse andrager henholdsvis knap 18, knap 14 og godt 7 Kr. I Frederiksberg og Gjentofte Skyldkredse er Grundværdierne henholdsvis godt 40 og godt 11 Kr. i Gennemsnit pr. m^2.

Ved Betragtning af Tallene for *de enkelte Aar* falder det straks i Øjnene, at medens Grundværdierne i *Centrum med nærmeste Omgivelser* som Hovedregel har været uafbrudt stigende gennem hele Perioden, har *Mellemdistrikternes Grundværdier* fra Midten af 20'erne stagneret eller endog — som for Vesterbros Vedkommende — vist et Fald. Faldet har været ledsaget af en ret betydelig Stigning i Grundværdierne i de *vestlige Yderdistrikter* og herindenfor navnlig i Utterslev Skyldkreds.

Den almindelige Tendens til Stigning i Yderdistrikternes Grundværdier, samtidig med at Grundværdierne i Mellemdistrikterne gaar ned, staar i Sammenhæng med, at *Befolkningspresset i Mellemdistrikterne er formindsket,* efterhaanden som Yderdistrikterne ved Anlæg af nye Trafiklinier er aabnet for Bebyggelse og dermed er blevet søgt af Befolkningsgrupper, som har foretrukket og været i Stand til at udnytte Fordelen ved at bo i friere og sundere Omgivelser, end ældre Tiders Kasernebyggeri paa Broerne har aabnet Mulighed for.

GRUNDSALG OG GRUNDPRISER I TIDEN EFTER 1936

Der har siden 1936 ikke været foretaget nogen almindelig Vurdering til Grundskyld, og en Belysning af Grundværdiernes Udvikling i det siden da forløbne Tidsrum lader sig derfor ikke gennemføre efter tilsvarende Retningslinier som de i det foregaaende fulgte.

Til Gengæld kan der gives et vist Billede af *Handelsværdiernes Forskydninger* i denne prismæssigt set saa interessante Periode, og der er i det følgende meddelt et Par Oversigter vedrørende de *faktisk betalte Købesummer* for egentlige Byggegrunde, der i Hovedstaden og dens Omegn er solgt i almindelig fri Handel i Aarene 1937—1943. Nærmere præciseret omfatter Oversigterne Salg af *ubebyggede Grunde paa under 2000 m^2,* der er oplyst at være vurderet til en Grundskyld paa 2.000 Kr. eller derover pr. ha. I Sammenligning med disse Salg betyder andre Salg af ubebyggede Grunde kun relativt lidt, og selv om det kunde have sin Interesse at belyse Prisudviklingen ogsaa for de sidstnævnte Grunde, har man dog afstaaet herfra, fordi Salgenes Faatallighed aabner for vidt et Spillerum for tilfældige og individuelle Forholds Indflydelse paa Gennemsnitspriserne.

Det behandlede Salgsmateriale, der ikke tidligere har været offentliggjort, er behæftet med den Svaghed, at der ikke foreligger og ikke kan tilvejebringes tilfredsstillende Oplysninger om, i hvilken Udstrækning de solgte Grunde har været *gjort modne* til øjeblikkelig Bebyggelse, saaledes at der her foreligger en Fejlkilde. Materialets ret spinkle Karakter opfordrer i det hele taget til en vis Forsigtighed i Bedømmelsen af Resultaterne. Visse betydningsfulde Hovedtendenser i Udviklingen træder dog frem.

A. HOVEDSTADEN

I Tabel 2 belyses Prisudviklingen indenfor Hovedstadens Omraade. *Grundsalgene* er praktisk taget begrænset til Yderdistrikterne, nemlig Sundby, Utterslev og Husum Skyldkredse samt Gjentofte og Ordrup, og de har i ingen af Aarene været særlig talrige. Det er iøvrigt iøjnefaldende, at Omsætningen med Krigens Indtræden formindskedes meget betydeligt, idet *det aarlige Antal Salg* i hele det omhandlede Omraade gik ned fra omkring 200 i Førkrigsaarene til mellem 115 og 134 i Aarene 1940—42. I 1943 har Salgsantallet paa ny nærmet sig de 200, maaske et Udtryk for, at Grundefterspørgerne er begyndt at indstille sig paa, at Byggeriet i forholdsvis nær Fremtid vil kunne sættes i Gang igen.

Ikke mindst i Betragtning af det relativt ringe Antal Salg tør man næppe drage alt for vidtgaaende Slutninger til et almindeligt Prisniveau ud fra de Bevægelser, de gennemsnitlige Købesummer viser, men det maa være forsvarligt i hvert Fald at udlede det rent negative, at en almindelig Grundprisstigning ikke har fundet Sted hverken i de sidste Førkrigsaar eller i Krigens første Aar. Det sidste er naturligt i Betragtning af *den svigtende Efterspørgsel,* der kom til Udtryk i den formindskede Omsætning. Der synes derimod *siden 1941* at have været *nogen Tendens til Prisstigning* inden for alle Omraader. For Frederiksbergs Vedkommende er der paa Grund af Salgenes ringe Antal ikke anført Købesummer.

Tabel 2. *Salg af Grunde i Hovedstaden 1937—1943.*

	1937	1938	1939	1940	1941	1942	1943
Antal Salg:							
Sundby	58	65	62	34	35	28	52
Utterslev	25	27	28	16	12	20	11
Husum	49	52	42	27	27	34	43
Frederiksberg	3	1	2	1	1	2	1
Gjentofte	67	43	52	29	41	38	65
Ordrup	9	10	15	8	5	12	12
Købesum pr. m^2:	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
Sundby	5,80	7,80	8,60	7,90	6,20	6,80	7,00
Utterslev	11,50	12,90	9,10	8,50	9,20	9,40	17,90
Husum	6,80	8,30	5,90	8,70	7,80	8,60	9,40
Gjentofte	7,10	8,40	8,20	9,20	8,70	11,60	10,10
Ordrup	13,70	18,10	12,80	14,20	13,00	17,80	18,50

B. HOVEDSTADENS OMEGN

Saafremt Hovedstadens hidtil stærke Befolkningstilvækst fortsættes i de kommende Aar, maa det forudses, at de tilbageværende ubebyggede Grundarealer indenfor det egentlige Hovedstadsomraade i Løbet af en relativt overskuelig Tid vil være opbrugt. Grundkøbernes Opmærksomhed maa derfor i stigende Grad rettes imod Byens Omegn.

Hvorledes Omsætning og Priser her har bevæget sig i Perioden 1937—1943, fremgaar af Tabel 3.

Tabel 3. *Salg af Grunde i Hovedstadens Omegn 1937—1943.*

	1937	1938	1939	1940	1941	1942	1943
Antal Salg:							
Lyngby—Taarbæk	38	41	52	31	40	43	74
Gladsakse	155	169	126	101	103	124	162
Herlev	6	7	7	12	11	11	19
Ballerup—Maaløv	6	9	7	14	15	11	18
Rødovre	89	105	93	49	48	47	64
Glostrup	19	23	29	18	19	17	36
Hvidovre	44	61	27	34	46	41	72
Taarnby	51	65	58	43	64	61	117
Købesum pr. m²:	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
Lyngby—Taarbæk	5,30	4,50	4,90	4,80	4,00	4,70	4,80
Gladsakse	2,90	3,20	3,40	3,00	3,00	3,50	3,90
Herlev	1,50	1,20	1,80	2,80	2,50	2,40	3,50
Ballerup—Maaløv	1,70	1,10	1,60	1,80	1,50	1,80	2,90
Rødovre	2,80	3,10	3,10	2,60	3,90	3,20	4,40
Glostrup	5,30	4,60	3,40	3,70	4,50	5,00	5,40
Hvidovre	3,80	3,30	3,30	3,70	3,80	3,80	4,00
Taarnby	2,90	3,00	3,40	3,60	3,30	4,10	3,90

Det gælder for det her betragtede Omraade ligesom for Hovedstaden og Provinsbyerne, at Krigen har sat sit Præg paa Omsætningen med det Resultat, at *det samlede Antal Salg* gik ned fra ca. 400 i 1939 til ca. 300 i 1940. I de to følgende Aar var der en jævn og støt Fremgang, som efterfulgtes af en meget betydelig Stigning i 1943. Der omsattes i dette Aar i hele det betragtede Omraade 562 Grunde mod 355 Aaret i Forvejen.

For Prisernes Vedkommende kan der i 1940 gennemgaaende spores en *Nedgangstendens* indenfor de Omraader, hvor *Omsætningen formindskedes mest,* og det fremgaar ikke med Sikkerhed af Tallene, at en almindelig Prisstigning senere har formaaet at sætte sig igennem før 1943. Paa dette Tidspunkt synes den imidlertid til Gengæld at være uomtvistelig og let forklarlig i Sammenhæng med den omtalte betydelige Fremgang i Omsætningen.

Med særlig Tydelighed viser Prisstigningen sig, naar man udregner, *hvor mange Procent Købesummen har ligget over Grundskyldværdien i hvert af de enkelte Aar.* Resultatet af en saadan Udregning er vist i Tabel 4.

Den afgjort stærkeste Prisstigning i Tiden 1937—1943 har fundet Sted i Ballerup-Maaløv og Herlev, hvor Købesummen pr. 1000 Kr. Grundskyldværdi er steget med henholdsvis 88 og 59 %. Omtrent sideordnet følger derefter Gladsakse og Rødovre, dernæst Taarnby og sidst i Rækken Hvidovre, Glostrup og Lyngby-Taarbæk, der alle har haft en Prisstigning af omtrent samme ret moderate Styrke.

Tabel 4. *De Procenter, hvormed Købesummen har oversteget Grundskyldværdien for Salg i Hovedstadens Omegn.*

	1937	1938	1939	1940	1941	1942	1943
	%	%	%	%	%	%	%
Lyngby—Taarbæk	48,1	37,5	42,3	38,4	38,2	35,6	57,9
Gladsakse	45,9	58,7	60,1	59,2	69,6	80,2	113,3
Herlev	34,8	40,7	36,4	35,5	55,3	98,5	113,9
Ballerup—Maaløv	14,9	÷ 3,5	25,6	70,0	55,6	57,1	116,5
Rødovre	34,9	51,8	62,4	50,8	67,0	67,9	111,2
Glostrup	49,2	44,5	34,1	61,4	40,1	58,9	58,3
Hvidovre	45,0	46,9	39,1	52,6	59,4	58,6	73,1
Taarnby	4,5	12,4	3,7	12,1	21,0	44,2	42,0

Det ligger nær at antage, at de stærke Prisstigninger, der har fundet Sted i Ballerup-Maaløv og Herlev, ikke er uden Sammenhæng med Udsigten til den *hurtigere Forbindelse med Hovedstaden,* der for Tiden forberedes med Elektrificeringen af Frederikssundsbanen paa Strækningen mellem København og Ballerup. En Opdeling af de stedfundne Salg efter de solgte Grundes Beliggenhed i Forhold til Banen vil imidlertid ikke med Sikkerhed kunne godtgøre dette, idet paaviselige Forskelle i Stigningsprocenterne som Følge af Salgenes meget begrænsede Antal eventuelt kan hidrøre fra særlige for de enkelte Salg særegne Forhold.

FREMTIDENS GRUNDPRISER OG GRUNDPOLITIK

Efterhaanden som Hovedstaden udbygges, tvinges Bygherrerne til enten at søge ud i Omegnskommunerne eller til indenfor Hovedstaden at erhverve Byggegrunde, som i Forvejen er bebyggede, i Reglen med daarlige Bygninger. Ved Køb af de sidstnævnte Grunde maa *Køberens* Vurdering falde ud paa samme Maade, som hvis det drejede sig om Køb af en *ubebygget* Grund, idet de bestaaende Bygninger for ham kun har Nedrivningsværdi. *Sælgeren* vil derimod vurdere Ejendommen som Helhed med Udgangspunkt i den Indtægt, den for Tiden giver ham, og som den i Reglen ventes at kunne vedblive med at give en Aarrække ud i Fremtiden. Ofte vil daarlige Bygninger trods Kvaliteten, og selv om Lejen er lav, kunne afkaste et pænt aarligt Nettoudbytte.

Gør byplanmæssige, sociale, bolighygiejniske eller andre Grunde af samfundsmæssig Karakter en Sanering paakrævet eller ønskelig, kan det før eller senere paaregnes, at det Offentlige træder til. For Københavns Vedkommende frembyder den igangværende Sanering af Adel- og Borgergadekvarteret et Eksempel paa, at Kommunen har maattet betale Grundene med et Beløb, der oversteg Ejendomsskyldværdien.

Men iøvrigt indeholder *Loven af 31. Maj 1939 om Boligtilsyn og Sanering af usunde Bydele* Regler, som skulde gøre det muligt uden urimelige Bekostninger at erhverve Byggearealer, selv om der paa disse befinder sig saneringsmodne Bygninger. I Henhold til Lovens §§ 10—13 kan Boligtilsynet — som synes paa dette Punkt at vise en stor Mildhed — nedlægge Forbud mod, at en Bygning eller en Del af denne anvendes

til Beboelse eller Ophold, naar vedkommende Bygning eller Rum i væsentlig Grad og paa en Maade, der ikke skønnes at kunne afhjælpes, afviger fra de Krav, som i Saneringsloven stilles med Hensyn til Beboelsers Kvalitet. Fraflytning af Rummene skal finde Sted inden Udløbet af en given Frist, der som Regel *ikke overstiger 6 Maaneder.* Er en Ejendom eller en Del af en saadan behæftet med saa væsentlige Mangler, at Benyttelsen bør ophøre, men at Manglerne dog maa *betragtes som afhjælpelige,* kan Boligtilsynet paabyde saadanne Foranstaltninger foretaget, som er nødvendige for, at Benyttelse kan finde Sted. Er en Ejendoms sundhedsmæssige Mangler ikke af en saadan Art, at dens Benyttelse straks kan forbydes, men dens Beskaffenhed dog *ligger under de Krav,* der maa stilles til Ejendomme, som finder Anvendelse til Beboelse, kan Boligtilsynet, saafremt Ejeren ikke tilbyder en Ombygning af Ejendommen, beslutte, at Ejendommen eller Dele af denne ikke maa benyttes til Bolig for Mennesker efter Udløbet af et vist Aaremaal, som *ikke* kan sættes til *mindre end 12 Aar.*

Da Beslutninger som de nævnte *ikke berettiger Ejeren til Erstatning* af det Offentlige, vil de Ejendomme, som straks kondemneres, kunne erhverves til Grundens Pris, og Ejendomme, som kondemneres paa Aaremaal, burde kunne erhverves til Grundens Pris + det kapitaliserede Overskud, som for den tilbageværende Tid maa tilregnes Bygningerne. Der synes dog at være det Hul i Loven, at Ejendomme, som udelukkes fra at kunne anvendes til Beboelse, vel kan anvendes f. Eks. til mindre Fabrikationsvirksomhed, som ikke falder ind under Fabrikslovgivningen; nogen større Betydning vil dette Forhold dog næppe kunne faa.

Samme Formaal som de nævnte Bestemmelser i Saneringsloven faar Reglerne i *Københavns Byggelov af 29. Marts 1939,* hvorefter de i Medfør af Loven meddelte Godkendelser, derunder Dispensation og andre Lempelser, efter Forløbet af 100 Aar fra Godkendelsens Dato ikke er til Hinder for, at en Bebyggelse i Henseende til dens Udførelse, Indretning, Benyttelse, Omfang, Beliggenhed og i øvrigt *kan forlanges bragt i Overensstemmelse med den til den Tid gældende Lovgivning* og de i Henhold til denne trufne Beslutninger. Samme Krav kan efter Forløbet af 100 Aar fra Lovens Ikrafttræden gøres gældende over for Bebyggelser, der er opført *før dens Ikrafttræden,* uanset om de er godkendt i Henhold til tidligere Lovgivning.

Disse Bestemmelser vil efterhaanden, som man nærmer sig 2039, kunne reducere gamle og utidssvarende Bygningers Værdi meget væsentligt og i mange Tilfælde endog muliggøre Grunderhvervelse uden særlig Betaling for Bygningerne.

De nævnte Bestemmelser i Saneringsloven og Byggeloven for København betyder paa længere Sigt et stort Skridt frem i den rigtige Retning. Men for de nærmeste Aars Grundmarked faar Bestemmelserne næppe nogen mærkbar Indflydelse. Saafremt det Offentlige ønsker at hindre Grundprisernes stadige Stigen til Skade for Nybyggeriets Konkurrenceevne og dermed for det moderate Lejeniveau, som Lejerbefolkningen er interesseret i, maa der træffes yderligere Foranstaltninger, hvorunder hører en *Revision af Grundværdistigningsloven,* saaledes at denne Lov ikke faar Virkninger, der direkte strider mod de tilsigtede. Under Grundværdistigningslovens Behandling i Rigsdagen afleverede Selskabet ved dets Direktør en Indstilling om Ændringer, der skulde sikre, at *Sælgerne* og ikke som nu Køberne kom til at bære Grundstigningsskylden. Der førtes om dette Punkt en Del Forhandlinger i Rigsdagen, men det lykkedes ikke at komme igennem med Forslagene, og Loven blev derfor socialt set en Skueret og fiskalt set

uden særlig Betydning. For Boligbyggere har Loven — i den livlige Byggeperiode, hvor Efterspørgslen efter Grunde var større end Udbudet — betydet, at der til den Stigning i Grundpriserne, som vilde være indtraadt uden nogen saadan Lov, endvidere er kommet Grundværdistigningsskatten. Lejen er saaledes forøget *baade* ved den almindelige Grundprisstigning og med Grundværdistigningsskatten, som antagelig vil blive særdeles følelig og *virke huslejefordyrende,* saafremt de siden 1936 stærkt forøgede Grundværdier konstateres ved den foreløbig stadig udskudte nye Vurdering til Ejendomsskyld.

ÆNDRINGSFORSLAG VEDRØRENDE LOV OM GRUNDVÆRDISTIGNINGSSKYLD

Under en Revision af Loven vil Finansministeren naturligvis holde paa de fiskale Interesser, men lige saa givet er det, at Boligbyggeriet vil protestere mod den Absurditet, at Grundstigningsskylden virker huslejefordyrende. Som et Middel herimod kan eksempelvis nævnes, at den ved næste og følgende Vurderinger fastsatte Grundstigningsskyld — og hvorfor ikke ogsaa Grundskylden? — *fikseres* med dens kapitaliserede Beløb eller dog med en overvejende Del heraf paa ubebyggede Arealer og nedfældes som en *Prioritet* i *Ejendommen* (Grundarealet), saaledes at den kan — og skal — fradrages i Købesummen. Og for at undgaa en aftalemæssig Overvæltning paa Køberen kan der indføres en særlig *Grundværdistigningsafgift ved Overdragelser.*

BYGHERRENS INTERESSE I JORDPOLITIK KOMMUNAL JORDPOLITIK

Hermed er imidlertid Bygherrernes — og dermed Befolkningens — Interesser i Jordspørgsmaalet ikke tilgodeset i tilstrækkelig Grad. Navnlig naar Talen bliver om de Grundarealer, som behersker Omegnskommunerne omkring København — og andre større Byer i Landet —, vil man næppe kunne vente, at Skyldvurderinger bliver saa skrappe, forinden Bebyggelse virkelig sker, at det spekulative Moment er forhindret; man maa endda tilføje, at jo mere man borttager den spekulative Interesse, jo færre Grundarealer fremkommer der til Salg, og jo mere stiger de tilbageværende i Efterspørgsel og Pris.

Spørgsmaalet om Grunderhvervelse og Grundpriser synes saaledes at befinde sig i en circulus vitiosus. De private Grundsælgere og Grundspekulanters Virksomhed vil sikkert stile mod sit Ophør, og en *kommunal Jordpolitik* maa overtage Rollen. Dette er saa meget naturligere, som *Byplaner og Bebyggelsesplaner* i Forbindelse med et rationelt Trafiknet vil komme til at præge Fremtidens Byer, og disse Opgaver maa følgerigtigt gaa Haand i Haand.

Københavns Kommune har gennem Menneskealdre foretaget Opkøb af Grundarealer og herved — inden Byen gennem Byplanlov fik rationelle Midler i Hænde — været i Stand til baade at dirigere Bebyggelsesplan, Byggeri og Grundpriser. Kommunen har tillige foretaget en Række fra ethvert Synspunkt paaskønnelsesværdige Opkøb af Gaarde i Omegnskommunerne i samme Øjemed. *Omegnskommunerne* er i nogen Grad fulgt med i den kommunale Jordpolitik; en snarlig Ændring af Forholdet mellem Hovedstaden og Omegnskommunerne vil sikkert føre yderligere Skridt paa denne Bane med sig.

Hvilke Hjælpemidler tiltrænger Kommunerne under denne deres fremtidige Virksomhed?

Boligbyggere maa ikke gøre sig nogen Illusion om, at nok saa mange »Foranstaltninger« kan eller skal hindre den naturlige økonomiske Prisudvikling, hvorefter Grunde stiger og falder i Pris. Selve *det naturlige Niveau* lader sig ikke hindre. Stikker man en S-Bane ud paa en aaben Mark, fremkommer en betydelig Stigning med automatisk Magt. Heller ikke kan det hindres, at Bondegaardsjord stiger fra 2.000 til 6 à 12 à 20.000 Kr. pr. Td. Land, naar Udstykning og Bebyggelse naar de paagældende Arealer, og endda uden Anlæg af Veje og Kloaker. Heraf følger, at *den naturlige og rimelige Pris for Arealerne maa Byggeriet betale,* og Spørgsmaalet bliver kun, hvorledes man undgaar de *urimelige* Priser. Fastholdes dette Synspunkt, kan det *for Huslejens Skyld* være en Boligbygger ligegyldigt, om han betaler hele Købesummen til Grundsælgeren eller en Del heraf som Særskatter til det Offentlige, bortset fra det Faktum, at naar det Offentlige indkasserer Særskatterne, faar Myndighederne Midler i Hænde, som med naturlig Konsekvens kan anvendes paa Byplan- og Byggeomraadet. I heldige Tilfælde har Bygherren den Mulighed *selv at købe Grundarealerne* i billig og »jomfruelig« Stand og opnaar da en billig Grundpris, men undgaar ikke hermed den senere *naturlige* Stigning af Grundskyld og Grundstigningsskyld.

Den rimeligste Udvej for en Kommune er *planmæssige Opkøb af de Grundarealer,* som den kommunale Byggepolitik peger paa. Bygherrer vil da kunne *købe Arealer hos Kommunen,* der til Gengæld faar Indflydelse paa Byggeriet. Er Kommunen ikke finansielt og økonomisk i Stand til at foretage Opkøbene, maa Staten træde til med Laan.

Uden for Tilfælde af kommunale (og statslige) Opkøb vil Kommunen *gennem Byplaner* kunne udøve Indflydelse paa Byggegrundes Anvendelse og dermed ogsaa paa deres Priser. *Gennem Støtte til Boligbyggeri* vil Kommunen i vid Udstrækning kunne drage Byggeriet i de Retninger, som kommunalt anses for ønskeligt. At man derimod skulde gaa saa vidt som foreslaaet, at de byplanlæggende Myndigheder, vel navnlig Kommunerne, skulde kunne fastsætte, hvilke Omraader der burde have Adgang til Bebyggelse, turde være tvivlsomt; saa megen Tyrkertro til det kommunale Initiativ, der paa dette Omraade altfor tit har svigtet, skal man nu heller ikke have, at man leverer Kommunen Vaaben i Hænde til at *standse* Udstykning og Konkurrencen om Grunde. Det er vel rigtigt, at der kan spildes Værdier ved Fremstilling af flere byggemodne Grunde end nødvendigt, men Sorgen er ikke stor, thi dels kan den naturlige Efterspørgsel vise sig paa andre Kanter, end Byens vise Fædre har tænkt sig, dels er det — under Hensyn til de høje Ejendomsskatter — ikke sædvanligt at anlægge Veje og Kloaker inden Bebyggelsen, men at overlade dette til Køberne i Forbindelse med deres Byggeri. Spørgsmaalet er derfor næppe saa stort. Andre Spørgsmaal af større Betydning trænger sig paa.

EKSPROPRIATION AF JORDAREALER

For det første en *Ret for Kommuner til at forlange Bøndergaarde og lignende Arealer overdraget til deres hidtidige Brugsværdi* og ikke til den *forventede Værdi* ved Bebyggelse. Thi Bebyggelse muliggøres af Kommunens Udvikling, dens Forsyning af Arealerne med Ledninger og dens Byplan- og Byggepolitik, derunder Støtte til Boligbyggeri (Laan eller Garanti herfor, Fritagelse for Ejendoms- og Selskabsskatter). Denne kommunale Akti-

vitet skulde, jfr. ogsaa Analogien af Lov af 4. Juli 1850, kunne være Basis for en af Almenvellet motiveret Ekspropriation til en principiel rimelig Pris; den traditionelle Fortolkning af Grundlovens Krav i § 80 om *fuldstændig* Erstatning skulde næppe være til Hinder herfor, idet Spørgsmaalet vel maatte blive, hvad der under Hensyn til alle foreliggende kommunale Forudsætninger maa anses som »fuldstændig« Erstatning.

Ekspropriationsbeføjelsen er en Nødvendighed i Forbindelse med Byplan-, Trafik- og Byggevæsen i en velordnet Kommune. Det hjælper ikke at lægge Byplaner eller at beskatte Jorden, saafremt Ejeren stædigt nægter at sælge den. At Ejere af Arealer, der ligger som et Livbælte om en Kommune, har i deres Magt at hindre Byens Udvikling ad de Veje, som Kommunens Byplan- og Byggepolitik tilsiger, er i saa direkte Modstrid med det lokale Bysamfunds velmotiverede Interesse, at Enkeltmands Ønsker ikke bør kunne komme i Betragtning. Den kendte Bemærkning fra en Sælger, at han »vil ikke sælge«, bør ikke kunne have den Virkning, at Byggeriet skal lægges paa lidet tjenlige Steder.

Ved Hjælp af de her foreslaaede Foranstaltninger skulde man næppe have nødigt at indføre de Maksimalpriser paa Byggegrunde, som der i hvert Fald i en Krisetid kunde anføres adskillige gode Argumenter for, men som vilde medføre administrative Vanskeligheder, der ogsaa vilde gaa ud over Køberen, fordi den »rette Pris« paa Byggegrunde ikke lader sig teoretisk begrunde, og et Embedsapparat vilde se teoretisk paa Sagen.

MINDRE BEFOLKNINGSTILVÆKST — DALENDE GRUNDPRISER

Ved Siden af disse Betragtninger maa det ikke lades ude af Syne, at *Boligbehovet* — og følgerigtigt dermed Grundpriserne — i disse Aar og indtil ca. Aar 1950 befinder sig paa et Kulminationspunkt. Maa man med Forfattere af Boligprognoser regne med, at Boligbehovet efter 1950 vil befinde sig i afgjort Dalen, vil Grundpriser formentlig ogsaa dale. Men som Følge heraf vil det være en rimelig Opgave at hindre, at de i Mellemtiden stiger.

HUSLEJE, HUSLEJENIVEAUER OG HUSLEJEINDEKS

Ved Husleje forstaas baade Leje af og Betaling for Leje af Husrum. Det er i den sidstnævnte Betydning, at vi her skal se paa forskellige Sider af Huslejeproblemet med særligt Henblik paa Hovedstadens Beboelseslejligheder.

HUSLEJEN OG DENS BEVÆGELSER

Ved Boligtællingen den 5. November 1940 udgjorde *den samlede Leje* af samtlige *Lejligheder og Forretningslokaler i Hovedstaden* (d. v. s. København, Gjentofte og Frederiksberg) ca. 442 Mill. Kr. For Lejligheder, der udelukkende anvendes til *Beboelse,* var Lejen 267 Mill. Kr., heri ogsaa medregnet kalkuleret Leje for Lejligheder beboet af Ejeren.

En Undersøgelse af, *hvor meget Boligudgifterne i den sidste Menneskealder har andraget indenfor Detailpristalbudgettet,* giver til Resultat, at i 1914 var ca. 14 % af Udgiften Husleje, derpaa faldt Andelen, indtil den i 1920 var nede paa det halve heraf. Fra dette Tidspunkt steg Huslejens Betydning for *Detailpristalbudgettet* igen og var i 1931 naaet op paa omtrent samme Andel som i 1914. I 30erne var den 13 % af Indkomsten, hvorefter de stigende Priser under Krigen paa næsten alle andre Varer medførte en Nedgang i Boligens Andel af de samlede Udgifter til godt 10 %.

Disse Variationer i Huslejens Betydning for den brede Befolknings Budgetter viser indirekte, at *Huslejen ikke helt nøje følger Prisniveauet* i dets faldende og stigende Bevægelser, men er mere tungt bevægelig. At der imidlertid maa siges at eksistere en Tendens til Parallelisme paa længere Sigt, fremgaar af en *Sammenligning mellem Detailpristallet og den gennemsnitlige Leje for 2—3 Værelsers Lejligheder i København* i Tidsrummet 1885/1940.

I Tabel 1 er Detailpristallet i 1885 og Lejen for henholdsvis 2- og 3-Værelsers Lejligheder i nævnte Aar sat lig 100 og Indekstal udregnet for en Række efterfølgende Aar, saaledes at en direkte Sammenligning af Tallenes Bevægelse kan foretages.

Tabellen maa anvendes med en vis Reservation, idet Sammensætningen af 2- og 3-Værelsers Lejlighederne stadig skifter (forbedres) med Hensyn til Kva-

Tabel 1.

	Detailpristal	Gennemsnitlig aarlig Husleje for			
		2 Værelsers Lejligheder		3 Værelsers Lejligheder	
	1885 = 100	Kr.	1885 = 100	Kr.	1885 = 100
1885	100	181	100	295	100
1890	94	174	96	292	99
1895	92	173	96	291	99
1901	95	206	114	312	106
1906	99	210	116	316	107
1911	108	218	120	324	110
1916	170	264	146	377	128
1921	271	341	188	488	165
1925	264	416	230	605	205
1930	200	459	254	653	221
1935	206	489[1])	270[1])	675[1])	229[1])
1940	282	527[1])	291[1])	715[1])	242[1])

[1]) Kun Lejligheder uden Centralvarme.

litet, baade i Henseende til Udstyr, Størrelse, Beliggenhed og Udenomsplads. Særligt maa fremhæves, at det kun for de 2 sidste Aar har været muligt i Statistiken at udskille Lejligheder med Centralvarme. I Tallene for de foregaaende Aar er medindbefattet Lejen for Centralvarmelejligheder, hvilket — særlig for 1930 — har bidraget til at forhøje Tallene for disse.

Selv med al Hensyntagen hertil er det dog aabenbart, *at Huslejen stadig søger at tilpasse sig til det almindelige Prisniveau.* Fra 1885 til 1895 falder Pristallet med 8 % og Huslejen for 2- og 3-Værelsers Lejligheder med henholdsvis 4 og 1 %. I de følgende 5-Aarsperioder er saavel Detailpristallet som Huslejen inde i en stigende Bevægelse, og i 1916 ligger Detailpristallet 70 % over Niveauet i 1885 og Lejen for 2- og 3-Værelsers Lejligheder henholdsvis 46 % og 28 % over Lejen i 1885 for de nævnte Lejlighedstyper. Fra 1916 til 1921 stiger Detailpristallet voldsomt og naaede i sidstnævnte Aar op paa 271, naar 1885 sættes lig 100 —, medens Huslejelovgivning og offentlig støttet Boligbyggeri i Forening bidrog til at hæmme Lejestigningen; Lejen for 2-Værelsers Lejligheder var i 1921 kun steget til Niveau 188 i Forhold til 100 i 1885, og Lejestigningen for 3-Værelsers Lejligheder var endnu mindre. Som Tabel 1 viser, fortsattes Lejestigningen trods den nævnte Indgriben fra det offentliges Side dog uden Afbrydelse i alle de efterfølgende 5-Aars Perioder, hvorimod Detailpristallets Stigning kulminerede i Efteraaret 1920. I 1940 var Stillingen den, at Detailpristallet siden 1885 var steget til 282 og 2- og 3-Værelsers kakkelovnsfyrede Lejligheder i København til henholdsvis 292 og 242 Kr.

Lejlighedsbestanden er til enhver Tid sammensat af ældre og nyere Lejligheder. Andetsteds i nærværende Skrift — i Artiklen om Byggepriser — ser man den tydelige Parallelisme mellem Byggeomkostninger og Detailpristal. *Mellem Detailpriser, Byggeomkostninger og Huslejen i Nybyggeri og i de allerede opførte Ejendomme er der en klar Sammenhæng.* Naar Detailpriserne f. Eks. stiger — d. v. s. naar Raastoffer og Arbejdsløn stiger —, maa af samme Grund Byggeomkostningerne og Huslejen i Nybyggerier ogsaa stige. Under frie Forhold vil Lejen i de ældre Ejendomme efterhaanden tilpasse sig Lejen i det relativt dyrere Nybyggeri, baade fordi Driftsomkostninger stiger, og fordi der nu engang i en fri Markedsøkonomi er en stærk Tendens til at tage Markedets Pris.

Af Tabellen ser man, at en 2-Værelsers *kakkelovnsfyret Lejlighed* i 1885 gennemsnitlig kostede 181 Kr. aarligt og i 1940 527 Kr. eller som nævnt ca. 192 % mere. For 3-Værelsers Lejligheder har Stigningen »kun« været ca. 142 %, og det er i det hele taget karakteristisk, at Huslejestigningen er relativt mindre, jo større Lejlighederne er.

Lejlighederne *med Centralvarme,* der som Regel tillige har Badeværelse og varmt Vand, er en hel Del dyrere end de kakkelovnsfyrede Lejligheder. 2- og 3-Værelsers Lejligheder med Centralvarme kostede saaledes i 1940 i København gennemsnitlig henholdsvis 833 Kr. og 1073 Kr. aarligt mod henholdsvis 537 Kr. og 715 Kr. for kakkelovnsfyrede Lejligheder.

I *Gjentofte* og paa *Frederiksberg* kostede 2-Værelsers Lejligheder med Centralvarme gennemsnitlig henholdsvis 948 Kr. og 979 Kr. og 3-Værelsers Lejligheder henholdsvis 1205 Kr. og 1227 Kr.

Væsentligt lavere er *Provinsbyernes Lejeniveau;* eksempelvis skal anføres, at 2-Værelsers centralfyrede Lejligheder i 1940 gennemsnitlig kostede 640 Kr., altsaa ca. 30 % mindre end i København og ca. 50 % mindre end i Gjentofte og paa Frederiksberg.

I denne Forbindelse kan man ogsaa nævne, at Huslejen i kakkelovnsfyrede Lejligheder i *Stockholm* og *Göteborg* i 1940 laa henholdsvis ca. 75 % og ca. 40 % over Huslejen i København.

HUSLEJEN I K. A. B.-KONCERNEN

Opstillingen i *Tavle 2* viser *den aarlige Leje i en Række Byggeforetagender indenfor K. A. B.-Koncernen pr. m² Brutto-Etageareal* incl. indvendig Vedligeholdelse og Rente af Egenkapitalen. Den aarlige Leje for 2-Værelsers Lejligheder — saadanne findes i de fleste af Ejendommene — ligger paa *ca. 55 Gange de anførte m² Priser.*

Aarlig Leje i Byggeforetagender indenfor K. A. B.-Koncernen pr. m² Brutto Etageareal incl. indvendig Vedligeholdelse og Rente af Egenkapital.

Tabel 2.

Hvor intet andet er anført, er Beliggenheden i Københavns Kommune	Lav Bebyggelse	Etagebyggeri Ant. Beboelseslag	Kakkelovne	Centralvarme	Varmt Vand	Bad	Maskinvaskeri	Altaner	Affaldsskakt	Fliser i Køkken	Fliser i Bad og Toilet	Kr. pr. m²
	[1]											
Tilskudsperioden 1920—22:												
Bakkehusene, 1921	R	—	×	—	—	—	—	—	—	—	—	8.85
Hillerødhus, 1921	—	3	×	—	—	×	—	—	—	—	—	9.14
Jægervangen, Gjentofte, 1921	D og E	—	×	—	—	—	—	—	—	—	—	8.31 [4]
Studiebyen, Gjentofte, 1921	R E og D	—	×	—	—	—	—	—	—	—	—	12.35 [4]
Hejmdal, 1922	—	3	×	—	—	—	—	—	—	—	—	9.77
Store Bakkehuse, 1922	—	2 og 3	×	—	—	×	—	—	—	—	—	11.18
Statsbolig fondslaansperioden 1923—29:												
Grønnegaarden, 1923	—	3	×	—	—	×	—	delvis	—	—	—	12.14
Ved Clasens Have, 1924	—	5	—	×	×	×	—	—	—	×	—	14.06
Vendsysselhus, 1925	—	3	×	—	—	—	—	—	—	—	—	12.41
Vibevænget, 1927	—	3	×	—	—	—	—	—	—	—	—	11.23
Kastelshaven, 1927 (Elevatorer)	—	6	—	×	×	—	×	delvis	—	×	×	12.18
Kommunelaansperioden 1929—39:												
Solgaarden, 1929	—	5	—	×	×	×	×	—	—	—	—	12.37
Fuglevænget, 1929	—	3	×	—	—	delvis	—	—	—	—	—	11.07
Arendal, 1929 (Elevatorer)	—	6	—	×	×	×	—	—	delvis	—	×	14.08
Vibehusene, 1930	—	3 1/2	—	×	—	—	—	—	—	—	—	11.52
Søndergaarden, 1930	—	5	—	×	—	—	—	—	—	—	—	12.17
Vestergaarden, 1930	—	5	—	×	×	×	—	—	—	×	—	12.35
Hvidkildegaard, 1930	—	3 1/2	—	×	×	×	×	—	—	×	—	12.45
Østergaarden, 1932	—	5	—	×	×	×	×	×	—	—	×	12.13
Rødegaard, 1932	—	3 1/2	—	×	×	×	×	—	—	×	×	12.06
Enghaven, 1932	—	5	—	×	×	×	—	—	—	×	—	10.99
Roskildegaarden, Frbg., 1934	—	5	—	×	×	×	×	×	×	—	×	14.09 [2]
Sønderjyllandsgaard, Frbg., 1935	—	5	—	×	×	×	—	×	—	—	—	11.87
Solbjerggaard, Frbg., 1937	—	5	×	—	—	—	—	×	—	—	—	12.68
Statslaansperioden 1940—45:												
Jyllandshuse, 1940	—	3	×	—	—	—	—	—	—	—	—	12.55
Sjællandshuse, 1940	—	5	×	—	—	—	—	—	—	—	—	13.31
Bispebjerg Terrasser, 1940	—	3	×	—	—	—	—	—	—	—	—	12.50 [3]
Holmehusene, 1941	R	—	×	—	—	—	—	—	—	—	—	12.17
Humlevænget, 1941	R	—	×	—	—	—	—	—	—	—	—	12.80 [3]
Stefansgaard, 1941	—	6	—	×	—	—	—	—	—	—	—	13.35 [3]
Fynshuse, 1941	—	3	—	×	—	—	—	—	—	—	—	13.24 [3]

Hvor intet andet er anført, er Beliggenheden i Københavns Kommune	Lav Bebyggelse	Etagebyggeri Ant. Beboelseslag	Kakkelovne	Centralvarme	Varmt Vand	Bad	Maskinvaskeri	Altaner	Affaldsskakt	Fliser i Køkken	Fliser i Bad og Toilet	Kr. pr. m²
	[1]											
Jydeholmen, 1941	R	4	×	—	—	—	—	—	—	—	—	12.28[3][4]
Stilledal, 1942	—	4	—	×	—	—	—	—	—	—	—	13.69[3]
Glumsøparken, 1942	—	3	—	×	—	—	—	—	—	—	×	13.94[3]
Abildgaarden, 1942	—	5	—	×	—	—	—	—	—	—	—	13.52[3]
Skyttevænget, 1942	—	3	×	—	—	—	—	—	—	—	—	12.75[3]
Lollikhuse, 1942	—	3	—	×	—	—	—	—	—	—	—	14.25[3]
Rolandsgaard, 1943	—	3, 4 og 5	—	×	—	—	×	×	×	—	—	14.00[3]
Dybbølhus, 1943	—	5	—	×	—	—	×	×	×	—	—	15.22[3]
Falsterbo, 1943	—	3	—	×	—	—	×	×	—	×	×	14.64[3]
Himmerlandshuse I, 1943	—	5	×	—	—	—	—	—	—	—	—	12.60[3]
» II, 1943	—	5	—	×	—	—	×	×	×	×	×	13.70[3]
Langelandshus, 1943	—	4	—	×	—	—	×	×	×	×	—	14.50[3]
Rebildhuse, 1944	—	3, 4 og 5	—	×	—	—	—	×	—	×	×	15.18[3]
Sallinghus, 1944	—	4	—	×	—	—	×	×	—	×	×	15.10[3]
Nylandshuse, Frederiksberg, 1939	—	5	×	—	—	—	—	×	—	—	—	13.00
Havremarken, » 1940	—	5	×	—	—	—	—	×	×	—	—	13.00
Grønlandsgaard, » 1941	—	5	×	—	—	—	—	×	—	—	—	12.75
Hvedemarken, » 1942	—	5	×	—	—	—	—	×	—	—	—	13.57[3]
Rolfsgaard, » 1943	—	5 og 6	×	—	—	—	—	×	×	—	—	13.65[3]
Broagerhus, » 1944	—	5	—	×	—	—	—	×	—	—	—	14.50[3]
Højebo, Gladsakse, 1942	—	5	×	—	—	—	—	—	—	—	—	13.50[3]
Horsevænget, Rødovre, 1943	E og R	—	×	—	—	—	—	—	—	—	—	13.98[3][4]
Raadhushaven I, Taastrup 1943	E og R	—	×	—	—	—	—	—	—	—	—	15.66[3][4]
Thyges Gaard, Kastrup, 1943	—	4	—	×	—	—	×	×	×	×	×	15.10[3]
Solhusene, Herstedvester, 1944	—	2	×	—	—	—	—	—	—	×	×	15.00[3]
Kirkebjerg I, Brøndbyvester, 1944	R	—	×	—	—	—	×	—	—	×	×	14.20[3][4]
« I, » 1944	—	3	—	×	—	—	×	×	—	×	×	
Kilometergaarden, Herlev, 1944	—	3	—	×	—	—	×	×	—	×	×	15.35[3]
Hvidovreparken, Hvidovre, 1944	—	3	—	×	—	—	×	×	—	×	×	16.08[3]
Mosegaardsparken, Gjentofte, 1944	R	—	×	—	—	—	×	—	—	×	×	16.00[3][4]
» » 1944	—	3	—	×	—	—	×	×	—	×	×	
Privatbyggeri:												
Raadmandshuse, 1932	—	5	—	×	×	×	—	×	—	—	—	14.53
Vestervænget, 1934	—	5	—	×	×	×	×	×	×	×	×	14.44
Frankrigshuse, 1934	—	5	—	×	×	×	—	×	—	×	×	14.52
Nordrevænge, 1935	—	3 1/2	—	×	×	×	—	×	—	×	×	14.59
Thylandshuse, 1936	—	3 1/2	—	×	×	×	×	×	—	×	×	16.10

[1] Rækkehuse (R), Enkelthuse (E) og Dobbelthuse (D).
[2] Uden offentlig Støtte.
[3] Kalkuleret Leje i ikke fuldt afsluttede Byggeforetagender.
[4] Lejen er gennemsnitlig og fordeles i Forhold til Lejlighedernes Størrelse og Indretning samt Havearealernes Størrelse.

Den stigende Tendens i Lejen gennem Aarene er ret fremtrædende. HILLERØDHUS og HEJMDAL, der begge opførtes som *Kakkelovnsejendomme* i Tilskudsperioden 1920/22, er udlejet til godt 9 Kr. pr. m^2, svarende til en aarlig Leje af ca. 500 Kr., medens en Række *kakkelovnsfyrede* Ejendomme fra Statslaansperioden 1940/45 (JYLLANDSHUSE, SKYTTEVÆNGET, NYLANDSHUSE, HØJEBO m. fl.) koster fra 12,50—13,50 Kr. pr. m^2, svarende til en aarlig Leje fra 690—740 Kr.

Centralvarmeejendommene fra Kommunelaansperioden 1929/39 koster gennemgaaende 11—12,50 Kr. pr. m^2 Brutto Etageareal, medens Koncernens Byggeforetagender med Centralvarme under Krigen regner med en aarlig Leje fra 13—14,50 Kr. pr. m^2 i København. I Omegnskommunerne, hvor Amtsskatterne medfører en særlig Fordyrelse, har Niveauet naaet 15 à 16 Kr. pr. m^2.

Et Skel mellem Ejendomme, opfyrede enten ved Kakkelovne eller Centralvarme, er iøvrigt langtfra rationelt og er her i Kommentaren kun benyttet, fordi det er tilvant; adskillige Ejendomme med et beskedent Centralvarmeanlæg er *i det hele* ikke bedre udstyrede end Kakkelovnsejendomme med et iøvrigt godt Udstyr. Et rationelt Skel maa bygge paa en indgaaende Analyse af Ejendommenes samlede Udstyr, og Tabel 2 er et Forsøg herpaa. Det vil af Tabellen fremgaa, at der forefindes en tydelig stigende Linie indenfor Huslejen gennem Aarene, men tillige, at Lejetallene *indenfor* denne Linie divergerer stærkt og ikke staar i ubetinget Forhold til de Goder, hver Ejendom byder; her spiller økonomiske Forhold paa Opførelsestiden og Huslejelovgivningen ind.

STÆRKT DIVERGERENDE HUSLEJENIVEAUER

Selv under frie Forhold kan man træffe en vis Uensartethed i Huslejeniveauet, saaledes at der betales en forskellig Pris, d. v. s. Husleje for Lejligheder, der teknisk set er nogenlunde lige gode. Aarsagerne hertil er flere. Beliggenhed og Attraktioner, god almindelig Planlægning af Kvarteret og Ejendommens gode Administration kan betyde et Plus for Lejemulighederne ligesom Mangler i alle disse Henseender et Minus. Omvendt kan der forefindes enkelte Husejere, som ikke ønsker at forhøje Lejen, selv om dette vilde være muligt i Perioder med stigende Husleje. Som en yderligere Aarsag til en saadan *Uegalitet* kan anføres »Varens« uensartede Karakter, som gør det umuligt at faa en Markedspris frem i samme Renkultur som Markedsprisen paa f. Eks. børsnoterede Varer.

Denne Uensartethed er dog for intet at regne mod Virkningerne af Huslejereguleringen, som paabegyndtes i 1916, og som for Københavns Vedkommende, bortset fra Perioden Oktober 1934—Marts 1937, har været gældende siden og

i sin langt strengeste Form siden 1. September 1939. — Ogsaa den offentlige Støtte til Boligbyggeri og den dertil knyttede Kontrol af Huslejen har den Virkning at fremkalde Uensartethed indenfor Huslejeniveauet, idet Lejen i disse Byggerier før Krigen som Regel laa ca. 15 à 20 % under Lejen i tilsvarende Privatbyggerier.

Hvor stor Huslejens Mangel paa Ensartethed var i København med Hensyn til 2-Værelsers Lejligheder i 1940, fremgaar af hosstaaende *Tabel 3,* der er taget fra Tabelværk til Københavns Statistik, Nr. 26.

Tabel 3.

Hovedstaden ialt Husleje	I 2-Værelsers Lejligheder	
	med Centralvarme	uden Centralvarme
	%	%
under 150 Kr.	0,0	0,1
150— 199 »	0,0	0,3
200— 249 »	0,0	1,2
250— 299 »	0,0	1,3
300— 349 »	1,4	3,9
350— 449 »	0,5	15,4
450— 549 »	1,4	33,8
550— 649 »	6,2	31,0
650— 749 »	19,8	10,0
750— 849 »	31,4	2,5
850— 949 »	20,5	0,4
950—1049 »	9,4	0,1
1050—1149 »	3,9	0,0
1150—1259 »	2,7	0,0
1250—1349 »	1,3	0,0
1350—1449 »	0,6	0,0
1450 Kr. og derover	0,9	0,0
Ialt...	100,0	100,0

72 % af Lejlighederne med Centralvarme koster *mellem* 650 Kr. og 949 Kr., og 80 % af Lejlighederne uden Centralvarme koster *mellem* 350 Kr. og 649 Kr.; de øvrige 2-Værelsers Lejligheder er enten billigere eller dyrere. Tabellen støtter det fra det praktiske Liv hentede Indtryk, at der ofte for lige gode Lejligheder betales en Leje, der divergerer med 50 % og endnu mere.

Siden 1940 er Uensartetheden i Huslejeniveauet yderligere blevet forøget som Følge af, at den stærke Prisstigning under Krigen hovedsagelig har ramt Lejen i det private Byggeri, fordi dette erholder forholdsvis mindre Støtte end det sociale Byggeri.

BYGGE-SOCIETETETS HUSLEJEINDEKS

For den, som skal træffe Beslutning om nyt Boligbyggeri, har mange andre Forhold end *Byggeriets Haandværkerudgifter* Betydning for, *hvor stor en Leje Nybyggeriet behøver,* for at det kan betale sig at investere Kapital deri. Ogsaa Udgifter ved Grundens Erhvervelse, Finansieringsomkostninger og ikke mindst en Række Poster paa Ejendommens Driftsbudget som f. Eks. Skatter, Vedligeholdelse, Administration o. s. v, indgaar som vægtige Bestanddele i det Tal, der har den afgørende Interesse for en Kalkulation af den færdige »Vares« Pris, nemlig *den nødvendige Husleje.* Paa samme Maade som Bygherrer har offentlige Myndigheder og Rigsdagen, der skal træffe *almene Beslutninger* om Støtte til Boligbyggeri, en let paaviselig Interesse i en Kalkulation af Huslejen.

Bygge-Societetet for Danmark har, som den første i Europa, fra 1939 regelmæssigt udarbejdet *Indekstal* (og de til Grund herfor liggende Budgetter) for den nødvendige Leje i en moderne 5-Etagers Ejendom med 6 Opgange, opført efter Eentrappesystemet med Lejligheder paa 2 Værelser, 2 Værelser med Kammer samt 2 Værelser og 2 Kamre. Indeksene, der er udregnet af Prokurist i K. A. B. Fru *Erna Svensson* i Samarbejde med Chefarkitekt i K. A. B. *P. Søgaard Petersen,* offentliggøres i det af Bygge-Societetet udgivne Blad »*Bygge-Forum*«, første Gang i Hefte 6 for 1939. Den første Beregning vedrørte socialt og privat Byggeri i København af den nævnte Typeejendom pr. 1. April 1939, og fra 1. Oktober 1939 udarbejdedes tilsvarende Indeks for Provinsbyggeri; siden da er Indeksene udarbejdet baade pr. 1. April og 1. Oktober. Endvidere er der fra 1. Oktober 1943 udarbejdet Indekstal for et Rækkehus og et Enkelthus, saavel i Provinsen som i Hovedstaden, og udført som henholdsvis socialt og privat Byggeri. Der udarbejdes saaledes ialt *12 forskellige Huslejeindeks* af Bygge-Societetet foruden Indeks for de paagældende Byggeriers Anskaffelsessummer.

Den nødvendige Leje bestemmes af 1) Anskaffelsesomkostningerne, 2) Finansiering og 3) de aarlige Udgifter (Driftsbudgettet). En sammentrængt Gengivelse af Huslejeindeks for høj Bebyggelse i København pr. 1. April 1939 og 1. Oktober 1944 findes i Tabel 4.

I Tabellen er *de enkelte Poster,* der er anvendt til Udregning af Indekset for en københavnsk Højbebyggelse, specificeret til Belysning af, hvorledes Indeksene er udregnede. Baade Tallene fra det første og fra det sidst offentliggjorte Indeks er meddelt; Udregningen er angivet for saavel socialt Byggeri som for privat Byggeri. Tabellen omfatter baade absolutte Tal og relative Fordelinger. Nogle af Posterne er trukket sammen for at gøre Opstillingen mere

overskuelig; ligeledes er Udregningen af den maanedlige Leje for 2 Værelser med 1 og 2 Kamre udeladt.

Til selve Beregningen af Indekset knytter der sig iøvrigt forskellige principielle Vanskeligheder. Medens *Haandværkerudgifterne,* der udgør fra tre Fjerdedele til fire Femtedele af de samlede Anskaffelsesomkostninger, i mere normale Tider end de nuværende kan beregnes med stor Sikkerhed — jfr. Artiklen om Byggepriser Side 113, hvortil skal henvises vedrørende denne væsentligste Del af Huslejeindekset — knytter der sig en vis Usikkerhed til Opgørelsen af *Grundprisen.* Den er nærmest beregnet som et *Gennemsnit* af Prisen paa de Grunde, der paa Opgørelsestidspunktet er byggemodne, men da der paa ethvert Tidspunkt blandt de salgsmodne Grunde baade er dyre og billige, alt efter Beliggenheden, kan man ikke tale om en Normalpris paa Byggegrunde. Af *Omkostningerne* er det først og fremmest *Kurstabet* paa Kredit- og Hypotekforeningsobligationerne, der kan volde Vanskelighed, ikke mindst fordi Kurstab er vidt forskellige efter den anvendte nominelle Rentefod for Laanene.

Tabel 4. *Huslejeindeks for høj Bebyggelse i København.*

	Anskaffelsessum				Relativ Fordeling af samlet Anskaffelsessum			
	Socialt Byggeri		Privat Byggeri		Socialt Byggeri		Privat Byggeri	
	1/4 1939	1/10 1944	1/4 1939	1/10 1944	1/4 1939	1/10 1944	1/4 1939	1/10 1944
	Kr.	Kr	Kr.	Kr.	%	%	%	%
Grund henholdsvis 25 og 27 Kr. pr. m² Etageareal	97.500	105.300	97.500	105.300	14,1	10,0	14,3	10,0
Haandværkerudgifter hhv. 130 og 216 Kr. pr. m² Etageareal	507.000	843.500	507.000	843.500	73,4	80,4	72,9	80,1
Omkostninger:								
Arkitekt og Ingeniør	20.000	35.000	20.000	35.000	2,8	3,3	2,8	3,3
Tegninger	2.000	2.000	2.000	2.000	0,3	0,2	0,3	0,2
Renter indtil Ibrugtagelsen	18.000	27.000	18.000	27.000	2,6	2,6	2,5	2,6
Kurstab af 1. og 2. Prioritet og Indskud	27.455	12.100	27.455	12.100	4,0	1,3	3,9	1,2
Attester, Stempler m. v.	3.500	3.500	7.000	7.000	0,5	0,3	1,0	0,6
Administration	10.400	15.700	10.400	15.700	1,5	1,5	1,5	1,5
Diverse og uforudsete Udgifter	5.145	4.900	5.645	5.400	0,8	0,4	0,8	0,5
Samlet Anskaffelsessum	691.000	1.049.000	695.000	1.053.000	100,0	100,0	100,0	100,0
Heraf *finansieres* ved Kredit- og Hypotekforeningslaan	415.000	440.000	415.000	440.000	60,0	42,0	59,7	42,0
3. Prioritet	241.500	577.500	104.000	350.000	35,0	55,0	15,0	33,1
Egenkapital	34.500	31.500	176.000	263.000	5,0	3,0	25,3	24,9
Ialt	691.000	1.049.000	695.000	1.053.000	100,0	100,0	100,0	100,0

Tabel 4 (forts.). *Huslejeindeks for høj Bebyggelse i København.*

	Aarlig Udgift				Relativ Fordeling af samlet Leje			
	Socialt Byggeri		Privat Byggeri		Socialt Byggeri		Privat Byggeri	
	1/4 1939	1/10 1944	1/4 1939	1/10 1944	1/4 1939	1/10 1944	1/4 1939	1/10 1944
	Kr.	Kr,	Kr.	Kr.	%	%	%	%
Driftsudgift.								
Rente til Kredit- og Hypotekf., 1. Aar	19.989	18.735	19.989	18.735	33,6	21,4	30,5	19,9
Rente af 3. Prioritet, 1. Aar.	11.329	27.142	6.185	17.500	19,0	31,0	9,4	18,6
Rente af Egenkapital	1.380 (4%)	1.260 (4%)	10.560 (6%)	15.780 (6%)	2,4	1,4	16,1	16,7
Skatter og Afgifter	8.000	9.500	8.000	9.500	13,5	10,8	12,2	10,1
Assurance	600	750	600	750	1,0	0,9	0,9	0,8
Vedligeholdelse	5.400	8.900	5.400	8.900	9,1	10,2	8,2	9,4
Belysning, Skorstensfejning, Bortkørsel af Dagrenovation, Inspektør, Gaardmand, Trappevask, Revision, Administration og Diverse	5.600	7.830	5.600	7.830	9,4	8,9	8,5	8,2
Henlæggelse til Reservefond	1.200	1.750	1.300	1.900	2,0	2,0	2,0	2,0
Amortisation og Vedligeholdelse af Centralvarmeanlæg.	—	2.300	—	—	—	2,6	—	—
Normal Afskrivning	3.000	4.700	3.000	4.700	5,0	5,4	4,6	5,0
Ekstraordinær Afskrivning paa Grund af Opførelse i højt Prisniveau	3.000	4.700	3.000	4.700	5,0	5,4	4,6	5,0
Aktieselskabsskat	0	0	2.000	4.100	0	0	3,0	4,3
Samlet aarlig Udgift	59.498	87.567	65.634	94.395	100,0	100,0	100,0	100,0
Der svarer til en Leje pr. m^2 Etageareal af	15,25	22,45	16,83	24,20				
÷ ekstraordinær Afskrivning udeladt ved Beregning af Lejen i socialt Byggeri	÷ 0,77	÷ 1,21	0	0				
÷ særlig offentlig Støtte:								
1. Fritagelse for Bygningsskat til Stat og Kommune	0	÷ 1,18	0	÷ 1,18				
2. Nedsættelse af Renten og Afdraget paa Statslaanet	0	÷ 4,89	0	0				
	14,48	15,17	16,83	23,02[1]				
Den maanedlige Leje for en 2-Værelsers Lejlighed paa 55 m^2 udgør derefter	66,37	69,53	77,14	105.50				

[1] Hvor privat Bygherre faar Statslaan med Nedsættelse i Renter samt Amortisationsfritagelse, nedsættes Lejen med 1,06 Kr. pr. m^2 eller for en 2-Værelsers Lejlighed til maanedlig Kr. 100.65.

Ogsaa disses Størrelse er vidt forskellige, saaledes 60 % i 1939 mod 42 % i 1944 af den samlede Anskaffelsessum, hvorhos de ret store Kurstab i 1939 praktisk taget er forsvundet i 1944.

Da Renterne af Laan og Egenkapital udgør langt den største Post blandt de aarlige *Driftsudgifter,* nemlig lidt over Halvdelen, gør de samme Usikkerhedsmomenter som for Finansieringen sig ogsaa gældende for Driftsudgifterne.

Posterne Skatter, Vedligeholdelse og Afskrivninger (inkl. ekstraordinær Afskrivning) andrager hver omkring 10 %. For de to sidste Poster er man atter ude for et Skøn, som ikke bliver mindre ved, at man for det sociale Byggeri ser bort fra den ekstraordinære Afskrivning, naar Huslejen skal udregnes.

Med alle disse Reservationer maa det dog hævdes, at Huslejeindeksene i det forløbne Tidsrum har afgivet et *ret sikkert Grundlag* — og det eneste eksisterende — for Bedømmelsen af den endelige »Varepris«, Huslejen.

HUSLEJEINDEKSETS BEVÆGELSER

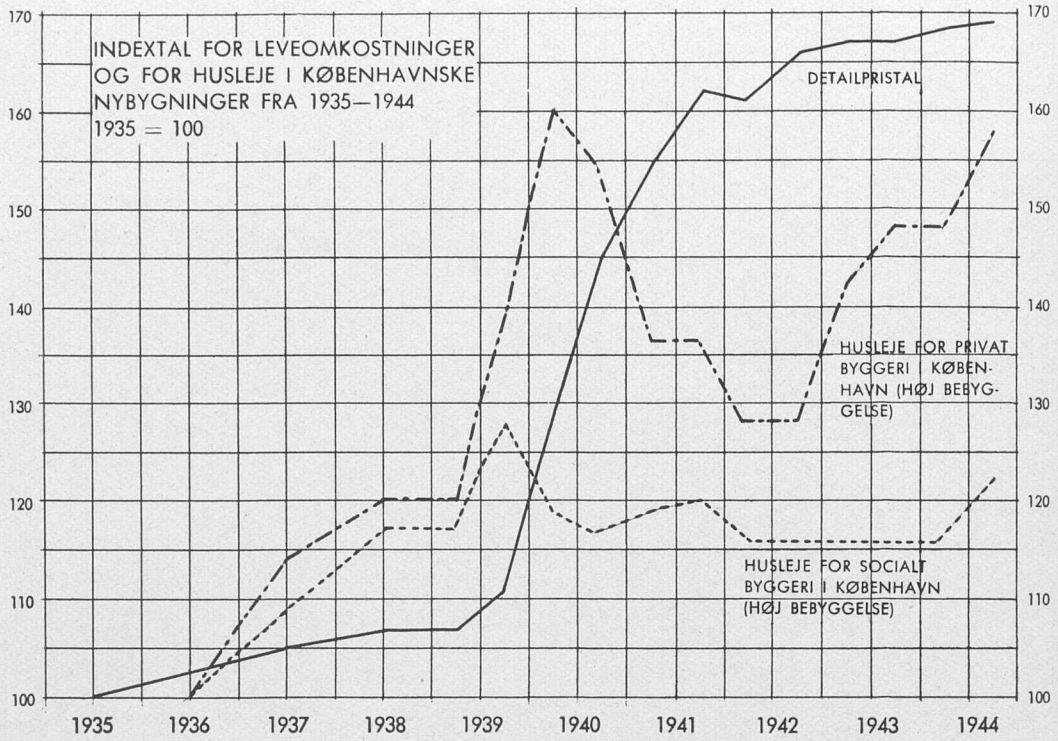
Af Tabel 5 fremgaar Huslejeindeksets *Leje pr. Brutto Etagemeter* samt *Huslejeindekstal* for den omtalte til Grund for Indekset liggende københavnske Højbebyggelse. Tallene vedrører henholdsvis socialt og privat Byggeri og strækker sig over Tidsrummet 1935/44. Til Sammenligning er anført *Detailpristallet.*

Den Leje, det er *nødvendigt at opkræve, for at Nybyggeriet skal kunne forrente sig,* er, som foran nævnt, steget i Aarene op til den anden Verdenskrig, ved hvis

Tabel 5.

	Leje pr. Brutto Etagemeter		Indekstal (1935 = 100)		
	Socialt Byggeri	Privat Byggeri	Socialt Byggeri	Privat Byggeri	Detailpristal
1935	12,40	14,00	100	100	100
1936	12,40	14,00	100	100	102
1937	13,55	16,00	109	114	105
1938	14,48	16,83	117	120	107
1/4 1939	14,48	16,83	117	120	107
1/4 1940	14,82	22,42	119	160	129
1/4 1941	14,78	19,00	119	136	154
1/4 1942	14,34	17,96	116	128	161
1/4 1943	14,33	19,67	116	141	167
1/4 1944	14,36	20,77	116	148	168
1/10 1944	15,17	21,96	122	157	169

Stigningen i Indekstallet for det private Byggeri fra 1/4 1942 til 1/4 1943 skyldes forskellige Faktorer, saaledes Stigning af Anskaffelsessummen samt, at man fra sidstnævnte Tidspunkt overgik til kun at beregne 1 % Rentenedsættelse af Statslaan mod tidligere 2 %.



Begyndelse Lejen var henved 20 % højere end i 1935. I de første Krigsaar foregaar der en kraftig Stigning i Tallene for det private Byggeris Vedkommende, men ved den gennem Loven af 9. April 1941 om Støtte til Byggeri ydede Støtte nedbragtes Lejen fra 22,42 Kr. i 1940 til 19,00 Kr. i 1941 og 17,96 Kr. i 1942. Siden 1942 har Lejen for det private Byggeri trods Boligstøtten i Henhold til 1941-Loven været stigende, og det private Byggeri maa nu ifølge Huslejeindekset forlange en Leje, der ligger ca. 30 % over Førkrigens. Herved maa dog bemærkes, at det private Byggeri i Almindelighed faktisk udlejes til en billigere Leje end den i Huslejeindekset for de senere Aar udregnede, hvilket maa ske paa Bekostning enten af Rentabiliteten eller Kvaliteten. I Modsætning til Lejen i det private Byggeri *er Lejen for det sociale Byggeri praktisk taget den samme nu som pr. 1. September 1939.*

For at illustrere Udviklingen er Indekstallene indtegnet paa hosstaaende *grafiske Fremstilling* sammen med Detailpristallet. Dettes mindre Stigning i Førkrigsaarene og større Stigning under Krigen ses tydeligt af Kurvernes Forløb.

— Til Slut skal endelig anføres, at et nærmere betegnet *Enkelthus* i København ifølge Societetets *Huslejeindeks for det lave Byggeri* i Oktober 1944 er udregnet at kunne udføres til en Leje af 15,09 Kr. som socialt Byggeri og 19,82 Kr. som privat Byggeri.

EJERE OG LEJERE

HVOR MANGE LEJLIGHEDER OG ERHVERVSLOKALER FOREFINDES I LANDET

Der fandtes ved Boligtællingen i 1940 i vore Byer med Forstæder samt i 66 bymæssige Bebyggelser i Landkommunerne ialt 701.204 Lejligheder, heraf 39.132 saakaldte »blandede Lejligheder«, der benyttes saavel til Forretning som til Beboelse; af de 662.072 rene Beboelseslejligheder findes 4.352 i Sommerhuse og Barakker. Af de resterende 657.720 almindelige Beboelseslejligheder beboedes kun 139.400 eller 21 % af Ejeren, Resten var i Hovedsagen udlejet. Naar vi medregner de siden 1940 tilkomne udlejede Lejligheder samt Lejligheder i Landdistrikterne, faar vi, at der i hele Landet findes ca. *625.000 Lejligheder, for hvilke der gælder et Kontraktforhold mellem Ejer og Lejer.* Da Husstandenes gennemsnitlige Størrelse er ca. 3 Personer, vil det yderligere sige, at *henimod Halvdelen af Landets ca. 4 Millioner Indbyggere bor til Leje.* Hertil kommer saa den ligeledes meget omfattende og betydningsfulde *Udleje af Husrum til Erhvervsdrift.* Erhvervstællingen i 1935 viste, at der indenfor Handel, Haandværk, Industri og Gartneri fandtes 221.000 Virksomheder, idet der dog ikke er givet Oplysning om, i hvor stort Omfang Erhvervsdrift udføres fra lejede Lokaler.

HUSLEJELOVGIVNINGENS HISTORIE

Allerede Danske Lov 5—8—13 fastslaar, at den lovligt stiftede Lejeret er *omsætningsbeskyttet* (»Leje gaar for Eje«), hvorefter en *ny Ejer* ikke uden videre kan sætte Lejeren ud eller forhøje Lejen. Hvis Lejeren væsentlig krænker sine *Pligter som Lejer,* giver endvidere *Danske Lov 6—14—7 og senere Plakat af 2. Oktober 1754* § 4 *Ejeren Ret til uden Opsigelse at hæve Forholdet* og til at lade Lejeren udsætte af Lejligheden ved Fogeden. Den nævnte Plakat havde bl. a. Regler om Flyttetiden i København, medens en senere Plakat af 20. April 1813 handlede om Flyttetiden i Købstæderne. Om Udleje af Huse paa Landet findes der Bestemmelser i Forordningen af 27. Maj 1848. Af Huslejebestemmel-

serne fra før forrige Verdenskrig kan endelig nævnes, at Krav paa Husleje ved Konkursloven af 1872 § 33 Nr. 2 a er erklæret for »privilegeret«, idet Husleje for et vist Tidsrum i Tilfælde af Lejerens Konkurs gaar forud for Lejerens almindelige personlige Gæld.

Den første *Huslejelov af 9. Juni 1916, som blev Anledningen til en lang Række midlertidige Love,* havde en solid Aarsag, nemlig den voldsomme Boligmangel. Det fortjener at bemærkes, at Lovgivningen *ikke* berørte de efter 1918 opførte Nybygninger og som Regel kun gjaldt *lokalt* efter Kommunalbestyrelsernes Beslutninger, samt at den naaede størst Udbredelse i 1921, hvor den foruden i næsten alle Byer gjaldt i ca. 500 Landkommuner. Fra 1927 til Udgangen af April 1931 havde Hovedbestemmelserne *kun Gyldighed i Hovedstaden.* Fra 1931 var Lov af 28. April 1931 angaaende Lejemaal om visse Boliger og Forretningslokaler m. v. gældende. Loven bestemte, at Lejere af Lejligheder paa 5 Værelser og derunder skulde have Ret til under Overholdelse af de kontraktlige Forpligtelser at fortsætte Lejemaalet uforandret indtil Oktober Flyttedag 1934. Fra denne Regel gjaldt dog en Række Undtagelser.

Man ser saaledes, at Princippet var, at *man afviklede Huslejeloven i det Omfang, Boligmangelen ophørte.* Særbestemmelserne om Huslejen i de gamle Lejligheder i Hovedstaden bortfaldt fra Oktober 1935, medens Lovens øvrige Bestemmelser i §§ 1—3, de saakaldte »Aagerparagraffer«, stadig havde Gyldighed.

KOMMISSION OM EN HUSLEJELOV OG EN ERHVERVSLEJELOV

Man kunde med Føje spørge, om der var Brug for en Huslejelov og en Erhvervslejelov paa et Tidspunkt, da der *ikke* fandtes nogen større Vanskeligheder med at leje Boliger og Lokaler. Heroverfor stod den Opfattelse, at der var principiel Grund til at have en Lov, der regulerede Retsforholdet mellem Ejer og Lejer. Tilsyneladende ser dette sidste plausibelt ud, navnlig hvis man har den Opfattelse, at saavidt muligt alle Retsforhold skal reguleres ved Lovgivning. Andre kunde mene, at Livet selv og økonomiske Love er en bedre Regulator end sindrigt udtænkte Paragraffer. Det følgende vil vise, at Forsøget paa at etablere saadanne »Retsforhold« kan føre ud i en Række formelle Konstruktioner, som ikke altid stemmer med de økonomiske Love og undertiden kommer til at stride haardt imod disse. Paa Forhaand synes det at skulle være en naturlig Løsning af et daarligt Forhold mellem Ejer og Lejer, at Lejeren søger sig en ny Bopæl, og hvis der er relativ Boligrigelighed, forvolder han faktisk hermed Ejeren baade Ubehageligheder og Udgifter, navnlig som Følge af de med Fraflytningen forbundne Reparationsomkostninger, saaledes at der i denne

Omstændighed findes det bedste Vaaben for Lejeren. Anderledes forholder Sagen sig naturligvis, naar der er Mangel paa Boliger, *men dette var ikke Tilfældet i 1935*. Ved Boligtællingen i dette Aar viste det sig, at 1,6 % af Hovedstadens Lejligheder stod ledige, jfr. de senere Bemærkninger om Boligsituationen i Trediverne.

Imidlertid nedsatte Indenrigsministeriet den 21. Juni 1934 et Udvalg »med den Opgave at udarbejde et Lovforslag, indeholdende mere almindelige Regler om Retsforholdet mellem Ejer og Lejer ved Udleje af Beboelseslejligheder og Forretningslokaler. Reglerne skulde i første Række tage Sigte paa at sikre Parterne mod uberettiget økonomisk Udnyttelse af det særlige gensidige Afhængighedsforhold, som Lejeforholdet kan medføre«.

Bemærkelsesværdigt var det endvidere, at der overfor 5 *Lejerrepræsentanter stod 3 Grundejerrepræsentanter i Udvalget,* hvis Sammensætning var bestemt af Indenrigsministeriet. Formanden var fhv. Landsdommer C. Bærentsen.

Efter Datidens Praksis undlod man under Forberedelse af en Lovgivning, som i allerhøjeste Grad berørte Byggeriets Interesser, ganske at raadføre sig med *Byggeriets Mænd.* Disse var henvist til senere at fremkomme med *Petitioner* over for Rigsdagsudvalgene og stødte da paa Forslag, der var fastlagt i en Kommission og af en Minister, hvis Prestige forlangte Forslaget gennemført i dets væsentlige Skikkelse.

Den 27. September 1935 afgav Udvalget Betænkning indeholdende Udkast til *Lov om Leje* og Udkast til *Lov om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom.* I Rigsdagssamlingerne 1935/36 og 1936/37 forelagde Regeringen to i det væsentlige med Udvalgets Udkast enslydende Lovforslag, som vedtoges og under 23. Marts 1937 fik kgl. Stadfæstelse.

Det fandtes rimeligt, at man forinden fra K. A. B.'s Side foretog en Henvendelse til Rigsdagsudvalget i Anledning af *Lovforslagene,* og da disse efter Sagens Natur maatte siges at have et tildels politisk Indhold, hvorom Rigsdagsbehandlingen ogsaa vidnede, blev det overdraget Selskabets *Direktion* paa eget Ansvar at aflevere et Memorandum til Rigsdagsudvalget vedrørende Lovforslagene om henholdsvis Leje og om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom. Det er ikke nogen Hemmelighed, at dette Memorandum i ikke ringe Omfang blev diskuteret indenfor Udvalget, og visse Detailler blev imødekommet under Behandlingen.

Det tør siges, at en vidtløftigere og mindre forstaaelig Konstruktion end Forslagene til Huslejelovene har man næppe oplevet her i Landet. Selv de, der jævnligt maa beskæftige sig med de endelige Love, naar sjældent det Resultat at »kunne« dem, og de giver Anledning til idelige vanskelige Fortolkninger.

Dette er imidlertid kun den ene mindre vigtige Side af Sagen. Langt mere

betydningsfuld er den Kendsgerning, at en *Huslejelovgivning dengang simpelthen var overflødig,* at de to Huslejelove i deres i 1937 vedtagne Skikkelse var *skadelige for begge Parter,* samt at der ved de senere Tillæg til den ene af Lovene, nemlig Lov om Leje, tillige ikke alene blev indført *en mod alle almindelige Prisreguleringsprincipper stridende Regulering af Huslejen,* men ogsaa fremkaldt *uheldige Forhold* paa *Boligmarkedet.*

Naar det nævnte Memorandum nu tages frem i Dagslyset, maa det konstateres, at de deri indeholdte Betragtninger intet har mistet af deres Rigtighed med Hensyn til Huslejelovgivningens Unødvendighed og Skadelighed under normale Forhold, samt at man med Hensyn til de fremførte Forudsigelser vil nikke genkendende til senere indtrufne Begivenheder.

HUSLEJELOVGIVNINGENS OVERFLØDIGHED I 1930'erne

Det maa siges at være en stor Misforstaaelse, at der i de fleste Ejendomsadministrationer paa Forhaand skulde eksistere en *Modsætning* mellem Ejer og Lejer eller, som det hedder i Kommissoriet, et særligt »gensidigt Afhængighedsforhold«. Navnlig er dette ingenlunde Tilfældet, naar der *ikke* hersker udpræget *Boligmangel,* thi da er Ejeren ligesaa afhængig af sine Lejere og ubehagelig berørt af deres Fraflytninger som en Købmand, naar Kunderne svigter hans Butik. Under normale Forhold er *den frie Ret til Opsigelighed fra begge Sider i Virkeligheden det bedste Værn for Lejerne.*

Friheden i Lejeforhold for saavel Lejer som Ejer har mange *Fordele for Lejerne,* naar der finder det fornødne Byggeri Sted af Lejligheder. Og omvendt oplever den, der under ufri Forhold leder en større Administration af Lejligheder, at der saa at sige dagligt kommer Petitioner undertegnet af mange Lejere, der i drastiske Ord fortæller, at *Livet er dem umuligt,* fordi en bestemt Lejer opfører sig paa en Maade, som er særdeles hensynsløs, men som det ikke er muligt at formaa Domstolene til at skride ind imod, navnlig hvis Hensynsløsheden er tilstrækkelig raffineret.

I Henvendelsen til Folketingsudvalget fremhævede man, at Københavnerne, inkl. enlige Personer med eller uden selvstændig Lejlighed, dengang *i Gennemsnit flyttede hvert 3' Aar,* og tilføjede:

»Betragter man de selvstændige Lejligheder, maa det antages, at der sker Fraflytning fra hver ottende Lejlighed aarligt — og man tager næppe fejl i, at *de 90 % af Flytningerne sker efter Lejernes Ønsker.* Mere Omflytning er ikke ønskeligt, og Udgifterne herved er nationaløkonomisk betænkelige, fordi der paadrages Ejendommene en Række Istandsættelser ekstraordinært bl. a. som Følge af de nye Lejeres Smag, hvilke Udgifter

nødvendiggør højere Husleje. I vort Selskab er Flytningsprocenten vel noget ringere, navnlig hvor der er præsteret Indskud, men har dog gennemsnitlig ligget paa ca. 11 % aarligt.«

I Ejendomme, hvor Lejen var særlig høj, altsaa hvor den beklagelige Mangel paa Egalitet i Huslejen gjorde sig gældende, var *Fraflytningsprocenten undertiden 50 aarlig.*

Til Belysning af *Boligsituationen i Trediverne* kan yderligere oplyses følgende Fakta fra enkelte Udlejninger i Byggeforetagender, som senere har været overordentligt efterspurgte som Følge af deres store Fordelagtighed for Lejerne, men som det oprindeligt kostede store Anstrengelser at udleje. Vi nævner SOLGAARDEN og ARENDAL, to særdeles moderne og fint udstyrede Ejendomme, opført i 1930 til en Leje af henholdsvis 12,37 og 14,08 Kr. pr. m^2. Udlejningen varede 10—12 Maaneder, og vi stillede Biler og alle Venligheder til Raadighed for Lejere, som kunde tænke sig at indflytte der. I en Ejendom, der ligeledes senere blev overordentligt efterspurgt, nemlig VESTERVÆNGET, opført i 1934/35, hvor der findes alle gode Bekvemmeligheder og den i vor Boligbog beskrevne interessante Altankarnap, og hvor Lejen var 14,44 Kr. pr. Etagemeter, maatte vi *anvende godt 6.000 Kr. paa Avertering for i Løbet af ca. 15 Maaneder at kunne afsætte disse Lejligheder.* Af saadanne Eksempler, som kunde forøges med flere, ses det, at Huslejelovene blev indført i en Periode, hvor der herskede *Udlejningsvanskeligheder.* Saadanne gjorde sig gældende for adskillige Ejendomme i Tiden henimod den anden Verdenskrig og ikke mindst i de Omegnskommuner, hvor man nu planlægger Storbyggerier, og hvor man særdeles vel paany kan risikere lignende Vanskeligheder. Boligrigelighed og Boligmangel hænger nemlig ikke mindst sammen med henholdsvis økonomisk *daarlige og gode Forhold.*

HVORLEDES RESTRIKTIONER OG MANGEL PAA EGALITET SKADER BYGGERIET

Det anførte viser formentlig til fulde Overflødigheden af en Huslejelovgivning i 1930'erne. I Henvendelsen til Folketingsudvalget omtales dernæst den skadelige Indflydelse, som Restriktioner og Mangel paa Huslejeegalitet udøver paa Byggeriet:

»Naar Privatbyggeriet i disse Aar (fra 1927) til stor Gavn for Lejerbefolkningen fremskaffede et overordentligt stort Antal Boliger og tillige havde afgørende Betydning til Bekæmpelse af Arbejdsløshed i hele Landet, skyldes dette sikkert, at *Restriktionsbestemmelserne i Huslejelovgivningen ikke ramte Nybyggeriet.* Hvor nødvendig en saadan Frihed var for Boligproduktionen, skønnes umiddelbart af, at der herskede et *fuld-*

kommen ujævnt Prisniveau for Husleje, hvorom henvises til Aarbog for Bygge- og Boligvæsen 1929, pag. 20, hvor man regner med hele 5 *vidt forskellige Prisniveauer,* (gamle Lejligheder før 1916, Ejendomme bygget fra 1918 til 1923 med offentligt Tilskud, Ejendomme bygget under Statsboligfondens Perioder, Nybygninger med social Støtte og Nybygninger uden saadan Støtte).

Det maa i hele denne Sammenhæng skarpt betones, at Lovgivningsbestemmelser, som unødvendigt griber ind i frie Forhold paa Boligmarkedet, kan frygtes at *give Kredit- og Hypotekforeningerne Begrundelse for Begrænsning* af de i Forvejen karrigt tilmaalte Laan — til ubodelig Skade for Nybyggeriet og til direkte Forhøjelse af Lejen.

Den i nogle Aar herskende Frihed paa Udlejningsomraadet har i nogen, men dog vistnok i altfor ringe Grad bidraget til *Udjævning af de forskellige Huslejeniveauer.* Endnu maa der siges at *herske en stor Ujævnhed,* som gør de bestaaende Tilstande lidet egnede til Grundlag for Restriktioner. Og Ujævnheden forøges stadig ved statslig og kommunal Støtte til Boligbyggeri. Det sociale Byggeris Leje er ca. 20 à 30 % billigere end det privates, saaledes at Grosserer Hansen, der bor i en 4-Værelsers Lejlighed i et støttet Foretagende for 1400 Kr., bor 30 % billigere end Grosserer Petersen, der bor i et privat Foretagende og maa betale 2.000 Kr. aarligt. Der forekommer endvidere saadanne Anomalier, som at vi har elegante Lejligheder med fornem Beliggenhed til 12 Kr. pr. m^2 Leje, men Arbejderboliger med beskeden Beliggenhed, hvor Budgetterne nødvendiggør en Leje af 13, 14 til 15 Kr. pr. m^2, i alle Tilfælde en direkte og nødvendig Følge af, at man til forskellig Tid har skullet have forskellige Anskaffelsesomkostninger forrentet og Driftsomkostninger refunderet.

Med gamle og nye *Ujævnheder i Huslejeprisniveauet* og med Udsigt til, at disse agtes fortsat, synes det mere end betænkeligt at opbygge Restriktioner paa den bestaaende Tilstand, uden at der foreligger *afgørende Nødvendighed derfor.*«

Det er af den største Betydning for Nybyggeri, at *det almindelige Princip om ligeartede Priser for ligeartede Varer ogsaa har Gyldighed paa Boligmarkedet.* Det maa følge af de økonomiske Love, at et Byggeforetagende, der maa forlange en højere Leje end det hidtidige Huslejeniveau, af Lejerne bliver *betragtet kun som en Slags Hotel,* som man fraflytter, saa snart man kan opnaa billigere Bolig, og det var netop disse Ejendomme med noget dyrere Husleje, hvor Fraflytningsprocenten i Trediverne var henimod 50 aarlig. Hertil kom, at man befandt sig i en *afgjort Prisstigningsperiode,* hvorfor *Manglen paa Egalitet* indenfor Udlejningspriserne maatte blive end mere udpræget.

Hensynet til Nybyggeriets, og dermed ogsaa til Lejernes, Interesser burde have medført, *dels* at Huslejelovgivningen *ikke kom til at gælde for Nybyggeri,* og *dels* at Huslejelovgivningen ikke lagde Hindringer i Vejen for en *Udjævning af Huslejeniveauet,* hvormed ikke skal være sagt, at en saadan Udjævning udelukkende skulde komme Ejerne til gode.

Det vil findes naturligt, at en Repræsentant for Byggeriet stærkt vendte sig mod, at *Huslejelovens Bestemmelser ogsaa skulde omfatte Nybyggeriet.* Ganske ejendommeligt gik Ministerens Forslag paa dette Punkt *stik imod det nedsatte*

Udvalgs, idet *Lejernes Repræsentanter* netop havde fremhævet Betydningen af, at Nybyggeriet blev undtaget fra Huslejelovens Bestemmelser i 10 Aar. For en overfladisk Betragtning kunde det synes, som om Nybyggeriet ikke kunde indvende stort imod at komme ind under Huslejelovens Regler, da ingen formente det Ret til i første Omgang at fastsætte sine Lejepriser efter eget Tykke. Ved at inddrage Byggeriet opnaaede man imidlertid, at dette maatte *befrygte en senere Behandling,* der kunde ødelægge dets Rentabilitet, og at det derfor maatte *forlange en Risikopræmie i Form af en højere Husleje* end maaske nødvendigt i Øjeblikket. Og dette vil altsaa sige, at den nævnte Lovbestemmelse *paabyrdede Lejerne en højere Leje,* end Bygherrerne ellers vilde forlange, og foraarsagede Mangel paa Egalitet indenfor Lejeforholdene. Vil man bebrejde de private Bygherrer, at de beregnede sig en Risikopræmie, maa man først erindre sig, at Virkningen af Brud paa økonomiske Love nu engang ikke lader sig standse, og derhos at Tiden og Udviklingen *netop har vist, at de beregnede Risikopræmier tilmed har været for smaa.*

A. LOV OM LEJE

EN LOV AF 1938 SUSPENDERER ADGANGEN TIL OPSIGELSER BURDE STØDET VÆRE TAGET I 1938?

Det, som fik Lejelovens bitre Pille til at glide gennem Rigsdagen, var, at der *tilsyneladende var taget et Hensyn til begge Parter. Lejerne fik* — naar et Prøveaar, hvor Ejeren skulde se sine Lejere an, var overstaaet — *ved Loven tilstaaet 2 à 3 Aars Perioder, hvor de ikke kunde opsiges. Ejerne paa deres Side fik Ret til foruden i Prøveaaret at regulere Lejeforholdene efter Udløbet af 2 à 3 Aar.* Disse Bestemmelser, som næppe naaede at faa praktisk Betydning, gav altsaa Ejerne Ret til 2 à 3 Aar efter Lovens Ikrafttræden at *foretage en saadan Række Opsigelser, at man udregnede, at det for Københavns Vedkommende kunde blive 150.000 eller mere i 1938 og 1939.* Der hører ikke megen Fantasi til paa Forhaand at kunne forstaa, at Bestemmelsen i Loven om, *at Ejeren skulde have Ret til at opsige hvert 3. Aar,* var i den Grad en udelukkende teoretisk Konstruktion af politisk uigennemførlig Art, at den *maatte fremkalde en saadan Storm fra Lejernes* Side, naar Tidspunktet for de mange Opsigelser indtraf, og at Bestemmelsen maatte blive en *Narresut* for Ejerne.

Dette *forudsagdes* i vor Henvendelse til Rigsdagsudvalget, og *Forudsigelsen kom til at holde Stik.* Med den urigtige Begrundelse, at Boligreserven i København og paa Frederiksberg endnu fandtes at være for lille, gennemførte Inden-

rigsministeren den 21. December 1938 en Lov, som *simpelthen forlængede Ikke-Opsigelsesperioden for København og Frederiksberg. Det skulde vise sig at blive en stadig Forlængelse,* og at Ejernes Rettigheder hermed var fortonet i den blaa Luft.

Regering og Rigsdag var ved Lovens Forelæggelse i Virkeligheden stillet overfor Spørgsmaalet om, hvorvidt man vilde »*tage Stødet*« *nu og tillade den Huslejeudjævning,* som det stigende Prisniveau havde nødvendiggjort, og hvortil *netop* 3-Aars Fristen i Huslejeloven skulde tjene. Der var *megen Grund til en fornuftig Huslejeudjævning. Nybyggeriet* maatte for at være rentabelt forudsætte en 20 % højere Leje end i 1935, og den hidtilværende Boligmasse fik efter Sagens Natur *ogsaa* forøgede Driftsudgifter. Hertil kom, at der i 1938 herskede *gode økonomiske* Forhold i Landet, og at dets Indbyggere erholdt passende Indkomstforbedringer. Der kunde i Virkeligheden ikke anføres gode, *saglige* og økonomiske Grunde til det, som skete, og saa meget mere odiøs var denne Lovgivning, som den *med tilbagevirkende Kraft gav Lejerne Ret til at annullere foretagne Opsigelser,* paa hvis Effektuering Ejeren havde indstillet sig, i visse Tilfælde saaledes, at han havde sluttet bindende Lejeaftale med nye Lejere. Der kan næppe være Tvivl om, at denne Lov stred mod de parlamentariske og økonomiske Forudsætninger ved Huslejelovens Vedtagelse, nemlig den udtrykkelige Forudsætning, at Ejeren beholdt den begrænsede Opsigelsesret (som Regel hvert 3. Aar).

At de nævnte Annullationer foraarsagede et særdeles stort Prestigetab for Ejendommenes Administrationer og derfor stillede Ejerne svagt i Udøvelsen af de Rettigheder over Ejendomme, som *ogsaa kommer andre Lejere til gode,* vil det ikke være svært at faa Øje paa.

Fra *Byggesocietetets* Side blev der stillet Forslag om, at Loven burde *begrænses* til at gælde for Lejligheder paa 2 Værelser og derunder, og kun for saavidt disses Lejesummer ikke oversteg 70 Kr. pr. Maaned excl. Varme.

Endvidere foresloges, at Loven direkte burde *undtage Byggeforetagender, hvis Opførelse var paabegyndt* efter Oktober Flyttedag 1928, samt endelig at Ejere af Ejendomme, opført efter 1. April 1927, skulde erholde *Dækning for stigende Driftsudgifter,* herunder Skatter, Vedligeholdelse, Lønninger, uanset Lejekontraktens Bestemmelse, jfr. nærmere Bygge-Forum 1938 Nr. 3, Pag. 112.

Disse Ændringsforslag maatte forekomme mere end beskedne og særdeles vel stemmende ogsaa med Lejernes Interesser, men blev *ganske afvist.*

ANDRE UHELDIGE BESTEMMELSER

Forinden den senere Udvikling omtales, skal vi fremdrage enkelte af de i Henvendelsen omtalte uheldige Bestemmelser i Lejeloven. Man paapegede de foran omtalte Vanskeligheder for, at Ejerne kunde skride ind overfor Lejerne i Anledning af Klager fra andre Beboere, og det siges:

»For Tiden kan Sagen ordnes med en Opsigelse af den uheldige Lejer. I Fremtiden skal Ejeren have en offentlig Proces herom og vil ofte resignere til Skade for Flerheden af Lejere. Saadanne Risikomomenter forøger Driftsudgifterne og nødvendiggør højere Leje.«

Og herefter hedder det med Ord, der senere er blevet alt for aktuelle:

»En anden Betænkelighed for Lejerne er den nærliggende Mulighed, at Udlejerne vil være betænkelige *ved at tillade Indflytning af Familier med Børn,* naar Muligheden for at holde Orden og eventuelt herunder anvende en Opsigelse er besværliggjort. Vanskelighederne paa dette Punkt kendes fra vor Administration, samtidig med, at vi af sociale Grunde lægger den største Vægt paa netop at skaffe Familier med Børn gode Boligforhold.«

Foruden at man i det nævnte Memorandum behandlede en Række af Lovforslagets Detailler, som vi ikke her skal komme ind paa, protesterede man imod, at *Loven skulde finde Anvendelse paa Boligforetagender, der drives i Lejernes Interesse,* og stillede derfor Forslag om at *undtage Boligselskaber,* der har modtaget Støtte af Stat og Kommune til almennyttigt Boligbyggeri. Paa lige Linie hermed maatte naturligvis de af *Kommunen* opførte sociale Boligejendomme behandles.

Selv de varmeste Tilhængere af Huslejeloven maa vist nok i Dag indrømme, at det for det offentlige Livs Anseelse vilde have været heldigt, om man havde fulgt det sidste Raad. Der kan *ikke anføres nogen samfundsmæssig Interesse i, at almennyttige Boligselskaber, der kontrolleres af det offentlige gennem Tilsyn, skal tvinges til at arbejde med Underskud og herigennem kompromittere Statens Laangivning* og foraarsage Stat og Komuner Tab. Og det samme gælder *det kommunale Byggeri,* der ogsaa maa arbejde med tabbringende Budgetter. Medens Staten som Laangiver paabyder Boligselskaberne at have ordnede Penge- og Administrationsforhold og i den Anledning at opkræve den nødvendige Leje, medfører Huslejelovene siden 1939 det modsatte, jfr. senere.

Ligeledes gik vi stærkt ind for, at *offentlige Byrder,* som blev lagt paa Udlejningsejendomme, af Ejeren skulde kunne *paalægges Lejerne.* Ministeren holdt imidlertid taktisk paa, at dette burde afgøres ved fremtidige Skattelove

(forøvrigt en underlig Bestemmelse i en Skattelov), og da Ministeren ca. 1 Maaned efter selv gennemførte den fælleskommunale Skattelovgivning, fandtes der her *ingen* Bestemmelse om Paaligningen for Lejerne! Enden paa Rigsdagsforhandlingerne om dette Punkt blev, at man standsede ved, at disse Udgifter kunde paalignes Lejerne, men for Skatternes Vedkommende kun *naar* der herom fandtes Bestemmelser i Lejekontrakterne, skønt det er umuligt at se, hvilken økonomisk Grund der kan anføres for en saadan Forskel. Der fremkommer herved det mærkværdige og ganske irrationelle Forhold, at en Forhøjelse af Ejendomsskatterne *kan paalignes nogle Lejere i en Ejendom, nemlig de Lejere, i hvis Kontrakt der er indeholdt en tilstrækkelig fremhævet Hjemmel til en saadan Paaligning,* men ikke de *Lejere, hvis Kontrakt ikke afgiver nogen saadan Hjemmel.* Ved denne Tingenes Ordning kan man udsættes for følgende: to af Koncernens i Gjentofte Kommune beliggende Ejendomme blev i 1940 underkastet en *Omvurdering* til Ejendomsskyld, som forøgede denne og dermed Ejendomsskatterne ganske betydeligt og med *tilbagevirkende Kraft* til 1936, samtidig med at Rentabiliteten af Ejendommene havde været synkende. Lejeniveauet pressedes nu op for de Lejeres Vedkommende, som efter deres Kontrakter skulde refundere Skatten, medens Ejendommenes anspændte Budgetter maatte bære den Del af Skatteforøgelsen, som ikke kunde paalignes Lejerne.

DEN ANDEN VERDENSKRIG INDTRÆDER — DE MIDLERTIDIGE HUSLEJELOVE

Der var i 1939 bygget et saa overordentligt stort Antal Lejligheder i Landet, at det var et *vanskeligt Problem at faa dem udlejet;* Ledighedsprocenten var i 1940 2,9 i Hovedstaden og 3,5 i Hovedstadens Forstæder, i hele Landet 2,3 %. Hertil kom usikre økonomiske Forhold i Landet, og for vort Selskabs Vedkommende kan vi oplyse, at i Krigens første 1½ Aar maatte vore Udlejningsfolk tilbringe Søndage paa Ejendommene for at leje Lejligheder ud og var særdeles stolte, naar de kunde møde Mandag Morgen og fortælle, at de havde lejet en enkelt 2-Værelsers Lejlighed ud! Med den senere Boligmangel under Krigen lyder dette ejendommeligt, men det var ikke desto mindre Tilfældet.

Skønt der ikke i 1939 og 1940 — i Modsætning til senere — forelaa nogen paatrængende Nødvendighed for en Skærpelse af Huslejeloven, fik Indenrigsministeren dog allerede den *30. Oktober 1939 gennemført en midlertidig Lov om Ændring af Lejeloven.* Denne midlertidige Lov, som forlængedes ved Love af 1940, 1941, 1942 og 1943, *forbyder* ganske simpelt *i al Almindelighed Lejeforhøjelser og Lejevilkaarsændringer ved Lejerskifter.* Og hvad *bestaaende*

Lejemaal angaar, bliver Lejeren beskyttet i alle Henseender ved den ham tillagte Uopsigelighed — ikke blot indenfor 3-Aarsperioder, men i det hele taget. Uopsigeligheden medfører i sig selv, at Lejeren i Almindelighed ikke gaar med til frivillige Overenskomster i hans Disfavør. Hertil kommer, at Udlejeren under en frivillig Overenskomst skal gøre Lejeren opmærksom paa, at han som Følge af den ham tillagte Uopsigelighed ikke er retlig forpligtet til at indgaa paa Overenskomsten!

Efterhaanden som Befolkningens Indkomster øgedes under Krigen, blev der Sandsynlighed for og opstod ogsaa efterhaanden en udtalt *Boligmangel,* som nødvendiggjorde en skærpet Huslejelovgivning, der hindrede unødige Opsigelser og forbød Huslejeforhøjelser, som savnede Grundlag efter Prisreguleringens Principer. Dette Standpunkt var fuldt tiltraadt og hævdet fra vor Side under Krigens Forløb, men behøvede ikke at medføre Regler, der *ensidigt* vendte sig imod Ejerne.

Ved *Lejerskifter* er Stillingen efter den gældende Huslejelov den, at *Lejeaftalen ikke maa indgaas paa Vilkaar, der for Lejeren er mere byrdefulde* end de den 31/10 1939 gældende Vilkaar vedrørende Lejligheden. Kun i visse Tilfælde kan Udlejeren med Kommunalbestyrelsens Samtykke kræve »en rimelig Forhøjelse af Lejen«. Om alle Tilfælde gælder, at de kun giver en *særdeles begrænset* og undertiden problematisk Adgang til at *forhøje Lejen ved Lejerskifte.* F. Eks. foreskrives i § 58 b Post 2, at en rimelig Forhøjelse af Lejen kan godkendes, naar den almindelige Leje i Ejendommen er lav i Forhold til den almindelige Leje i Kvarteret, og Udlejeren kan dokumentere, at den hidtidige Leje ikke giver Mulighed for *en rimelig Forrentning.* Men hvad er »en rimelig Forrentning«? Man kan vel daarligt tænke sig et mere svævende Begreb. Udlejeren maa for det første spørge om, *hvor stor en Procent af Egenkapitalen,* der overhovedet maa anses for rimelig. Men dernæst og lige saa forgæves maa han spørge om, hvordan man finder frem dels til den *Egenkapital,* der skal lægges til Grund, dels til det *Udbytte,* der skal sættes i Forhold til Egenkapitalen. Hvad det sidste angaar, Udbyttets Beregning, har blandt andre Københavns Magistrat og Frederiksberg Kommunalbestyrelse indtaget det Standpunkt ikke at ville anerkende en selv ganske moderat Afskrivning paa Bygningerne, ikke engang ½ %, som en Udgift, der kan fratrækkes Bruttoindtægten, før man naar frem til Nettooverskudet. Heller ikke anerkender man den Betragtning, at et Driftsresultat, der nok udviser et regnskabsmæssigt Udbytte paa f. Eks. 6 til 7 % af Egenkapitalen, men hvor Udgiften til Vedligeholdelse er altfor lille til en ordentlig og paakrævet Vedligeholdelse af Ejendommen, er saa ringe, at det kan danne Basis for en Lejeforhøjelse. Udlejeren ser sig følgelig nødsaget til, for at kunne opnaa Godkendelse af Lejeforhøjelser, at *gøre Regnskabet* daarligt ved at afholde større Beløb til Vedligeholdelse. Hvis en saadan Fremgangsmaade afgav Grundlag for at kunne forhøje Lejen i løbende Lejemaal, vilde den maaske kunne diskuteres. Men da Lejen som bekendt kun kan forhøjes ved de efterhaanden yderst *faatallige* Lejerskifter, idet Lejerne i bestaaende Lejemaal som nævnt er beskyttet imod Forhøjelser, siger det sig selv, at denne Udvej næsten aldrig benyttes af Udlejeren.

Endnu vanskeligere, ja praktisk taget umuligt er det at gennemføre *Ændringer i øvrige Vilkaar.* »Der tilkommer«, hedder det i § 58 b, Stk. 3, »Udlejeren ... Ret til ved Genudlejning med Kommunalbestyrelsens Godkendelse at kræve Ændring i de øvrige Vilkaar, der har været gældende for det tidligere Lejemaal, naar Vilkaarene for dette maa anses for at have været usædvanlige eller fastsat under særlig Hensyntagen til den tidligere Lejers Person eller Forhold, saaledes at deres Overførelse til et nyt Lejemaal vilde være urimelig«. Denne Regel *fæstlaaser* i Virkeligheden praktisk taget alle de »øvrige Lejevilkaar« i Huslejeforhold.

Det siger sig selv, at med saa skarpe og vanskeligt forstaaelige Betingelser for at kunne gennemføre Huslejeforhøjelser og Lejevilkaarsændringer iøvrigt opgiver de fleste Husejere paa Forhaand at søge Lejevilkaarene ændret. I København flyttede der i 1944 ca. 20.000 Familier, men Københavns Magistrat behandlede i det samme Aar kun ca. 2.600 Sager vedrørende Lejevilkaarsændringer, og i kun ca. 60 % af Sagerne blev de ansøgte Lejeforhøjelser m. v. helt eller delvis godkendt.

Bygherrer er vant til at være beskedne, og ingen har tænkt paa en forøget Avance, hvorimod man ansaa det for rimeligt, at Huslejen ikke blev Genstand for en *Undtagelseslovgivning* i Forhold til den almindelige *Prisregulering,* hvor Princippet er, at man vender sig imod urimelige Priser, men tillader, at øgede Udgifter og en vis fornuftig Avance tillægges Varens Pris.

Fra Bygge-Societetets Side anførte man i Henvendelser bl. a. til Indenrigsministeren og til de Folketingsudvalg, som forberedte de midlertidige Lejelove, at de stigende Udgifter maatte sprænge Budgetterne, og at det til syvende og sidst vilde *gaa ud over Lejerne,* naar Ejeren ikke var i Stand til at udføre almindelige Vedligeholdelser eller indføre en ny Teknik, og man pegede paa, at Ejendomsbudgetterne som Følge af de allerede før Krigen skete Stigninger var saa *udmarvede,* at der ikke var Raad til at møde de Stigninger af Udgifterne, som maatte følge af Prisniveauets Stigninger under Krigen. Man pegede ikke mindst paa, at denne skarpe Prisregulering ikke alene skete til Fordel for mindrebemidlede Lejere, men tillige til Fordel for Velhavere.

I 1941, da Huslejeloven var til ny Behandling, stillede *Bygge-Societetet Forslag om en beskeden Lejeforhøjelse paa 2 %, dog at Forslaget undtog visse mindrebemidlede Lejere,* hvis Indtægt paa Grund af Arbejdsløshed eller Arbejdsfordeling var formindsket, og stillede alternativt det Forslag, at Ejerne kunde renoncere paa Huslejeforhøjelsen, naar de modtog *en dertil svarende Skattefritagelse,* samt endelig, at man i en eventuel Forhøjelse var villig til at fradrage Provenuet af en eventuel Rentenedsættelse.

Disse Krav, der er gentaget ved senere Forhandlinger om Loven, er mere end beskedne, for saa vidt man vil lægge en retfærdig Prisregulering til Grund.

Det kan nævnes, at Udgifterne til forsvarlig Vedligeholdelse af Ejendomme under Krigen er steget med ca. 60 %, Udgifterne til Viceværter, Gaardmænd, Trappevask og Bortkørsel af Dagrenovation med ca. 40 % og til Assurance og Administration med ca. 25 %. De fremsatte Forslag har saaledes ikke haft i Sinde under de foreliggende Forhold at skaffe Ejerne en virkelig Refusion af Udgifterne, men at give Regering og Rigsdag Lejlighed til at vise deres *gode Vilje* i Retning af at behandle Landets Erhverv paa nogenlunde lige Fod, hvad Prisregulering angaar. Sammenligningsvis kan nævnes, at Grundejerforeningerne har forlangt 10 % Lejetillæg.

LEJERFORENINGER

Skønt man skulde vente, at Huslejelovgivningens Ensidighed maatte borttage Grundlaget for en Agitation fra Lejerforeningernes Side, synes Udviklingen snarere at vise det modsatte. Lovgivningen bygger ikke paa sædvanlige økonomiske Principper, og Lejerforeningerne mener derfor formodentlig, at heller ikke de behøver at være sarte i Midlerne. De saakaldte »store« Sammenslutninger — hvis Medlemsantal iøvrigt er saare beskedent — kaster sig over Grundejerne, der faktisk leverer dem Boliger til Prisniveau af 1937 trods Prisstigningerne, med en Hensynsløshed, som ikke kendes overfor Leverandører i Haandværk, Handel eller Industri. Faktisk har Huslejeloven givet Lejerne visse *organisatoriske Chancer,* f. Eks. Adgang til at indsætte Dommere i Voldgiftsretten, og man kan saaledes opleve her at møde en Mand, som har været mindre nøjeregnende under sin Agitation, som den høje Dommer. Nævnes kan ogsaa Lovgivningens ejendommelige Bestemmelse om, at enhver Lejer, evt. repræsenteret ved en Lejerforening, skal kunne revidere Ejerens Varmeregnskaber, uanset at disse er attesteret af en statsautoriseret Revision. Herigennem er der yderligere skabt en legal Ramme og Basis for Lejerforeningernes Agitation.

FREMTIDEN

Tiden og Begivenhederne har som bekendt en stærk Evne til at sætte økonomiske Forhold paa Plads, og i den kommende Tid vil der sikkert ogsaa i Boligspørgsmaalet blive mere Brug for Produktion end for Dogmatik. Intet socialt Selskab og ingen socialt tænkende Mand vil bestride, at der paa givne Tidspunkter kan være gode Grunde til Lejerbeskyttelse. Men omvendt er der Grund til at advare mod Regler, *som* ogsaa har givet Bagslag for Lejerne, idet Ejerne har maattet spare paa den naturlige Service, navnlig Vedligeholdelse og Anskaffelse af ny Teknik, *som* endvidere har forvoldt Vanskeligheder for Familier

med Børn, *som* hindrer Ejerne i til Værn for deres Lejere at kunne skride ind mod uønskede Lejere, *som* i Tiden inden Krigen har hindret den frie Omflyttelighed, idet det væsentligt var de daarlige og dyre Lejligheder, som blev ledige, og *som* derfor limer Lejerne fast til Lejligheder, der ikke har den fornødne Forbindelse med deres Arbejdsplads eller stemmer med Familiernes Udvikling eller Lejernes Betalingsmuligheder, *som* endelig har skadet Byggeriet og bevirket, at dette som Risikopræmie maa betinge sig en højere Leje, *som* giver Kredit- og Hypotekforeningerne en vis Undskyldning for ikke at yde tilstrækkeligt høje Laan, og *som* endelig paa unødig Maade sætter Ejere og Lejere op imod hinanden og hindrer det gode Samarbejde, der bør være mellem Producent og Køber. Særdeles beklageligt var det, at man i Tiden før Krigen, da de økonomiske Forhold tillod en vis Huslejeudjævning, fastholdt og *yderligere uddybede de mange bundforskellige Prisniveauer for samme Vare.* Og allermest grelt var det, at man af Grunde, hvis Saglighed ikke kan ses, *ogsaa for det sociale Boligbyggeri* fastholdt Leje-Prisniveauet 1937, skønt Udgifterne efterhaanden steg indtil Prisniveauet 1945 for alle andre Poster end Renter.

Intet fornuftigt Menneske tænker paa under eller i den nærmest paafølgende Tid efter Krigen at hæve Restriktionsbestemmelserne i deres Helhed. Men under Udøvelsen af Fremtidens Lovgivning vil det være rimeligt at *bøde paa de uheldige økonomiske Principper,* der hidtil er lagt til Grund, paa en saadan Maade, at Samfundsmagtens Standpunkt paa dette Omraade vinder Anerkendelse som Udtryk for *Retfærd.*

Ejendomsbesidderne — herunder de sociale Selskaber — har baaret Udgifterne til *Luftværnsforanstaltningerne,* som praktisk taget udelukkende kommer Lejerne til gode. Alle de Tab, som de kan lide ved *Krigsforsikringsbidragene,* er i Øjeblikket ret uoverskuelige og skal ofte betales af Budgetter, der viser Underskud. Vi kan i denne Forbindelse oplyse, at der i 31 af de under K.A.B.-Koncernen hørende Ejendomme med ca. 4700 Lejligheder pr. 1. Januar 1945 maa regnes med ca. 245.000 Kr. i Underskud. En saadan Tilstand egner sig ikke til Fortsættelse, idet det naturligvis maa *kompromittere Byggestøttelovgivningen,* naar den offentlige Administration af og Tilsynet med de sociale Byggeforetagender efter Byggestøttelovgivningen maa forlange Balance i Budgetterne, men Statens Huslejelovgivning medfører det modsatte Resultat!

Ved Overvejelse af Husleje-Spørgsmaalet kommer naturligvis den *fremtidige Boligpolitik* i Betragtning. Vil Byggeriet i Fremtiden kunne regne med Fritagelse for *Ejendomsskatter* — herunder Amtsskatter — og i hvilket Omfang? Hvorledes vil den fremtidige *Rente* i Danmark blive?

Disse Spørgsmaal har afgørende Betydning for Fremtidens Huslejeniveau.

Der vil sikkert fra alle Sider være Ønske om et saa moderat Huslejeniveau som muligt, for at man herigennem skal kunne levere saa *rummelige og gode Boliger* som muligt. Men det er ikke uforeneligt hermed, at der indføres en retfærdig Prisregulering for de allerede opførte Ejendomme; dette sidste er endda rimeligvis en Forudsætning for et fremtidigt rationelt Boligbyggeri.

Resultatet af disse Betragtninger er, at *Lejernes Interesser* gaar ud paa, at der stilles *saa mange Boliger til Raadighed,* at de opnaar *et bredt og frit Valg* og herigennem har en saa stærk Stilling overfor Ejerne, som de kan ønske sig. *Bygherrernes Interesser* gaar ud paa, at der *indføres en retfærdig Prisregulering,* som stemmer med Landets almindelige Regler, og at der gradvis finder en *Afvikling Sted* af Huslejelove, der har vist sig at være overflødige og derfor nærmest skadelige.

B. LOVEN OM BESKYTTELSE AF ERHVERVSVIRKSOMHEDER I LEJET EJENDOM

LOVENS BEGRUNDELSE OG HOVEDREGLER

Om Begrundelsen for at indføre en særlig Beskyttelse for Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom hedder det i det til Grund for Loven liggende Huslejeudvalgs Betænkning:

»Den til Grund for Udkastet liggende Tanke er, at der tiltrænges en særlig Beskyttelse over for Udlejeren for Lejere af Lokaler, der benyttes til Erhvervsvirksomhed. Der er væsentlig to Hensyn, der her gør sig gældende. Naar en Mand gennem Aars Arbejde har skabt sig en Kundekreds i en bestemt Forretning paa et bestemt Sted, er det urimeligt, at den Værdi, der ligger heri, skal kunne overføres til andre, enten det nu er Værten selv, der vil overtage Forretningen, eller han har fundet en ny Lejer, der er villig til at give en større Leje, netop under Hensyn til, at han tillige faar en fast Kundekreds. En saadan Overtagelse af en Værdi, andre har skabt, bør ikke kunne ske gratis. Men ogsaa i Tilfælde, hvor der ikke er Tale om, at en Efterfølger faar Gavn af den Kundekreds, der er skabt, kan den Erhvervsdrivende trænge til Beskyttelse. Hvis f. Eks. Værten vil leje ud til en helt anden Slags Forretning end den, der hidtil har været, eller han vil udvide en bestaaende Forretning i en anden Branche med Lokalerne fra den paagældende Forretning, trænger den Erhvervsdrivende til Beskyttelse. Der tilføjes ham nemlig i disse Tilfælde et Tab, selv om der ikke samtidig overføres noget, der kunde kaldes hans Ejendom, til en anden.«

Til en vis Grad i Traad med denne Tankegang giver Erhvervslejelovens § 1 »den, der driver en Erhvervsvirksomhed eller en Forretningsvirksomhed i lejet Ejendom eller lejet Del af en Ejendom, saaledes at Virksomhedens stedlige Forbliven i denne Ejendom er af væsentlig Betydning og Værdi for Virksomheden«, Krav paa Beskyttelse efter Lovens Regler. I Byer med mindre end 15.000 Indbyggere gælder Loven dog kun efter Inden-

rigsministeriets Bestemmelse og efter Indstilling fra vedkommende Kommunalbestyrelse. Undtaget fra Beskyttelsen er endvidere Landbrugsejendomme og forskellige i Lovens § 1, Stk. 4, nærmere angivne Lokaler. Lejemaal, der er indgaaet paa bestemt Tid og ophører uden Opsigelse, er heller ikke beskyttet efter Loven, ligesom det er en Betingelse for Beskyttelsen, at Lejemaalet har varet mere end et Aar.

Beskyttelsen bestaar i, *at en Voldgiftsret,* der udgøres af en Formand og 4 andre Medlemmer, *i Tilfælde, hvor Lejeren opsiges, kan bestemme, at Lejemaalet skal fortsætte uopsigeligt i et vist nærmere fastsat Aaremaal — ikke over 5 Aar,* dog i særlige Tilfælde indtil 8 Aar — *og fastsætte Vilkaarene herfor eller tillægge ham Erstatning.* Voldgiftsrettens Skøn er meget frit, men Loven angiver dog i §§ 7 og 11 forskellige Forhold, som bør tages i Betragtning ved Sagens Afgørelse.

Foruden denne Beskyttelse er det vigtigt at fremhæve den Beskyttelse, som i Henhold til Lejelovens § 60 med ret uvæsentlige Undtagelser ydes *alle* Lejere af Erhvervs- og Forretningslokaler, idet saadanne *Lejere efter Udløbet af et Prøveaar er beskyttet mod at kunne opsiges til Fraflytning før Udløbet af 4 Aar;* og finder Opsigelse til Udløbet af dette Aaremaal ikke Sted, indtræder der *en ny Uopsigelighedsperiode paa 5 Aar.* For de Erhvervs- og Forretningslokaler, som var eller havde været udlejet den 1. September 1939, gælder imidlertid siden Krigens Udbrud yderligere, at Huslejelovens § 55 stadig har udskudt det Tidspunkt, hvor Ejeren tidligst kunde afgive Opsigelse, saaledes at Opsigelse, medens dette skrives, ikke kan afgives før den 1. Juni 1945, et Tidspunkt, som ganske givet vil blive afløst af et senere.

Ved Lovens Behandling paa Rigsdagen hed det i det *Memorandum* af 30. November 1936, som fra Direktionen i Københavns almindelige Boligselskab blev indleveret til Rigsdagsudvalget:

»Udlejningsbesværligheder er et dagligt Emne, og Risikoen for Lejemaalets Afbrydelse i Utide falder hyppigt paa Udlejeren.

Man skulde derfor ikke være tilbøjelig til at tro, at det nuværende Tidspunkt, da normale Forhold paa Lokaleomraadet kan siges at være indtraadt, indeholder den fornødne Foranledning til en Beskyttelseslovgivning for Lejere af Lokaler. Og hvis Loven ikke er paakrævet, kan det næppe undgaas, at den ikke alene ikke vil faa den tilsigtede Virkning, men som alle Foranstaltninger, der gaar imod de naturlige økonomiske Love, vil virke imod Hensigten, altsaa ogsaa skadelig for Lejerne.

Hvorvidt der maa gøres en Sondring mellem den indre By, med dens tildels — men ogsaa kun tildels — dyrere Butiker, og Forstæderne, hvorfra Selskabet har hentet sine fleste Erfaringer, henstilles. Det forekommer ikke umiddelbart indlysende, at dette skulde være Tilfældet, eftersom Forretningslokaler i de ydre Kvarterer som Regel er baseret paa den bestemte eller tillige de omgivende Gader og Ejendomme eller Dele deraf, medens Lokaler i Ejendomme i den indre By som Regel tager deres Kunder *fra hele Hovedstaden* eller endog fra hele Landet.

Det bliver formentlig nødvendigt at omtale *Begrebet »Kundekredsen«,* fordi Lovforslaget lægger Vægt paa dette. Den historiske — økonomiske — Udvikling har tilstræbt at lægge Butikerne saaledes, at der har kunnet paaregnes en passende Kundekreds for hver Lejer, og der er herigennem skabt Basis for at opnaa en fornuftig Leje af hver Lejer. For saa vidt Ejerne ved Placeringen af Butiker udøver et forkert Skøn, eller hvis Tiden og Forholdene svækker Kundekredsen, har Fraflytninger eller Falliter mellem Lejerne reguleret disse Forhold. Nogen bedre *Regulator* end *de selvvirkende økonomiske Forhold og Ejernes og Lejernes gensidige Interesse* findes der under *normale* Forhold næppe.

Naar man imidlertid ikke har kunnet bestride Lejernes Trang til en Beskyttelse fra 1916 og indtil ca. 1930, skyldes dette Tidens kendte ekstraordinære Forhold, som foraarsagede, at der ikke eksisterede det rette Antal Tilbud i Forhold til Efterspørgslen efter Lokaler. Da disse Forhold imidlertid nu har forandret sig til det modsatte, synes det mindre betimeligt at udbygge en formelig Beskyttelseslovgivning paa et Tidspunkt, da Lejerne formentlig er fuldtud i Stand til at beskytte sig selv, og da Risikoen i Forholdet nærmest maa siges at være paa Ejernes Side. Vi kender adskillige Tilfælde, hvor Lejerne trods ivrige Tilbud fra Ejernes Side ikke tør tage Risikoen ved en fleraarig Kontrakt, men ønsker at overlade Risikoen til Ejeren.

Der er navnlig i tidligere Aar ganske vist indtruffet enkelte grelle Tilfælde, hvor en Lejer virkelig har været den underlegne i Forholdet til Ejeren, Forhold der formentlig er saa sjældne, at de ikke egner sig som Grundlag for en Lovgivning, navnlig saafremt man maatte risikere, at en saadan Lovgivning vilde skade samtlige Lejere for at hjælpe ganske enkelte, som bedre kan hjælpes paa anden Maade, se herom nedenfor.

Hvor vanskeligt det er at forsøge at lovgive paa hele dette Omraade, ses af de temmelig indviklede og formentlig ikke rationelle *Erstatningsregler,* som Loven indeholder. Det falder straks i Øjnene, at *Lovforslaget kun regner med Erstatninger til Lejerne,* men derimod praktisk taget ikke til Ejerne. Det er imidlertid givet, at det *langt overvejende Antal Opsigelser sker fra Lejernes Side,* enten nu Aarsagen er Lejernes Død eller andet, som foranlediger til at hæve Virksomheden, herunder ogsaa, at den ikke har svaret Regning, — og i alle disse Tilfælde indtræffer et aabenbart Risikomoment for Ejerne. Deraf maa formentlig følge, at hvis man skulde drøfte Erstatningsbegrebet, maatte man formentlig *lige saa vel behandle Lejernes Pligt til at give Ejerne Erstatning,* som den omvendte Pligt.

Imidlertid er det gennem Aarhundreders Praksis erkendt, at *Ejeren ikke tilkommer nogen Erstatning,* fordi en Lejer ved Udygtighed eller daarlig Behandling af Kundekredsen efterhaanden sætter den Kundekreds til, som naturligt kunde være knyttet til de vedkommende Lokalers Beliggenhed. Ejerne har i saadanne Tilfælde *maattet bære de hermed forbundne Tab,* og naar Spørgsmaalet om Erstatning overfor Lejere hidtil ikke er rejst, skyldes dette sikkert den Omstændighed, at *Begrebet Kundekreds formentlig ikke spiller den Rolle, som Lovforslaget synes at gaa ud fra.* Forretningslokaler placeres almindeligvis af fornuftige Ejere paa de Steder, hvor der er *et naturligt Opland* og hermed en objektivt set overvejende *Sandsynlighed for en Kundekreds;* Indgaaelse af Kontrakten er Ejers og Lejers Bekræftelse af dette Skøn. Lejen maa staa i objektivt Forhold til den Kundekreds, Lejeren maa anses for at *kunne* skaffe sig under de foreliggende Forhold, og Forhandlingskampen om Lejen ender som oftest med at fastslaa

et tjenligt Tal for begge. Lejerens Dygtighed betyder da som i alle Livets Forhold — men heller ikke mere end i alle andre Forhold — et Plus eller Minus. Et Plus fra en Lejers Side vil meget ofte resultere i, at han i Henhold til Tilsagn herom i Kontrakten *sælger* sin Forretning, d. v. s. den naturlige Kundekreds, og faar en større eller mindre Afstaaelse. Udygtighed fra hans Side vil resultere i, at han maa sælge Virksomheden med ringe eller ingen Afstaaelse eller med Tab; i disse Skalaer giver Kræfternes frie Spil det retfærdige Resultat, og de økonomiske Love har reguleret Forholdene paa bedste Maade.

Det er ganske interessant at bemærke, at der foreligger en Række Tilfælde, hvor den dygtige Forhandler af Specialvarer oparbejder en Kundekreds *netop paa Steder, hvor de naturlige Betingelser ikke er tilstede* eller ikke er bedre end saa mange andre Steder, ofte endda trods Butikens eller Lokalets i og for sig mindre gode Beliggenhed. Men i saadanne Tilfælde vil det *netop ikke volde Lejeren videre Afbræk at skulle flytte,* idet han praktisk taget vil være i Stand til at *medtage sin Kundekreds,* netop fordi *den ikke støtter sig til Lokalets Beliggenhed, men beror paa Lejerens Person.*

Nogen Grund for Lovgivningen til at beskæftige sig med den personligt oparbejdede Kundekreds ses saaledes ikke at foreligge. En chikanøs Opsigelse af en Lejer, der har skabt sig en Virksomhed, vil bevirke et vist Afbræk, men vil som Regel ikke kunne hindre Lejeren i at finde sig en ny Virksomhed. Det er sandsynligt, at de Afbræk, der under normale Forhold forvoldes *Ejere* ved Lejeres Fraflytning og deres økonomiske Sammenbrud, andrager større Summer end Lejeres Tab ved Opsigelser.

Ser man praktisk paa Forholdene, vil man kunne tilraade Lejerne at *tilgodese deres Interesser dels ved at betinge sig et passende langt Aaremaal uden Opsigelse, dels Adgang til Afstaaelse af Virksomheden.* Af Forslaget og Behandlingen af de enkelte Paragrafer i det følgende vil det imidlertid ses, at der i Loven er hjemlet *Erstatning til Lejere* i en Række Tilfælde, hvor det ingenlunde er givet, at Lejerne lider Tab, eller i hvert Fald Tab, der efter naturlige økonomiske eller juridiske Regler kan paalægges Ejerne. Forslaget medtager Tilfælde, hvor Erstatning tænkes fastsat under Hensyn til, at Lejeren har oppebaaret *god Gevinst af sin Virksomhed, maaske netop ogsaa som Følge af moderat Leje,* og forudsætter derefter, at Lejeren kan opnaa Erstatning for Fraflytning — hvorefter han eventuelt flytter tværs over Gaden og aabner Konkurrence i den paagældende Branche, saaledes at Ejerens Butik falder i Værdi og maaske maa benyttes til en hel anden Branche, der giver ringere Leje! Ræsonnementer af denne Art maatte føre til, at man maatte give Ejer og Lejer en Ret til at faa Erstatningsbeløbene *fastsat paa Forhaand,* saaledes at begge Parter kunde vide, med hvilket Beløb de havde at regne i Tilfælde af, at Kontrakten hævedes. Men det vilde ganske vist være meget vanskeligt at fastsætte Erstatning *forud,* netop fordi det *først senere* viser sig, *hvem* der i Virkeligheden tilkommer Erstatning, og *hvor stor* den skulde være. Den i Forslaget foreslaaede Voldgiftdomstol vil derfor formentlig faa en mere end vanskelig Opgave og vil i Virkeligheden komme til at fungere som *økonomiske Skønsmænd,* der vil blive Genstand for en Række økonomiske og politiske Ræsonnementer, som paa Forhaand synes stridende mod Retsvæsenets Opgaver. En anden Vanskelighed foreligger derigennem, at der næppe kan siges at foreligge som *Grundlag et helt ensartet Prisniveau* for Butiker og Lokaler, og at Voldgiften derfor vil være særdeles vanskeligt stillet med Hensyn til at skulle danne sig et sagkyndigt Skøn, grundlagt paa den ensartede Behandling, som er Forudsætningen for alt Retsvæsen. Man maatte rejse vanskelige Spørgsmaal: skal Ud-

lejerens Status og Driftsregnskab for Ejendommen undersøges? og er Normen en passende Forrentning for Ejeren eller en passende Brugsværdi for Lejeren?

— Hvis de i det foregaaende og i den senere udførlige Behandling af de enkelte Paragrafer indeholdte Ræsonnementer skønnes at være rigtige, kan en Lov som den foreslaaede ikke undlade at have *uheldig Indflydelse paa Nybyggeriet og paa Indretning af Lokaler i ældre Ejendomme.* Enhver ufornøden Risiko, der overvæltes paa en Ejer eller Bygherre, enhver Usikkerhed overfor Fremtiden og enhver Hindring af frie Dispositioner paa Grundlag af de økonomiske Interesser og navnlig den i Loven udtalte Hældning til Lejernes Side kan efter almindelige økonomiske Love bevirke, at der opstaar Betænkelighed overfor Paabegyndelse af Byggeri eller Ombygning, dels som Følge af Frygt for Tab, men dels ogsaa, fordi Bygherrer ikke vil udsætte sig for en Række personlige Ubehageligheder i Form af Kampe med Lejere for offentligt Forum. Hvis alt dette skulde bevirke, at Markedet for Lokaler begrænses, vil *Priserne naturligt stige, hvilket vil være imod Lejernes Interesser.* De Bygherrer, som herefter bygger, vil ganske naturligt se sig nødsaget til *ved første Udlejning at fiksere en saa høj Leje som muligt* for ikke senere at skulle have halvoffentlige Kampe med Lejerne. Udlejerne vil fristes til at forlange Deposita og gensidig Uopsigelighed, alt til Skade for de unge Forretningsmænd, som maa leje i det aabne Marked. Den nuværende økonomisk sunde Fremgangsmaade, at Lejen stiger gradvis, efterhaanden som Forretningsmulighederne forøges, navnlig ved Kvarterets Udvikling, vil Ejerne ikke turde regne med, idet de maa frygte for, at Lejen vil blive holdt kunstigt nede, fordi man tilskriver Butikslejerens personlige Evner den foregaaede Stigning i Forretningens Omsætning, saaledes at Udlejeren endogsaa kan komme til at give Erstatning, fordi Butiksmulighederne udvides.«

De, som kender noget til Lejeforhold af Erhvervsvirksomheder, vil have forstaaet, at den foreslaaede Lovgivning var *overflødig inden Krigen.* I det paagældende Memorandum endte vi med i Stedet at *anbefale en Lovregel om, at en Lejer i Tilfælde af, at Ejeren opsiger Lejeren for at benytte Lokalet inden for samme Hovedbranche, har Forlejeret i Forhold til andre Liebhavere* til Lejemaalet, forsaavidt den opsagte er villig til at *yde den fra anden Side tilbudte Leje* og øvrige lovlige Vilkaar, og der ikke med Rette kan indvendes noget mod hans Forretningsmetoder og personlige Forhold.

Herved vilde Lejeren erholde en *Fortrinslejeret* og Ejerens økonomiske Interesser ikke være gaaet for nær. Reglen vilde formentlg ikke vække megen Modsigelse hos de gode Grundejere, og Lejerne vilde næppe have Brug for andre Regler. En lovbeskyttet Ret til Leje under Markedsprisen vilde alligevel næppe kunne fastholdes i det lange Løb.

Endnu en Beskyttelsesregel for Lejere af Butikker blev anbefalet fra vor Side, nemlig en præceptiv Lovregel om, at Udlejeren af Forretningslokaler *kun kunde opsige Lejemaalet med eet Aars Varsel.* Efter Erfaringerne vilde enhver Forretningsdrivende i Løbet af eet Aar være i Stand til at skaffe sig et tilfredsstillende Lokale.

Saavidt skønnes har Loven — der udkom den 23. Marts 1937 uden Hensyntagen til de gjorte Indsigelser — *ikke haft nogen reel gavnlig Betydning for Lejerne inden Krigsudbruddet.* Deres Stilling har været særdeles stærk over for Ejerne, og de kunde som Regel betinge sig, dels at Lejemaalene skulde være *langvarige,* og dels at Lejerne fik Ret til i paakommende Tilfælde dels under Lejemaalet og dels ved Lejemaalets Ophør at *overdrage deres Virksomhed* til en anden *sammen med Lejeretten.*

Hvis man vil spørge, om en Ret for Lejerne til saadanne Overdragelser strider mod Ejernes Interesser, maa Svaret — til Overraskelse for Teoretikere — blive, at i normale Tider lægger Ejerne megen Vægt paa at beholde deres Lejere og opnaar ved at tildele Lejerne den nævnte Ret til Overdragelse, at Lejerne gøres økonomisk interesseret i at *skaffe nye Lejere* ved indtrædende Skifter. Hvis Lejemaalet er fordelagtigt for Lejeren, vil den fratrædende Lejer kunne opnaa en *Afstaaelse af en ofte betydelig Højde,* og herigennem er Lejernes Interesser fuldtud tilgodeset.

Hvor en Ejendoms Beliggenhed efterhaanden er blevet betydelig mere gunstig, f. Eks. fordi der gennem nærliggende nye Byggeforetagender kan tilføres en ekstra stor Kundekreds, vil det virke urimeligt, om Ejeren ikke maa deltage i den forøgede Fordelagtighed i Beliggenheden gennem en Forhøjelse af Lejen, thi ellers vil Lejeren gennem de sædvanlige Afstaaelser ikke alene opnaa en rimelig »goodwill«, men vil kunne opnaa et saa stort Beløb — takket være den for billige Leje —, at den fratrædende Lejer i Virkeligheden oppebærer et til den paakrævede rimelige Huslejestigning svarende Beløb som et Led i Afstaaelsen. Det bliver *den nye Lejer, paa hvem Byrder lægges* — ikke af den fæle Ejer, men af den fraflyttende Lejer. Men de, som forstaar sig paa Økonomi, kan ikke undlade at faa Øje paa det Faktum, at Lejen sandsynligvis paa den Maade *forhøjes langt mere,* end hvis Ejeren maatte faa Part i Forhøjelsen. Resultatet af Lovgivningen er saaledes i mange Tilfælde, at Lejen *faktisk forhøjes stærkt, kun ikke til Fordel for Ejeren, men for den fratrædende Lejer.*

Ingen vil naturligvis benægte, at der ogsaa er forekommet enkelte Tilfælde, hvor en Ejer vilkaarligt har ombyttet en Lejer med en anden, som han synes bedre om; det drejer sig dog sikkert kun om faa Tilfælde, som Lovgivningsmagten jo ikke plejer at sætte sig i Bevægelse for.

Det kan næppe bestrides, at der ved Erhvervslejeloven i adskillige Tilfælde *tilføres Lejerne den Fordel, som »Udviklingen« fører med sig,* og som forhen plejede at tilfalde Ejeren i Kraft af hans Ejendomsret. Hvis man mener, at Ejerne ikke bør drage Fordel af den Udvikling, som vore Byer igennem de sidste 100 Aar har været og stadig er inde i, ses der i hvert Fald ikke at være nogen Grund til, *at Lejerne* skal have Fordelen.

Efter Krigens Indtræden maatte det erkendes, at visse Restriktioner ogsaa paa Erhvervslejemaalenes Omraade var nødvendige. Men herfra og til at etablere en lignende *Undtagelsestilstand* for Lokaler som for Boliger, er der stadig et ufornødent Spring. *Under Krigen* har der klæbet *ganske særlige Fortjenstmuligheder* ved et stort Antal Forretningslokaler, samtidig med at Ejerne ikke har kunnet opnaa nogen Refusion for deres øgede positive Udgifter. Ejere har ikke alene maattet betale deres Driftsudgifter i det stærkt forøgede Prisniveau, men har maattet finde sig i, at Lejere, der havde betinget sig Ret til Overdragelse, solgte deres Forretninger ligesom før Krigen, men nu ofte med Kæmpeavancer.

Under Krigen har Ejerne fremdeles i stor Udstrækning været nødsaget til at *nedsætte og eftergive Huslejen* over for en Række Lejere af Erhvervslokaler som Følge af Tidens Vanskeligheder, — men samtidig har Ejerne maattet se til, at *andre Lejere* i samme Ejendom tjente Guld og grønne Skove, uden at nogensomhelst Forhøjelse af Lejen kunde opnaas, idet hverken Opsigelse eller Lejeforhøjelse var mulig efter Krigstidens Lovgivning paa dette Omraade. Inden for Koncernen har vi Ejendomme, hvori vi har maattet eftergive betydelige Beløb i Erhvervsleje, samtidig med, at enkelte Lejeres Indtægter steg fra 5.000 til 40.000 Kr. om Aaret, og uden at det var os tilladt at erholde nogensomhelst Refusion af disse Lejere for vore øgede positive Udgifter, endsige en Forhøjelse, der dækkede vore øvrige Huslejetab paa Ejendommen.

Hverken Samfundet eller Lejere af Erhvervslokaler er tjent med Tilstande, der økonomisk set er urimelige. Ikke mindst, fordi Erindringen om disse Tilstande vil bevirke, at Fremtidens Bygherrer maa *ansætte Lejen saa højt, at der kan foruddiskonteres* en Risikopræmie for en kommende urimelig Lovgivning.

Ogsaa i en anden Retning strider den her omhandlede Lov mod Samfundets og Lejernes Interesser. Fra Aarene før Krigen kender man adskillige Tilfælde, hvor *Byggeforetagender har maattet opgives,* fordi Lejere af Erhvervslokaler mødte med store Krav om Erstatning i Anledning af Nedrivning eller Ombygning, og det er betegnende for Lovens Slagside, at Ejeren ikke, *inden* han leverer en Opsigelse til Lejerne, kan faa disse Erstatninger opgjort paa Forhaand, men under sine Dispositioner maa løbe Risikoen for ofte uoverskuelige Beløb. Efter Krigen staar vi i Hovedstaden, der praktisk taget er udbygget, foran Nødvendigheden af *omfattende Nedrivninger* i de ældre Kvarterer, saavel paa Hovedstrøgene som paa Broerne med deres mange Forretningskvarterer. Der hører ikke megen Fantasi til at forestille sig, *hvilke Hindringer der kan skabes for Genopbygningen af Byen gennem Lovregler,* der vanskeliggør et økonomisk Overblik over Byggeforetagenderne. Her mødes Samfundets Interesser med

Bygherrernes, og ret beset har Lejerne en velforstaaelig Interesse i et saa rigeligt *Udbud af Lokaler,* at de dygtige Lejere til enhver Tid vil kunne finde Virksomhed; de udygtige kan Loven alligevel ikke beskytte.

— Det vilde for Lejeforholdene have været lykkeligst, om man havde begrænset sig til vore nysnævnte Forslag om Forlejeret og om forlængede Opsigelsesfrister *inden Krigen. Efter* dennes Indtræden er en retfærdig *Prisregulering* og visse *Regler om Opsigelser* efter Sagens Natur nødvendige, men burde have været affattet paa *Priskontrollens* Grundlag. Naar *normale* Tider atter indtræder, vil en Lov om Leje af Erhvervslokaler være ganske *overflødig og skadelig.*

BESKATNINGEN AF FAST EJENDOM

BESKATNINGSREGLER

Grundlaget for Ejendomsbeskatningen er den officielle Værdiansættelse, der finder Sted ved en normalt med 5 Aars Mellemrum foretagen Vurdering til Ejendomsskyld og Grundskyld. Ved denne Vurdering, der sidste Gang blev foretaget i 1936, og som siden 1941 paa Grund af de unormale Forhold stadig er blevet udskudt, ansættes en Værdi for Ejendommen som Helhed, kaldet Ejendomsskyldværdien, samt en Værdi for Grunden alene, kaldet Grundskyldværdien. Den samlede Ejendomsskyldværdi i hele Landet androg ved sidste Vurdering 15.700 Mill. Kr., heraf Grundværdi 5.600 Mill. Kr.

Ejendomsskyldværdien skal svare til *Ejendommens Værdi i Handel og Vandel,* og Grunden vurderes efter, hvad der med de gældende Handelspriser maa antages at kunne opnaas for den paagældende Ejendom i ubebygget Stand ved Salg til en efter samtlige Forhold *økonomisk god Anvendelse.* Af Enkeltheder vedrørende Vurderingsprincipperne skal blot nævnes, at der ved Grundværdiansættelsen, saafremt Ejeren forlanger det, skal foretages *Fradrag for Forbedringer,* der hidrører fra private Foranstaltninger, forsaavidt Bekostningerne herved ikke maa antages at være vederlagt gennem den Udbytteforøgelse, Forbedringerne har medført. Bestemmelsen medfører, at den Værdiforøgelse, Landbrugsjord faar ved Omdannelse til Byggegrunde, ikke før Bebyggelsen kan beskattes mod Ejerens Vilje, for saa vidt den ikke overstiger de Omkostninger, der har været forbundet med Omdannelsen, saasom Udgifter til Anlæg af Veje og Kloaker.

Sondringen mellem Ejendomsskyldværdi og Grundværdi har Betydning, fordi *Grundværdien beskattes højere* end den øvrige Del af Ejendomsskyldværdien, den saakaldte Forskelsværdi, der fremkommer ved at trække Grundværdien faa den samlede Værdi (i Amtskommunerne er Fradraget det dobbelte af Grundværdien). Formaalet hermed er at ramme den »samfundsskabte« Jordværdi stærkere end den »arbejdsskabte« Bygningsværdi. Et lignende Formaal, parret med visse sociale Hensyn, er forfulgt ved særlige Regler om skattefri Fradrag i Forskelsværdien.

Grundskyld og Ejendomsskyld svares i Byerne til Staten og den fælleskommunale Udligningsfond under eet, samt til Kommunen. I Sognekommunerne endvidere til Amtsfonden. Der gælder for de nævnte Skattemodtagere *forskellige Regler om Fradrag i Forskelsværdien og forskellige Skatteprocenter.*

For Ejendomsskyldbeskatningen til *Staten* er Reglen med Hensyn til Fradrag i Forskelsværdien den, at der gives et fast Fradrag paa 10.000 Kr. pr. bebygget Matrikulsnummer. Paa Begæring af Ejeren kan dette forhøjes med 2.000 Kr. for hver Beboelseslejlighed med Køkken, som findes i Ejendommen udover een. Til Staten og den fælleskommunale Udligningsfond svares ialt 6,0 ‰ af Grundværdien (Grundskyld) og 4,5 ‰ af Forskelsværdien (Ejendomsskyld).

I *Amtskommunerne* er Fradraget i Forskelsværdien 5.000 Kr., hvortil kommer et Fradrag paa 1.000 Kr. for hver Lejlighed udover een i Ejendommen, naar Ejeren fremsætter Begæring herom.

I de *øvrige Kommuner* er Fradraget i Forskelsværdien 3.000 Kr., et Beløb som i København og Frederiksberg dog kan forhøjes indtil 10.000 Kr., i Købstæderne indtil 8.000 Kr. og i Landkommunerne indtil 5.000 Kr. Endvidere gives der paa Begæring et Fradrag paa 1.000 Kr. for hver Lejlighed, som Ejendommen indeholder udover een Lejlighed.

Grund- og Ejendomsskyldpromillen varierer fra Kommune til Kommune og fra Amtsraadskreds til Amtsraadskreds. Den kommunale Grundskyldpromille udgør for Skatteaaret 1944/45 i København 7,50, paa Frederiksberg 8,40, i Gjentofte 2,40, i Gennemsnit for Provinsbyerne 5,74 og i Gennemsnit for Sognekommunerne og Amtskommunerne henholdsvis 17,26 og 12,91. Ejendomsskyldpromillerne andrager 3 Fjerdedele af Grundskyldpromillerne med Undtagelse af Amtskommunerne, hvor Brøkdelen er 3 Femtedele.

En Sammenligning af de ovenfor nævnte Grundskyldpromiller i henholdsvis Byerne og paa Landet giver til Resultat, at Grunde beliggende

i København	beskattes	med	13,5	Promille	
paa Frederiksberg	»	»	14,4	»	
i Gjentofte	»	»	24,9	»	
i Provinsbyerne	»	»	11,7	»	gennemsnitlig
i Sognekommunerne ...	»	»	36,2	»	»

En tilsvarende Sammenligning lader sig paa Grund af de varierende Fradragsregler m. v. selvsagt ikke gennemføre for Skatterne paa Bygninger eller rettere paa Forskelsværdien.

Foruden Ejendomsskyld og Grundskyld af henholdsvis Forskelsværdi og Grundskyldværdi svares en særlig *Grundstigningsskyld* paa 2 % halvaarlig af

det Beløb, hvormed Grundværdien efter Fradrag for Forbedringer overstiger det saakaldte Grundbeløb med visse *Tillæg;* Grundbeløbet er principielt lig med Grundværdien — efter Fradrag for Forbedringer — ved den sidste Grundskyldsvurdering før 1. Juli 1933 (som Regel Vurderingen pr. 1. Januar 1932). De nævnte *Tillæg* til Grundbeløbet omfatter for det første et Beløb svarende til den almindelige Stigningsprocent for alle Landets Ejendomme siden 1. Januar 1932, dog modificeret saaledes, at det, hvormed Stigningsprocenten overstiger 10, kun gaar ind med halv Vægt. Hertil kommer, for at afværge Uretfærdigheder ved eventuel Fejlvurdering, et Beløb paa 10 % af den ved den sidste Vurdering ansatte Grundværdi, dog højst 20 Kr. pr. Kvadratmeter. Staten og den paagældende By- eller Sognekommune deler Skattens Provenue, i Reglen med Halvdelen hver.

EJENDOMSSKATTERNES VIRKNINGER

Det er en meget betydelig Del af Grundrenten, der gennem Beskatningen overgaar til offentlige Formaal. For Sognekommunerne er Grundskyldpromillen saa høj, at man skulde forvente, at henimod Halvdelen af Jordværdien i Sognekommunerne iflg. Teorien maatte være opslugt af Skatten. Hvis man tænker sig, at Grundskatten ophæves, skulde Jordens Handelsværdi derfor teoretisk stige til det dobbelte. Det er imidlertid umuligt at føre Bevis herfor, thi Teorien om, at Grundejerne paa Land og i By maa bære Grundskatterne, gennembrydes af væsentlige Undtagelser. I mange Tilfælde kan Grundejerne helt eller delvist overvælte Grundskatterne paa Varepriserne, herunder Huslejen, saaledes at *der ovenpaa den gamle Grundværdi i Virkeligheden danner sig en ny Værdi.*

EJENDOMSSKATTERNE SOM INDTÆGT FOR DET OFFENTLIGE

Ved Aarhundredskiftet udgjorde Provenuet af Ejendomsbeskatningen 30 % af det samlede Skatteprovenue, som den Gang beløb sig til knapt 100 Mill. Kr. I 1903 kom imidlertid den store Skattereform, som lagde Hovedvægten paa Formue- og Indkomstskatter, hvorfor Ejendomsskatternes relative Betydning for det Offentliges Budgetter i de efterfølgende Aartier var stadig aftagende og androg i Skatteaarene 1938/39 og 1944/45 — skønt de da var steget til henholdsvis 157 og 227 Mill. Kr. — kun henholdsvis 15 og 11 % af det Offentliges samlede Skatteindtægter paa ialt henholdsvis ca. 1100 og 2100 Mill. Kr.

Ejendomsskatterne fordelte sig i Skatteaaret 1938/39 med 106 Mill. Kr. til

Sogne- og Amtskommunerne, 37 Mill. Kr. til den fælleskommunale Udligningsfond og kun 14 Mill. Kr. til Staten. I Skatteaaret 1944/45 var Statens Andel 15 Mill. Kr., hvorfor man kan fastslaa, at Ejendomsskatterne betyder overmaade lidt for Staten, medens de i den kommunale Økonomi indbringer ca. 25 % af Skatteindtægterne.

EJENDOMSKATTERNE SOM UDGIFT FOR BEBOELSESEJENDOMME

For at anskueliggøre, med hvor store Beløb Ejendomsskatterne belaster Beboelsesejendommes Driftsbudgetter, skal der først gives Oplysninger vedrørende to K. A. B.-Koncernen tilhørende Ejendomme i København. De paagældende Ejendomme har et samlet Etageareal paa henholdsvis 9680 og 18.088 m^2 og en Lejeindtægt af henholdsvis ca. 145.000 og ca. 260.000 Kr. I 1944 udgjorde Skatterne til Stat og Kommune ialt henholdsvis 14.200 og 20.300 Kr. svarende til henholdsvis 1,47 og 1,12 Kr. pr. Etgm. og henholdsvis ca. 10 og 8 % af Lejen. Ejendomsskatterne er siden 1936 steget i den førstnævnte Ejendom fra 11.000 til 14.200 Kr., d.v.s. med ca. 30 % og i den anden Ejendom fra 14.500 til 20.300 Kr., d. v. s. med ca. 40 %. Mulighederne for at forhøje Lejen med indtrædende Skattestigninger er som Følge af Huslejelovens Bestemmelser og gældende Retspraksis for adskillige Ejendommes Vedkommende yderst begrænsede, hvorom kan henvises til Behandlingen i nærværende Skrifts Artikel om »Ejere og Lejere«.

Den efterfølgende Opstilling viser beregnede Ejendomsskatter i Hovedstads- og Omegnskommunerne vedrørende en moderne Højbebyggelse. Ved en Betragtning af Tallene maa det erindres, at den Vurderingspraksis, som følges i Kommunerne, ofte er noget forskellig, saaledes at en bestemt Ejendom vurderes til varierende Beløb alt efter, hvilken Kommune den er beliggende i. Nogle Kommuner foretrækker at vurdere Ejendomme relativt lavt for til Gengæld at have relativt høje kommunale Grund- og Ejendomsskyldpromiller, et Forhold, som det ikke har været muligt at give Udtryk for i Oversigten. Endvidere maa det nævnes, at der til en høj Ejendomsbeskatning kan svare en lav personlig Beskatning, saaledes at der herigennem sker en Udligning.

Opstillingen er delt i 3 Afsnit, idet det første viser de fulde Ejendomsskatter for Ejendommen, naar der *ikke* er givet nogen Fritagelse for Betaling af Ejendomsskatter. I det næste Afsnit ser man Ejendomsskatternes Størrelse, efter at der i Henhold til gældende Lovgivning er givet *Fritagelse* for Bygningsskatter til Stat og Sogne- eller Bykommune, og endelig er til Slut angivet, hvor meget

Ejendomsskatterne i Hovedstaden og Omegnskommunerne for en moderne Beboelsesejendom, 60 Lejligheder, med et Etageareal paa 3.900 m².

Ejendomsskyld i København, Frederiksberg og Gjentofte Kr. 650.000, heraf Grund Kr. 100.000.
Ejendomsskyld i Omegnskommunerne Kr. 620.000, heraf Grund Kr. 70.000.

	1) Uden Fritagelse for Bygningsskatter til Stat og Kommune		2) Med Fritagelse for Bygningsskatter til Stat og Kommune		3) Under 1) og 2) er indbefattet Skatter til Amtskommunen til Beløb	
	Aarlige Skatter		Aarlige Skatter (Grundskyld og Skatter til Amtskommunen)		Kr.	Kr. pr. m² Etageareal
	Kr.	Kr. pr. m² Etageareal	Kr.	Kr. pr. m² Etageareal		
København	5.954	1,52	1.350	0,34	—	—
Frederiksberg ..	6.369	1,63	1.440	0,37	—	—
Gjentofte	9.078	2,33	6.304	1,62	5.464	1,40
Brøndbyerne ..	14.537	3,72	6.806	1,74	5.266	1,35
Farum	14.660	3,76	6.783	1,74	5.215	1,34
Gladsaxe	14.271	3,66	6.764	1,73	5.266	1,35
Glostrup	12.973	3,32	6.554	1,68	5.266	1,35
Herlev	17.874	4,58	7.344	1,88	5.266	1,35
Herstederne ...	15.288	3,92	6.925	1,77	5.266	1,35
Hvidovre	14.971	3,84	6.876	1,76	5.266	1,35
Hørsholm	12.314	3,16	6.405	1,64	5.215	1,34
Lyngby	11.884	3,05	6.379	1,63	5.266	1,35
Rødovre	14.537	3,72	6,806	1,74	5.266	1,35
Taarnby	17.578	4,51	7.296	1,87	5.266	1,35
Taastrup	16.970	4,35	7.198	1,84	5.266	1,35

Amtsskatterne udgør af de samlede Ejendomsskatter for den paagældende Ejendom.

Hvis Ejendommen *ikke har Fritagelse* for Bygningsskatter til Stat og Sogne- eller Bykommune, udgør Ejendomsskatterne i *København* 5.954 Kr. svarende til 1,52 Kr. pr. Etgm. eller ca. 90 Kr. aarlig for en 2-Værelsers Lejlighed paa 60 m², hvilke Tal er lidt mindre end de tilsvarende for *Frederiksberg* Kommune. Som et Yderpunkt til den anden Side kan nævnes *Herlev* Kommune, hvor Ejendomsskatterne udgør ikke mindre end 17.874 Kr. eller 4,58 Kr. pr. Etgm. Denne stærke Ejendomsbeskatning betyder et Tillæg til Huslejen paa 275 Kr. aarlig for en 2-Værelsers Lejlighed. Ejendomsskatternes Størrelse i de øvrige i Oversigten medtagne Kommuner fordeler sig som Satser mellem Ejendomsskatterne paa den ene Side i København og Frederiksberg og paa den anden Side i en Række Omegnskommuner fra Lyngby til Herlev.

Beboelsesejendomme, der er paabegyndt efter 15. Februar 1940, samt Kontor- og Forretningsejendomme, som er paabegyndt efter 25. Februar 1941, er iflg.

Love af 30. Maj 1940 og 9. April 1941 *fritaget for at betale Bygningsskatter til Stat og Egenkommune,* hvilket muliggør en ikke uvæsentlig Nedsættelse af Lejen, i København for den omhandlede Ejendom fra 1,52 Kr. pr. m^2 til 0,34 Kr. pr. m^2 eller for en 2-Værelsers Lejlighed ca. 71 Kr. aarlig, og i Herlev fra 4,58 Kr. pr. m^2 til 1,88 Kr. pr. m^2 eller for en 2-Værelsers Lejlighed ca. 162 Kr. aarlig.

De store Forskelligheder i Ejendomsbeskatningen fremkommer delvis som Følge af, at der ikke i Københavns og i Frederiksberg Kommune betales Skat til Amtet, jfr. det tredie Afsnit i Oversigten. I Gjentofte og Omegnskommunerne er Amtsbeskatningen temmelig ensartet og andrager 5.200 Kr. eller ca. 1,35 Kr. pr. m^2. Man kan derfor fastslaa, at Amtsbeskatningen i de nævnte Kommuner er ensbetydende med et aarligt Tillæg til Lejen for en 2-Værelsers Lejlighed paa ca. 80 Kr. aarlig. Ikke mindst i Betragtning af, at Fremtidens Byggeri i Stor-København for den langt overvejende Del vil komme til at finde Sted i Omegnskommunerne, maa denne Merbelastning siges at være betænkelig.

BYGGERIETS UDFORMNING OG TEKNIK

Af Arkitekt *Louis Hygom.*

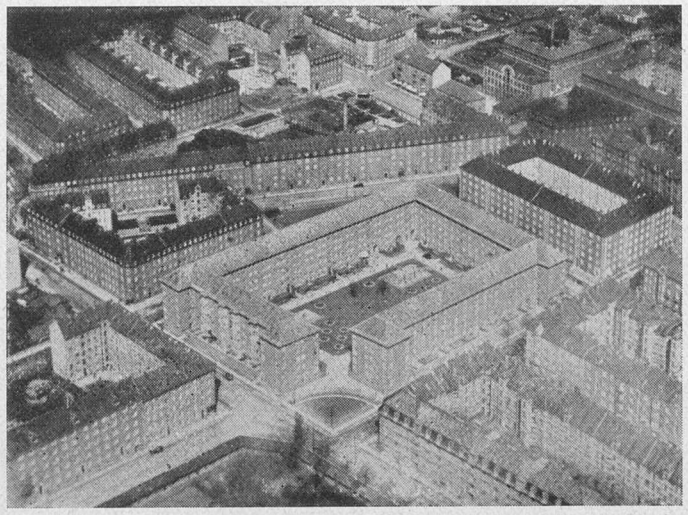
Udviklingen inden for Byggeriets Udformning og Teknik foregaar jævnt glidende, og vil man undersøge de sidste 25 Aars Byggeri for at sammenligne det med den forudgaaende Tids Byggeri, vil man heller ikke finde noget skarpt Skel mellem Tidsrummene.

Da K. A. B. for 25 Aar siden indledede sin Virksomhed med Opførelsen af *Rækkehuse* (BAKKEHUSENE) som Enfamilieboliger, var det en tidligere Tids Udformning af Byggeriet, der blev genoptaget, efter at den havde været forladt, fordi der ikke fra Byplanlægningens Side var sørget for, at den kunde leve videre som Enkeltmandsbyggeri.

Naar man ser, hvor yndet Parcelbyggeriet er, forundres man over, at der ikke er forekommet et eneste Tilfælde af Sammenslutning mellem Byggelystne om hellere at realisere deres Byggeri ved Huse i Sammenhæng som Række- eller Kædehuse. Aarsagen hertil er vel at søge i en overeksponeret individuel Ejerfornemmelse i Forbindelse med svigtende Evne til at vurdere de forskellige Boligformer og maaske tillige i nogen Grad Mangelen af en brugbar Organiseringsform. Men Faktum er imidlertid, at konfektionerede Rækkehuse har slaaet godt an, efter at BAKKEHUSENE var byggede.

Det *lille Villabyggeri,* det saakaldte Parcelbyggeri, var for 25 Aar siden i fuldt Flor, desværre noget vildtvoksende og uden at have ladet sig paavirke af saadanne forekommende Eksempler paa rigtig udformet Byggeri af denne Slags som f. Eks. Havebolig-Foreningen Grøndalsvænges store og smukke Bebyggelse, som den af K. A. B.s Direktør i 1912 stiftede Dansk Haveboligforening da ogsaa har staaet Fadder til.

I K. A. B.'s Bebyggelse ved Lundehussøen, STUDIEBYEN, er der bl. a. givet en Prøve paa behersket Variation af de enkelte Huses Ydre ved at lade *et større Antal Arkitekter deltage* i Tilblivelsen. Desværre synes heller ikke dette Eksempel paa varieret og dog samordnet Udformning af Havebolig-Bebyggelse at have paavirket de efterfølgende Tiders Byggeri i videre Grad, end ikke hvor



»Solgaarden«, der er projekteret af Arkitekt Henning Hansen, er en mod Syd aabnet Randbebyggelse omkring et smukt Haveanlæg.

der ved Udstykning af store Grundarealer har været gunstig Lejlighed til at ordne Bebyggelsens Udformning gennem fornuftige Servitutter vedrørende Bygningernes Udformning og Placering paa Grunden.

For den, der søger Byggegrund til eget Hus, er der fremdeles kun Plads at finde inden for de to Muligheder, Rækkehusbebyggelsens Uniformitet og Villabebyggelsens ubeherskede Individualisering.

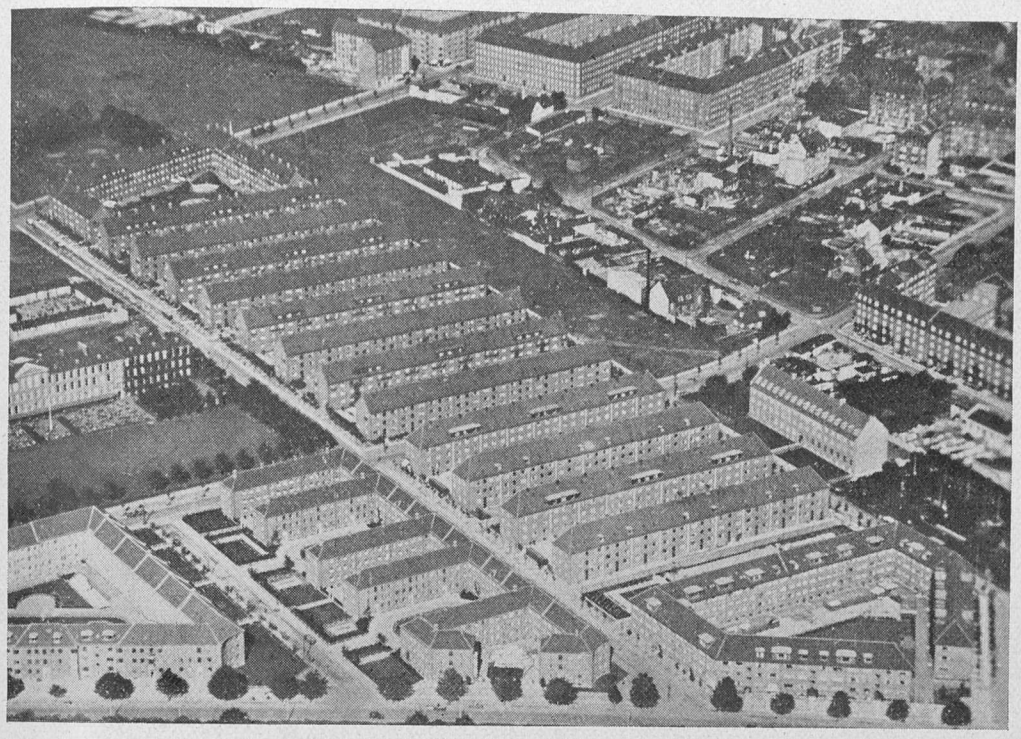
— For 25 Aar siden var ved det almindelige Boligbyggeri endnu *Karréformen* den selvfølgelige. Ganske vist var den gennem det Offentliges Støtte af Boligproduktionen forbedret derved, at Gaardene blev gjort store, i nogle Tilfælde saa store, at der var bedre Lysforhold ved Bygningens Gaardsider end ved Gadesiderne.

Det Krav om ordentlig Belysning af alle Bygningens Rum, der saaledes var rejst, førte til, at nye Udformninger af Bebyggelsen nu fremkom.

Var man bunden af eksisterende Bebyggelse og Gader, blev *Karrébebyggelsen aabnet ind til Gaarden.* I enkelte Tilfælde blev Gaarden, naar den var stor nok, til et virkeligt Haveanlæg. Her kan nævnes Ved Classens Have ved Strandboulevarden fra 1924 og Solgaarden ved Jagtvej fra 1929. Ved den sidste blev Adgangen til Trapperne lagt ind mod Haveanlægget.

Paa nyt Byggeland kunde man derimod gaa over til helt at kvittere Karréformen og anvende *Stokbebyggelse,* som allerede i nogen Tid havde været anvendt i vort sydlige Naboland.

Siden 1927 har K. A. B. bygget adskilligt af denne Bebyggelsesform, fortrinsvis som 3 Etagers Bygninger, hvilket vel nok er den mest passende Bygningshøjde hertil. Dette gælder navnlig Kvarteret mellem Hillerødgade, Nattergale-



Stokbebyggelsen »Vibevænget«, opført 1927, og »Fuglevænget«, opført 1929, begge tegnet af Arkitekt Povl Baumann, samt »Vibehusene«, opført 1930, tegnet af Arkitekterne Louis Hygom og E. Monberg.

vej, Maagevej og Rørsangervej med 12 Stokke og 2 Halvkarreer, det første samlede Anlæg af sin Slags herhjemme.

Efter at *Entrappesystemet* ved K. A. B.s Initiativ i 1929 var indført ved helhøj Bebyggelse, medførte Kravet om Brandaltaner en Ændring i Bygningernes Façadeudformning. Det hidtil dominerende Façadeskema med Rækker af lige store Vinduer passede ikke til Altanerne, og det var for stift, naar Rummenes Lystildeling skulde differentieres i Forhold til Rummene, og endelig kom dertil Ønsket om, at Udsigten gennem Vinduerne ikke maatte forstyrres af Vinduesdelingerne. Façaderne fik da lave Vinduer uden Overrammer og i Bredder afpasset efter Rummenes Størrelse, og Trappevinduerne blev forsat til Mellemreposerne.

De udhængende Altaner blev efterhaanden større og fik tætte Sider og mod Naboaltaner tillige høje Skærme. Saaledes udstyret kan Bygningernes Ydre sluttelig blive behersket af Altanerne til den Grad, at man snarere kan tale om Altaner med Hus paa end det omvendte. Men dette Altanproblem er nu ved de seneste Tiders Byggeri blevet løst paa en i flere Henseender bedre

»Vestervænget«s Karnapaltan har Vinduer, der kan skydes til Side, naar Beboeren ønsker at sidde paa en aaben Altan.

Maade derved, at der mellem Altanerne udbygges Glaskarnapper, hvis ene Side mod Nabolejligheden er lukket. Altanerne faar da mere Læ, kan gøres store og staar mere i Forbindelse med Lejligheden end de udenpaa Façaderne ophængte, og denne Klaring af Altanproblemet giver Façaden et roligt og sluttet Udseende. Det bør dog i denne Forbindelse omtales, at der i K. A. B.'s Bebyggelse, VESTERVÆNGET, er gjort et bemærkelsesværdigt Forsøg paa at forene Karnappens og Altanens Funktioner under eet i en *Altankarnap*. Herved sparer man altsaa Altanen, og Karnappen kan, naar det ønskes, forandres til Altan ved sammenskydelige Vinduer. Tiden maa vise, om denne Konstruktion faar Efterspørgsel.

Den strenge Økonomi, der har hersket i Boligbyggeriet lige siden forrige Krigstid, giver sig fremdeles til Kende ved Bygningernes spartanske Ydre, hvilket ikke vil føles som noget Savn, hvis blot Gade- og Bebyggelsesplanen i sig selv rummer Muligheder for Opnaaelsen af markante og interessante arkitektoniske Virkninger.

Paa eet Punkt har denne strenge Økonomi dog haft en afgjort uheldig Indvirkning. Hermed sigtes til, at man har sænket den haandværksmæssige Standard ved Udførelsen af Bygningernes Ydre for langt ned. Besparelser kan jo ogsaa købes for dyrt, og mange af de *skrabede Facader* vil hurtigt faa et forfaldent Præg.

Det almindelige Boligbyggeris Planudformning har lige til 1930 været saa temmelig *stereotyp*. Da Entrappesystemet efter den Tid endelig blev tilladt af Byggemyndighederne, var der større Mulighed for at *variere den lille Lejligheds Plan,* og Bestræbelserne gik nu ud paa at frembringe Boliger af Størrelse omtrent som den almindelige 2 Værelsers Lejlighed, men opdelt i 3 Rum

Gennem en Laage paa Trappegangen i hver Etage kastes Køkkenaffaldet ned i Skarnspande i Kælderen.

for at være bedre egnet til Familier med Børn. Medens tidligere den 2 Værelsers Lejlighed var anset som en tilstrækkelig Bolig uanset Antal af Børn, er man nu klar over den næsten uoverskuelige Betydning, en tilstrækkelig Bolig har for Befolkningens Kvalitetsniveau, og tillige, at Virkningen af mange af de Goder, Samfundet iøvrigt har sikret sine Medlemmer, kan blive forringet, ofte indtil Nul, ved utilstrækkelige Boligforhold. Ud fra denne Kendsgerning er det da ikke uden Logik, at der af Samfundet ydes *Huslejetilskud til Familier, der kun er rige paa Børn.*

Naar der har været rejst Kritik over, at der nu gives selv Lejligheder, hvortil ydes Tilskud fra det Offentlige, en *bedre Udstyrelse,* er dette ikke vel betænkt. Den Husmoder, der er alene om at passe et Hjem med flere Børn, kan kun overkomme sit Arbejde hermed, naar hun kan faa Hjælp af den moderne

»Strandvejsgaarden«s halvt indbyggede Altaner er rummelige og godt beskyttede mod Vind og Vejr.

Teknik, der har fremskaffet Centralvarme, varmt Vand, Badeindretning, Maskinvaskeri, Affaldsskakt m. m., og Hjemmets Værdi for Familien, Samfundets Grundcelle, naar derigennem Mulighed for en større Højde.

Man tør vel nok sige, at K. A. B. ved sit Boligbyggeri har bidraget væsentlig til Fremskaffelsen af alle disse tekniske Goder. Der kan saaledes erindres om, at de første Byggeforetagender, i hvilke der anvendtes Entrappesystem ved 5 à 6 Beboelseslag, var SOLGAARDEN og ARENDAL. Ved dette sidste Foretagende blev der ogsaa indrettet Affaldsskakte med Forbrændingsovne i Bunden. Man vilde have indført de nu anvendte efter svensk Mønster, men Sundhedsvæsenets Ledelse var den Gang saa inkompetent i tekniske Spørgsmaal, at det satte sig imod det svenske System, men tillod det i Stedet derfor anvendte amerikanske Forbrændingssystem, der er noget ringere.

Det er fremdeles paa de tekniske Indretningers Omraade, at der sker flest Forbedringer. *Centralvarmeanlæg* af i Dag udføres med Radiatorer af Jernplade og ikke af Støbejern, og Centralvarmekedlen har faaet Stokerfyring.

Der er allerede gjort Prøve paa at aftage Varmen fra Ovnene som *Straalevarme* i Stedet for som Luftcirkulationsvarme. Man slipper derved ogsaa for at have synlige Radiatorer og undgaar de grimme Tilstøvninger af Væg og Loft, der kommer ved Radiatorer.

Ved Indretningen af *Køkkenet* er der sket mange hensigtsmæssige Forbedringer, det skal kun erindres her uden nærmere Omtale.

Medens der saaledes paa Tekniken hørende til Bygningens indre Udstyrelse stadig sker meget, har *Bygningskonstruktionerne* ved Boligbyggeriet i vor Tid ikke ændret sig meget fra forudgaaende Tiders. Den væsentligste Ændring er foregaaet paa Træmaterialernes Omraade. *Hulstensdækket* har vist sig som en

Fra en af Tagterrasserne paa »Strandvejsgaarden«.

fortrinlig Afløser af Træetageadskillelsen og medfører tillige ofte, at Brædde-skillerummene erstattes af Pladeskillerum, saa Puds paa Træunderlag, der er en mindre holdbar Konstruktion, helt kan undgaas.

Ved Murstensbygninger har man i flere Tilfælde ladet *Tværskillerummene alene være bærende* for Etageadskillelserne. Dette har, især for de mindste Lejlighedstyper, givet større Elasticitet ved Planudformningen, og de tykkere Tværskillerum har afgivet gunstigere Lydisolation mellem Lejlighederne.

Ogsaa ved Anvendelse af *Jernbeton* til Bygningsstammen har man foretrukket at lade Skillerummene alene bære Etageadskillelserne, men til Forskel fra Murstenskonstruktionerne, ved hvilke Facaderne er selvbærende, har man ladet Etageadskillelserne for hver Etage *bære Facadevæggene,* der da bestaar af Glas og isolerende, let Bygningsmateriale. Man opnaar saaledes at have mange Muligheder ved Facadeudformningen.

Naar der ikke i større Udstrækning er anvendt nye Konstruktioner ved den almindelige Boligproduktion, skyldes det *Økonomien.* Der er jo det ejendommelige Forhold til Stede, at næsten alle nye Konstruktioner her i Landet har den Skæbne ikke at blive billigere end de ældre Konstruktioner, som de skal remplacere. Billiggørelse af Boligproduktionen er et Maal, som alle, der beskæf-

tiger sig med denne, stræber efter og anvender meget Arbejde paa at opnaa, eftersom det er et virksomt Middel til Imødegaaelse af Bolignød eller til Opnaaelse af bedre Boliger.

Fra Industrien kender man *Standardiseringens* Betydning for Produktionens Økonomi. I Byggeproduktionen kan den, omend ikke helt med tilsvarende økonomisk Virkning, dog gøre megen Gavn. Som vort Standardiseringsraad er organiseret, kommer Standardiseringsarbejde imidlertid kun i Stand, naar de interesserede Parter giver deres Tilslutning hertil, og Chancen for at opnaa noget Resultat afhænger af, om disse kan blive enige. Det lykkes ikke altid, og naar det lykkes, kan det have taget altfor lang Tid at naa dertil. Som Illustration hertil kan eksempelvis anføres, at der fra Jernstøberierne for længe siden er fremkommet Ønske om at faa de altfor mange Tagstensformater reduceret til nogle faa, saa de kunde nøjes med færre Modeller til Tagvinduer paa Lager, men Teglindustrien har stadig ikke kunnet komme overens herom. I et Tilfælde som dette er det nærliggende at pege paa, at Forbrugerinteresserne nok falder sammen med Jernstøberiernes, men burde have Støtte fra de Byggefolk, der direkte og med Vægt repræsenterer Forbrugerne.

Større økonomiske Resultater vil formodentlig med Tiden kunne vindes, om Boligproduktionen kunde blive mere *industrialiseret*, og tillige, hvis de derved opnaaede Arbejdslettelser kom til Syne som Billiggørelse.

Der er i Henseende til Industrialisering gjort enkelte Fremstød i større Format, blandt hvilke kan nævnes de af Firmaet *K. Hindhede* konstruerede brandfri Betontrapper, som udføres paa Fabrik i de størst mulige Enheder, Trappeløbene fra Repose til Repose i eet Stykke, evt. færdigudstyret med Overfladebelægning. Oplægningen af Løbene til en saadan Trappe kan, naar Reposerne er støbte, foregaa hurtigere end ved andre Konstruktioner.

Den brandfri Trappe har hidtil været udført enten med Trin indspændt i Trappemuren eller med bærende Jernbetonplader, hvorpaa Trin blev oplagt eller støbt, tidskrævende Konstruktioner og til Ulempe ved Entrappehuse, hvor Trappehuset som eneste Adgangsvej blokeres, saa længe Trappen er under Udførelse. Den ny Løsning af Betontrappe-Konstruktionen er et godt Skoleeksempel paa Industrialisering. Men for at denne kan faa fuldstændig Effektivitet mangler, at der paa Basis af standardiserede Etagehøjder er udarbejdet Standards for Trappeløb, thi først da kan Fabrikanterne arbejde til Lager og faa Fremstillingsprisen ned.

Industrialisering og Standardisering er Midlerne til Billiggørelse af Boligbyggeriet, hvorfor man skulde vente, at der blev arbejdet systematisk paa at gøre Brug af disse Hjælpemidler. Dette er ikke Tilfældet. Hvad der sker, fremkommer tilfældigt, foraarsaget af Omstændigheder, der ogsaa er tilfældige.

BOLIGBYGGERIETS ORGANISATION

Dette Anliggende, som ikke ses at være behandlet samlet andetsteds, skal her belyses i en Oversigt, der ikke giver sig ud for at være udtømmende, men som formentlig kan have Interesse. Organisationens mangeartede Grene gør det naturligt at inddele Emnet i de nedennævnte Afsnit.

I. BYGGE-LOVGIVNING

Det *lovmæssige Grundlag* for Byggeriet behandles i nærværende Skrift under Register over nugældende Love m. v. vedrørende Boligbyggeri og Boligvæsen.

II. BYGNINGSMYNDIGHEDER

Statens Bygningsdirektorat, som er oprettet i 1942 under Indenrigsministeriet, varetager Statens Interesser vedrørende dens Bygninger og Byggeri samt administrerer Byplanlovgivningen, Byggelovgivningen og Lovgivningen om Støtte til Boligbyggeri. Kontrollen af dette sidste varetages med Assistance af ansatte Konsulenter.

Angaaende Administrationen af de gældende kommunale Byggelove og Bygnings-Reglementer (Vedtægter) henvises til Oversigten over Bygningsmyndigheder i Danmark i Haandbogen for Bygningsindustri 11, Side 545.

III. BYGGERIETS PLANLÆGNING

Efter at Byplanloven af 29. April 1938 var vedtaget, foretog Bygge-Societetet for Danmark i Forbindelse med Akademisk Arkitektforening og Dansk Ingeniørforening en Henvendelse til Indenrigsminister Bertel Dahlgaard, hvori man henstillede, at Administrationen af Byplanloven i det store og hele burde være af teknisk Natur og udøves af Teknikere; der burde lægges Vægt paa, at Centraladministrationen blev udbygget med en sagkyndig Afdeling, som kunde staa lokale Myndigheder og Byplanlæggere bi med Raad og Vejledning;

man henstillede endvidere, at Ministeriet i god Tid lod uddanne de fornødne Kræfter, eventuelt ved Udsendelse af Arkitekter og Ingeniører til Studier i Udlandet. Om denne Henvendelse henvises til Tidsskrifterne »Arkitekten«, Ugehæfte 52-1938, »Ingeniøren« af 1938, Afd. A, Side 181, B Side 192, og til »Bygge-Forum« af 1938, Nr. 2. Saa vidt skønnes henlagde Ministeren Sagen, og Kommunerne var under disse Omstændigheder henvist til i Hovedsagen at udarbejde deres Byplaner med egne og med de Kræfter, som man iøvrigt har kunnet faa til Raadighed.

Det vil vides, at den i Byplanloven fastsatte Frist af 5 Aar for Udarbejdelse af Byplaner ikke har kunnet overholdes, og at Kommunerne i det store og hele har begrænset sig til Udarbejdelse af Dispositionsplaner. Udsættelsen og Ministerens Passivitet overfor den højst aktuelle og velbegrundede Henvendelse fra de tre Foreninger var for saa vidt et meget beklageligt Forhold, som der just i denne Periode er foretaget et livligt Boligbyggeri, saaledes at dette ikke overalt er foregaaet paa Grundlag af fuldt udarbejdede Dispositionsplaner og dertil hørende Bebyggelsesplaner.

Udviklingen har efterhaanden medført, at Bygherrer og dertil knyttede Arkitekter og Ingeniører maa udfylde de eksisterende eller projekterede Dispositionsplaner ved at udarbejde Bebyggelsesplaner for de Omraader, som Bygherrerne har til Hensigt at bebygge.

Den kommende Tid vil kræve, at Byggeriet foregaar i Form af *Bykvarterer og Byenheder* med dertil knyttede offentlige og private Institutioner, og alt dette vil skærpe Kravet til rationelle By- og Bebyggelsesplaner. For København og Omegns Kommuner vil Kravet om en *Egnsplanlægning* vokse i Styrke.

Uden en almindelig *Ekspropriationsbeføjelse* vil Kommunerne ikke med fuld Virkning kunne udføre deres Byplan- og Byggearbejde, idet modvillige Grundejere ellers vil kunne spærre for Udviklingen.

IV. BYGGERIETS UDFORMNING

Industrialismens Frembryden fra Midten af forrige Aarhundrede og den industrielle og politiske Fremgang, som kendetegnede Tiden siden da, har i forskellige Henseender efterladt et broget Billede, hvad Kunstopfattelse angaar. Ældre Tiders traditionsbundne Kunst, ofte blot udøvet af Haandværkere, som troligt fulgte givne Forbilleder, blev afløst af en Periode, hvor det almindelige Byggeri var overlæsset med Detailler uden tilstrækkelig kunstnerisk Gennemarbejdelse — »Murermesterstilen« —, og hvor det mere krævende Byggeri i bedste Fald var en mere eller mindre omhyggelig Stilimitation. Denne Periode prægede Byggeriet, indtil der omkring Aarhundredets Begyndelse satte en Be-

vægelse ind for en Fornyelse af Bygningskunsten, væsentlig gennem Forsøg paa en Genoplivelse af ældre Tiders haandværksprægede Udformning.

Efter den klassicistiske Periodes Dyrkelse af dekorative Planløsninger, som ofte førte til livsfjerne Resultater — dette gælder baade Byplanerne og de enkelte Huse —, søger Arkitekturen nu gennem fri Komposition at løse Opgavernes praktiske Fordringer og at arbejde for den Sammensmeltning af Kunst og Teknik, som har været et Kendemærke for enhver god Arkitekturperiode.

Nogen større *offentlig* Indsats paa Byggeriets *Udformning* kan næppe siges hidtil at have fundet Sted. For Københavns Kommunes Vedkommende har Kommunen ganske vist paa sine egne Grunde sikret sig Facadecensur; men først ved de i Byggeloven af 1939 indeholdte vidtgaaende Bemyndigelser for Magistraten med Hensyn til *alle* Bygværkers Udformning og Placering i Forhold til Omgivelserne er der aabnet en vis Mulighed for en offentlig Indsats paa det almindelige Byggeri. En betydningsfuld offentlig Indvirkning paa Arkitekturen har Københavns Kommune derimod øvet dels gennem Valget af Arkitekter til dens eget omfattende Boligbyggeri og ved under Ledelse af Stadsarkitektens Direktorat at opføre mange gode og smukke Bygninger, og dels indirekte gennem Støtte til Boligbyggeri, til hvilket der knyttes anerkendte Arkitekter.

Det kan næppe paastaas, at de Bygværker, som de sidste Menneskealdres Byggerier i København og Provinsen vil overgive til Efterverdenen, er Vidnesbyrd om en helt sikker Kunstopfattelse i Tiden. For Københavns Vedkommende standser man ganske vist ved en Række hver for sig veludformede Byggeforetagender, som dog undertiden mangler Tilpasning til Helheden. For Provinsens Vedkommende er Forholdene meget uensartede; i enkelte Byer kan man træffe god Byggeskik, i andre savnes den næsten fuldstændig.

Det synes, som om kun faa virkelig kyndige har taget den Gerning op at ivre mod daarlig Byggeskik. Medens man omhyggeligt anmelder gode og daarlige Bøger, Skuespil og Varietéforestillinger, hvis Liv ofte er kort, synes ingen at turde binde an med den nærliggende Opgave at anmelde og debattere Byggeforetagender, som dog vil præge vore Byer i 100 Aar eller mere.

V. UDDANNELSE AF DE TIL BOLIGBYGGERIET KNYTTEDE ERHVERVSDRIVENDE

a) Nogen *Bygherreuddannelse* gives der ikke. Standen rekrutteres fra Folk med vidt forskellig Uddannelse.

Før første Verdenskrig opførtes Beboelsesejendomme dels af de saakaldte »Engangsbygherrer«, som byggede eget Hus for at indrette sig der med Virksomhed og Bolig og udleje Resten, og dels af Haandværkere, hvis Formaal var

at købe Grund, bygge, udleje, prioritere, sælge, — og bygge igen. Byggekrisen i 1908 viste, hvor uheldigt det var, at utrænede Bygherrer — ikke mindst Sagførere med Assistance af mindre nøjeregnende Banker — overfyldte Hovedstaden med store Byggeforetagender, for hvilke der i Betragtning af en Boligreserve af ca. 5 % ikke fandtes noget Behov, og som fremkaldte en Bygge- og Bankkrise. Det er skildret i Afsnittet »Træk af Boligsagens Historie«, at der under og efter første Verdenskrig opstod de saakaldte »Entreprenørforeninger«, under hvilket Dække adskillige Forretningsfolk og tillige en Række ganske inkompetente Personer formummede sig, idet de formelt dannede Andelsboligforeninger, hvori det Offentlige anbragte Penge, medens Dæksmændene trak sig tilbage efter at have taget deres Fortjeneste og overlod Husene og deres Administration til Andelshaverne.

Den mest tiltalende Type indenfor det private Byggeri er *den Bygherre, som anbringer egne Midler i et Byggeforetagende* og tager Ansvar for sin Gerning, hvad enten det sker som personlig Ejer eller i Form af Aktieselskab, en Type der langt maa foretrækkes for den *Arrangør,* som søger at kombinere saa mange Prioriteter sammen, at han er i Stand til at opføre et Hus uden reelt Indskud af egen Kapital og uden finansielt Ansvar. Som en god Type paa en privat Bygherre, der ikke alene havde Interesse for at gøre Forretning, men tillige for at bryde nye Baner inden for sit Felt, kan nævnes Murermester *G. C. Andersen,* København, død i 1944. G. C. Andersen var Fader til adskillige Rækkehuse og til en Række udmærkede Boligforetagender, som udviste, at han i Virkeligheden var en god Kombination af Haandværker og Arkitekt samtidig med, at han samvittighedsfuldt ved hvert Foretagende benyttede Arkitekt-Assitance.

Det Offentliges omfangsrige Støtte til Boligbyggeri har ikke medført noget Krav om, at *Ledere af Boligselskaber* gennem en vis Uddannelse paa Omraadet skal yde det Offentlige i nogen Maade Borgen for en Administration, som staar i rimeligt Forhold til det Offentliges Risiko for Laan indtil 97 % af Anskaffelsessummen. Der stilles end ikke Krav om Tilstedeværelsen af den *Kapital,* der dog maa anses for en nødvendig Forudsætning for et rationelt Arbejde paa Omraadet. Det fremgaar af Afsnittet »Statsboligfondsperioden 1923—27«, at i den nævnte Periode, da Laanegrænsen ganske vist var noget lavere, men Opfindsomheden med at forvandle en formelt lav Laanegrænse til de fulde 100 % til Gengæld var større, endte ca. 70 % af Datidens Bygherrer med deres Selskabers Fallit eller med egen Strafværdighed eller med Selvmord! Boligstøttelovene af 1933 og 1938 skærpede Kravene til Selskabernes rent formelle Konstruktion, men indeholdt ingen egentlige Paabud om en Bedømmelse af de administrative Lederes Kvalifikationer eller nogen Fordring om en Kapitals Tilstedeværelse, og administrativt er disse Spørgsmaal ikke rejst, skønt der

maatte være Mulighed herfor. De kan dog næppe i Længden afvises. Vel mangler der her i Landet, som Forudsætning for en Almenuddannelse paa Omraadet, en *Række* Boligselskaber med et saa vidt forgrenet Administrationsapparat, at unge Mennesker her kan modtage deres Ungdomsuddannelse og derfra forfremmes til ledende Stillinger indenfor andre Selskaber. Et enkelt Selskab, der stiftedes i 1942, har ganske vist i Hovedsagen hentet sin Stab fra K. A. B.-Koncernens Personale, men kan ikke siges paa det afgørende Punkt, nemlig ved Ansættelse af Selskabets Stifter som administrerende Direktør, at have ønsket at udøve den fornødne Kritik. Indtil der foreligger de i andre Fag sædvanlige Muligheder for en Funktionæruddannelse, bør det Offentliges Kritik til Gengæld skærpes saa meget mere overfor Direktøremner, der mangler de fornødne faglige og moralske Kvalifikationer.

b) *Arkitekter.* Projekteringen og Ledelsen af Byggearbejdernes Gennemførelse forestaas i Almindelighed af Arkitekter. Arkitekternes Uddannelse sker ved Kunstakademiets Bygningsskole i København. En Del af Foruddannelsen foregaar undertiden ved de tekniske Skolers Bygmesterskoler og Bygningsteknika. De fuldt uddannede Arkitekter er sammensluttede i *Akademisk Arkitektforening.* Desuden findes *Dansk Arkitektforening,* der repræsenterer de praktiserende, ikke paa Kunstakademiet uddannede Arkitekter. Der findes endnu ikke nogen Erhvervs- eller Titelbeskyttelse for Arkitekterhvervet. De to nævnte Foreninger har Repræsentanter i en under Undervisningsministeriet i Marts 1943 nedsat Kommission vedrørende Arkitekternes Uddannelsesforhold.

I denne Forbindelse kan ogsaa nævnes *Dansk Havearkitektforening.*

Om disse Organisationers nærmere Formaal og deres nuværende Ledelse henvises til de af de respektive Foreninger udsendte Aarbøger samt til Haandbog for Bygningsindustri, der aarlig bringer Oversigt over Institutioner vedrørende Byggeriet.

c) *Ingeniører.* Projekteringen og Ledelsen vedrørende særlige Konstruktioner og Installationer indenfor Byggeriet forestaas i Almindelighed af Ingeniører.

Civilingeniørerne, hvis Titel er beskyttet, uddannes paa Den polytekniske Læreanstalt — Danmarks tekniske Højskole — i København. Civilingeniørerne er sammensluttede i *Dansk Ingeniørforening* og en Del af de privat praktiserende Civilingeniører tillige i *Foreningen af raadgivende Ingeniører.*

Ved de tekniske Skolers Teknika uddannes tillige en stor Del Ingeniører (Konstruktører). Ingeniørerne er sammensluttede i *Ingeniørsammenslutningen.*

Saavel Arkitekternes som Ingeniørernes *Honorarer* beregnes efter Normer fastsatte af de paagældendes Organisationer. Ved Bestemmelse af *Priskontrolraadet* af 1944 er der fastsat særlige Regler for Honorarberegningerne for Boligbyggeri i Forhold til Pristallet af 1939.

d) *Haandværkere og Entreprenører* repræsenteres af *Fællesrepræsentationen for Haandværk og Industri* samt af *Haandværkerraadet* og Entreprenørerne af *Entreprenørforeningen.* Se ogsaa herom den forannævnte Haandbog.

e) *Leverandører* af Byggemateriale har Sammenslutninger indenfor de forskellige Brancher. Adskillige sorterer under Industriraadet.

For Leverandørernes Vedkommende findes adskillige *Prisaftaler,* som berører Byggeriet og gør Priserne ufrie. For Haandværkernes Vedkommende har Aftaler begrænset Konkurrencen med Hensyn til Licitationer.

Prisdirektoratet har den Opgave bl. a. at kontrollere Haandværkeres, Entreprenørers og Leverandørers Priser. Til Hjælp ved Udredning af disse Spørgsmaal har Handelsministeriet nedsat *Licitationskommissionen.*

VI. BYGGERIETS FINANSIERING OG ØKONOMI

1) Byggeriets Finansiering har en særlig Karakter, fordi *Byggevirksomheden ikke som de fleste andre Næringsveje arbejder med en Kapital, der omsættes en à to Gange aarligt,* men *binder en ny Kapital for hvert Byggeforetagende under Byggeriets Forløb,* som med Forberedelse, Projektering, Fuldførelse, Prioritering og Opgørelse kan strække sig over et Par Aar, og *lader Kapitalen forblive bundet, indtil Ejendommen eventuelt realiseres.* For de Bygherrers Vedkommende, der ikke realiserer deres Ejendomme, men principielt beholder dem, er Finansieringen saaledes et Spørgsmaal om *Udvidelse af Kapitalen for hvert nyt privat Byggeforetagende. For det sociale Boligbyggeris Vedkommende* leveres Kapitalen for den »vanskelige« Dels — de sekundære Prioriteters — Vedkommende hovedsagelig fra Statens Side og for Indskudskapitalens Vedkommende af Beboerne.

Om alle disse Forhold henvises til Artiklen »Finansiering af Boligbyggeri«, Side 49.

2) *Byggeriets Økonomi.*

Ogsaa om dette Forhold kan henvises til førnævnte Artikel om Finansiering, hvori det paavises, at et Foretagendes Økonomi kan ændres under Byggeforetagendernes langvarige Gang, og til Artiklen om Huslejelovenes Virkninger paa Byggeforetagenders Økonomi, Side 154.

VII. SOCIALE FORHOLD

Det er Bygherrens Opgave at organisere et Byggeri af Boliger, der svarer til Tidens Krav. Den sociale Tendens, som satte ind efter forrige Krig, forlanger Bebyggelsesplaner med tilstrækkelig Luft og Lys, Parkanlæg og Legepladser for

Børn samt en Teknik, som svarer til Husmoderens Arbejde og til Kravene til Folkesundheden.

Fremtidens Boligbyggeri vil foregaa i samlede, velplanlagte Bykvarterer og Byenheder, grupperende sig om forretningsmæssige og sociale Centre. Megen Vægt maa tillægges *de befolkningspolitiske Hensyn,* som navnlig indenfor det sociale Boligbyggeri ofte forudsætter Opførelse af Børneinstitutioner som Vuggestuer, Børnehaver, Fritidshjem og Fritidsklubber, enten i Forbindelse med Byggeforetagenderne eller anlagt som særskilte Bygninger i de Kvarterer, der har Anvendelse for dem.

Lejens Størrelse er en betydningsfuld social Faktor, thi moderat Leje betyder, at der bliver *Raad til en større og bedre Bolig og eventuelt til en Bolig med Have.* Disse Krav er for Tiden Genstand for megen Diskussion, og en saglig Betænkning herom vil fremkomme fra *Indenrigsministeriets Byggeudvalg af 1940,* som har til Opgave at stille Forslag om det fremtidige Boligbyggeri.

Huslejespørgsmaalet vil komme frem til en betydningsfuld Afgørelse efter Fredsslutningen, idet en fortsat Fritagelse for Ejendomsskatter i Forbindelse med den forventede Sænkning af Renteniveauet vil give *Mulighed for at fremstille Boliger, hvis Lejeniveau ligger under det fremtidige Pris- og Laaneniveau.* Herigennem skulde der være Mulighed for paa afgørende Vis at *hæve Boligstandarden,* saafremt Fremtidens politiske og økonomiske Forhold iøvrigt maatte tillade dette.

VIII. ORGANISATION AF BYGHERRESELSKABERS ARBEJDE

Byggeselskaber har i Tiden fra første Verdenskrig og indtil nu fremstillet ialt ca. 20 % af Hovedstadens Byggeri. Under Krigs- og Kriseforhold er deres Andel i Byggeriet sædvanligvis langt større end under normale Forhold som Følge af de offentlige Laan og Tilskud, der fremkalder Storproduktion indenfor de sociale Byggeselskaber.

Byggeselskaber har saavel i Kraft af deres Kapital som deres administrative Kræfter ofte gode Betingelser for at hidføre en videre Udvikling af Byggeriet, hvad enten Selskaberne har til Formaal at virke paa Byggeomraadet ad forretningsmæssige Veje eller med sociale Formaal eller som en Kombination af begge Virksomheder.

A. DE FORRETNINGSMÆSSIGE SELSKABER

er enten stiftet til Opførelse af en enkelt eller flere Ejendomme eller tilstræber at samle en Række Ejendomme, opført eller indkøbt af vedkommende Selskab, under en fælles Administration for saaledes at kunne give et Udbytte til Aktio-

nærerne. De sidste Selskaber vil udvide Kapitalen, naar Virksomheden gør dette ønskeligt. Selskaberne kan inddeles i:

1) Egentlige Ejendomsselskaber,
2) Investeringsselskaber.

ad 1) Egentlige Ejendomsselskaber.

De egentlige Ejendomsselskaber har gennem Aarene vundet en stor Udbredelse, og *Greens Danske Fonds og Aktier* viser, at der eksisterer ca. 90 af disse Selskaber i København med Aktiekapitaler paa 100.000 Kr. og derover.

ad 2) Investeringsselskaber.

Eksempler:

Københavns Ejendomsselskab, stiftet 1924.

Formaal: *for egen Regning:* Køb og Salg samt Udnyttelse af Ejendomme, bebyggede eller ubebyggede, i og udenfor København, Administration af fremmede Ejendomme og enhver med Ordning af Ejendomsforhold forbunden Virksomhed samt Køb og Administration af Pantebreve.

for fremmed Regning: Medvirkning ved Køb og Salg af Pantebreve.

Aktiekapital: 1 Mill. Kroner.

Skandinavisk Kapitalanlæg. Stiftet 1927 med Formaal at fremme Opsparing af Kapital ved gennem samlet Penge-Anbringelse under fuldt betryggende Former at opnaa det størst mulige Udbytte, samt at optræde som Finansraadgiver og Tillidsmand i enhver Henseende, derunder navnlig at foretage Prioriteringer eller Omprioriteringer af Ejendomme, medvirke ved Køb og Salg af Ejendomme, Forvaltning af Pengemidler etc. etc.

Aktiekapitalen er 500.000 Kr.

Investor, Aktieselskab for Kapitalanlæg. Stiftet i 1928 med Formaal at foretage solide og indtægtgivende Anlæg af de Pengemidler, Selskabet raader over, i et saa mangfoldigt Antal Pengeeffekter, navnlig pantesikrede Obligationer og Aktier, at Risikoens Spredning yder en særlig stor Sikkerhed, og at der herigennem skabes Grundlag for tilfredsstillende Udbytte af Kapitalerne, samt anden lignende Virksomhed.

Aktiekapitalen er 10 Mill. Kr.

A/S Dansk Kapitalanlæg er stiftet i 1930 under Navn »Grundejer-Finansinstitutet for Kapitalanlæg i faste Ejendomme«. Navnet er senere ændret til »Grundejer-Finansinstitutet« og i 1941 til »Dansk Kapitalanlæg«. Selskabets Formaal er at foretage solide Kapitalanbringelser navnlig i Pantebreve i Beboelsesejendomme, eventuelt ogsaa ved Køb af saadanne Ejendomme, at finansiere og administrere faste Ejendomme og formidle Køb og Salg eller Pantsætning af disse samt at foretage Formueforvaltning.

Bestyrelsen bestaar af 8—14 Medlemmer. En Kontrolkomite paa 4 Medlemmer vælges af Bestyrelsens Midte.

Aktiekapitalen er 1 Mill. Kroner.

De forenede Ejendomsselskaber A/S, stiftet 1941.

Formaal: Frugtbargørelse af Selskabets Kapital ved:

1. Anlæg af Pengemidler i fast Ejendom, herunder
   a. Køb, Administration og eventuel Realisation af fast Ejendom,
   b. Køb og eventuel Realisation af Aktier i Ejendomsselskaber,
   c. Finansiering af og Udlaan (herunder Køb af Pantebreve) til Ejendomsselskaber.
2. Deltagelse i anden med Kapitalanlæg i fast Ejendom beslægtet Virksomhed efter Bestyrelsens Skøn.

Aktiekapitalen er 5.500.000 Kr., heraf er 5.400.000 Kr. A-Aktier og 100.000 Kr. B-Aktier.

Stemmeret: A-Aktier 1 Stemme for hver 1000 Kr.
B-Aktier 15 » » » 1000 »
B-Aktier kan ikke transporteres.

B. SÆRPRÆGEDE INVESTERINGSSELSKABER

Stabilia A/S, Selskab for værdifaste Kapitalanlæg, stiftet 1935.

Aktiekapitalen andrager 3 Mill. Kr.

Der henvises til den nærmere Udvikling i Artiklen om Finansiering af Boligbyggeri Side 49.

Dansk Financia, Aktieselskab for Administration og Kapitalanlæg, stiftet 1937.

Aktiekapitalen andrager 3 Mill. Kr.

Dette Selskab har til Formaal saavel at *eje Ejendomme* som at *formidle sekundære Prioriteter* i disse. Se den nærmere Udredning i Artiklen om Finansiering af Boligbyggeri Side 49.

De to sidste Selskaber er *Led i K. A. B.-Koncernen.*

C. DEN FILANTROPISKE BYGGEBEVÆGELSE

Denne Bevægelse opstod i Midten af forrige Aarhundrede, hvor de daarlige Boligforhold i København og Eftervirkningerne efter Koleraepidemien krævede bedre Boligvilkaar for den mindrebemidlede Del af Befolkningen. Initiativet er udgaaet fra de højere Samfundsklasser, og Byggerierne har overvejende filantropiske Formaal, selvom der undertiden fordres Indskud fra ubemidlede Beboere. Organisationen omfatter forskellige Foreningsformer, og der udlejes til ubemidlede Beboere, fortrinsvis af Arbejderklassen.

Eksempler:

Lægeforeningens Boliger, stiftet i 1853.
De Classenske Boliger, stiftet i 1866.
Aktieselskabet til Opførelse af Arbejderboliger, stiftet i 1867.

Som Overgangsform mellem den filantropiske og den kooperative Byggevirksomhed kan nævnes *Arbejdernes Byggeforening,* stiftet i 1865 af Arbejdere hos Burmeister & Wain. Foreningen er baseret paa et Opsparingssystem, hvorefter Medlemmerne ved ugentlige Bidrag skaber en Fond, der i Forbindelse med stiftede Laan giver Mulighed for Opførelse af mindre Huse, som Medlemmerne erhverver uden Udbetaling. Medlemmerne betaler i 10 Aar det fastsatte Kontingent og deltager i Lodtrækningen om Retten til at overtage færdigbyggede Huse. Naar et Medlem i 10 Aar efter Overtagelsen har bestyret og udlejet Huset, bliver det Skødehaver og kan ved fortsatte Indbetalinger i ca. 27 Aar bringe Gælden ud af Verden. — Foreningen, der tæller 19.000 Medlemmer med en Kapitalformue af 4.178.474 Kr. pr. 31. Decbr. 1944, præges i dens nuværende Skikkelse mere af dens Egenskab af Spareforening end af Byggevirksomheden.

Med Arbejdernes Byggeforening som Forbillede startedes adskillige Byggeforeninger rundt omkring i Landet (og enkelte i Udlandet).

D. DEN KOOPERATIVE BYGGEVIRKSOMHED FRA CA. 1890—1910

Den økonomiske Baggrund skabtes ved Byggestøttelovene af 29. Marts 1887 og 26. Februar 1898 samt Medlemmernes solidariske Ansvar. Det i Lovene foreskrevne Tilsyn var ikke særligt effektivt og medførte en omfattende Spekulation ved Overdragelse af Husene eller Medlemsretten.

Eksempler:

Byggeforeningen Fremad i Sundby.
Byggeforeningen Hjemmet i Valby.
Byggeforeningen Enigheden i Brønshøj.

E. DEN SOCIALT PRÆGEDE BYGGEFORENINGSBEVÆGELSE

Det karakteristiske for de under denne Byggebevægelse stiftede Foreninger er, at Medlemmerne kun opnaar *Brugsret* over deres Lejlighed, som i Tilfælde af Fraflytning kun kan afhændes til Foreningen, men ikke til private. Midler, der fremkommer ved *Værdistigning* af Foreningens Ejendele, skal som Hovedregel anvendes til sociale Formaal. Som saadanne Foreninger nævnes:

Haveboligforeningen Grøndalsvænge, stiftet i 1911, med solidarisk Ansvar.

Havebyselskabet Præstevangen, Brønshøj, stiftet i 1912, ligeledes med solidarisk Ansvar.

Det fremgaar af Skildringen andetsteds i dette Skrift og af Lov af 13. April 1938, at der i Vedtægterne for et socialt Selskab forlanges indeholdt visse Bestemmelser, der her gengives:

a. Lejens Fastsættelse, derunder at Lejen for samtlige Lejligheder i Byggeforetagendet fastsættes efter ensartede Principer.
b. At Boligforeningen som saadan stadig skal eje Grunde og Bygninger (bortset fra Parcel- og Rækkehusbyggeri opført med Salg for Øje jfr. § 10).
c. At Foreningens Regnskaber skal revideres af statsautoriseret Revisor.
d. At et Eksemplar af det reviderede Aarsregnskab, bilagt med Revisors Beretning, samt et Eksemplar af Foreningens Aarsberetning tilstilles Kommunen og Indenrigsministeriet.
e. At Foreningen kun med Indenrigsministeriets Samtykke kan indgaa Kontrakt med en af sine Tillidsmænd eller Funktionærer som Entreprenør, Grundsælger, Leverandør, Sagfører m. v.
f. At Indenrigsministeriet kan nedlægge Forbud mod, at nogen af Foreningens Tillidsmænd eller Funktionærer direkte eller indirekte bliver økonomisk interesseret i eller leder eller kommer til at lede anden Byggevirksomhed.
g. At Indenrigsministeriet eller vedkommende Kommunalbestyrelse har Ret til at beskikke en Repræsentant til at føre effektiv Kontrol med Foreningens Forhold i det hele.
h. At den saaledes udnævnte Repræsentant har Ret til at fremsætte Forslag om Omprioritering af Foreningens Ejendomme med den Virkning, at Forslaget, saafremt det godkendes af Indenrigsministeriet, skal bringes til Udførelse inden Udløbet af en af Ministeriet fastsat Frist og saaledes, at der, hvis Forslaget ikke af Foreningen bringes til Udførelse, er hjemlet Kommunen, hvem Indenrigsministeriet meddeler den fornødne Legitimation, Ret til at foretage Omprioriteringerne.
i. At Foreningens Midler, herunder de Midler, der maatte fremkomme ved Omprioritering, skal anvendes til Boligformaal og sikres behørigt indtil deres Anvendelse som nævnt.
j. At Indenrigsministeriets Samtykke udkræves til Forandringer i eller Tilføjelser til Foreningens Vedtægter, til Afhændelse af eller væsentlige Forandringer ved Foreningens Ejendomme samt til Foreningens Opløsning.
k. At Overskud, der maatte fremkomme ved Foreningens Likvidation, anvendes til Boligformaal efter nærmere Godkendelse af Indenrigsministeriet i det enkelte Tilfælde.

I øvrigt har Indenrigsministeriet — nu Statens Bygningsdirektorat — erkendt, at da de sociale Selskaber er stiftet paa forskellig Vis og i forskellig Form, er det ikke muligt at presse dem sammen under et Standardmønster, en Erkendelse, som for K. A. B.'s Vedkommende dog først indtraf i 1939.

Det er sagt ved anden Lejlighed i nærværende Skrift, at de oven anførte

Bestemmelser ikke yder Garanti for Tilstedeværelsen af Kapital, heller ikke fuldtud overfor visse Modsætnings- og Konkurrenceforhold eller for Ledelsens Sagkundskab. Vi bemærker i denne Forbindelse, at saavel Byggestøttelovgivningen som Indenrigsministeriet burde gaa stærkt ind for, at Boligselskaberne, og ikke Beboerne selv, paatog sig —, foruden den udvendige, tillige — den *indvendige* Vedligeholdelse af Ejendommene, idet dette er den eneste sikre Garanti for, at Vedligeholdelsen virkelig sker, og at det Offentliges Pantesikkerhed saaledes opretholdes.

OPLYSNINGER OM DE ANERKENDTE SELSKABER I KØBENHAVN

Følgende Selskaber, der virker hovedsagelig i København og Omegn, har modtaget Anerkendelse af Indenrigsministeriet.

Arbejdernes Andels-Boligforening er stiftet i 1912 som Andelsselskab med begrænset Ansvar af Repræsentanter for de københavnske Byggefag og De samvirkende Brugsforeninger i København. Boligerne er fortrinsvis beregnet for Arbejderklassen og den hermed økonomisk ligestillede Del af Befolkningen. Andel i Prioritetsafdragene opnaar Medlemmerne ved en *Andelsfond*, hvortil Overførsler sker fra Konto for Prioritetsafdrag. Naar der hertil er overført Beløb svarende til Afdelingens oprindelige Prioritetsgæld, standses Overførslerne, og Prioritetsafdragene indgaar direkte i Afskrivningsfonden. Er en Afdelings aarlige Boligafgift nedbragt til 7,5 % af den Del af Ejendommens Restværdi, som falder paa Medlemmernes Lejligheder, forrentes og afdrages Andelsfonden, dog højst med 5 %. Ved Omprioritering indbetales Provenuet i Andelsfonden. 75 % af overførte Beløb udloddes ved serievis Udstedelse af Andelsbeviser. Andelsfonden hæfter ikke for Hovedforeningens eller Afdelingernes Gæld og er økonomisk selvstændig. Midlerne kan gennem Udlaan anvendes til Fremme af Foreningens Formaal.

Foreningen er organiseret i *Afdelinger* for hvert enkelt Boligforetagende. Disse Afdelinger er *økonomisk uafhængige* af hinanden og hæfter ikke for Hovedforeningens Gæld. Repræsentantskabet har dog Bemyndigelse til at beslutte, at flere Afdelinger betragtes som en økonomisk eller blot administrativ Enhed, jfr. Vedtægternes § 12.

Hver Afdeling vælger (i Forhold til Lejlighedsantal) Delegerede til Delegeretforsamlingen, der er Foreningens øverste Myndighed, samt Repræsentanter til Repræsentantskabet, der igen vælger Forretningsudvalget.

Arbejdernes kooperative Byggeforening er stiftet som *Aktieselskab* i 1913 som Sammenslutning af Kooperations- og Producentorganisationer. Foreningen har ved Ændringer i 1918, 1921 og 1934 modtaget sin nuværende sociale Karakter. Aktionærerne deles i aktive og passive, hvoraf de aktive er saadanne, som deltager i Foreningens Byggevirksomhed ved Overtagelse af Arbejder i Entreprise, medens passive Aktionærer alene er interesseret i Foreningen ved Besiddelse af Aktier. De kooperative Haandværkeraktieselskaber er repræsenteret i Bestyrelsen med 4 Medlemmer, hvortil passive Medlemmer vælger eet Medlem og Indenrigsministeriet 2. Overskud skal anvendes til Fremme af Selskabets Formaal, dog kan der udbetales 4 % i Udbytte til Aktionærerne. Københavns Kommune fører Tilsyn med Omprioritering, Haandværkerentrepriser og lignende og kan i Tilfælde af Selskabets Opløsning overtage Ejendommene til Likvidationsværdien.

Selskabet har *ikke organiseret sig i Datterselskaber* eller selvstændige økonomiske Enheder eller Afdelinger, men dets hele Virksomhed ledes af Foreningsorganerne uden nogen Udsondring af de forskellige Byggeforetagender. Følgelig hæfter Selskabet som saadant for samtlige Byggerier.

Københavns almindelige Boligselskab. Selskabet, der stiftedes i 1920, omhandles nærmere i det følgende Afsnit IX.

Københavns social-filantropiske Boligselskab stiftedes i 1927 af Repræsentanter for de fleste københavnske velgørende Foreninger og sociale Institutioner med det Formaal at bekæmpe Bolignøden og dennes Følger i Københavns Kommune, særligt under Hensyntagen til Børnene. Selskabet forfølger sit Formaal ved at søge tilvejebragt Midler i saa stort Omfang som muligt samt gennem følgende Virksomheder:

a. Tilvejebringelse, Udleje og Administration af sunde Lejligheder for den mindrebemidlede Del af Københavns Befolkning til en Leje, der med tilbørligt Hensyn til Lejlighedernes Karakter og Størrelse staar i rimeligt Forhold til de paagældende Familiers almindelige Betalingsevne.

b. Tilvejebringelse, Udleje og Administration af Lejligheder — eventuelt Dele af saadanne — specielt beregnede for enlige, mindrebemidlede Kvinder med Børn, til en Leje, som Beboerne skønnes at kunne betale, — samt Ledelse af de til saadanne Samlinger af Lejligheder hørende Asyler, Daghjem eller lignende Virksomheder.

c. Tilvejebringelse, Udleje og Administration af Boliger for de Familier, der paa Grund af Bolignød og Fattigdom er blevet moralsk og socialt demoraliserede, — i Forbindelse med et Genrejsningsarbejde blandt saadanne Familier.

Selskabet er en selvejende Institution, og der paahviler ikke Medlemmerne nogen personlig Hæftelse for dets Forpligtelser. Selskabet sammensættes af:

1) Repræsentanter for de filantropiske og sociale Foreninger og Institutioner,
2) Enkeltpersoner.

Selskabets Bestyrelse bestaar af 11 Medlemmer. Bestyrelseshvervet er ulønnet.

Selskabets almindelige Administration ledes af en Forretningsfører under Tilsyn af Selskabets Sekretær, der er Bestyrelsens Repræsentant i den daglige Ledelse.

Lejen for de Lejligheder, Selskabet disponerer over, fastsættes af Københavns Magistrat efter Indstilling af Bestyrelsen og under Hensyntagen til de økonomiske Vilkaar for den Kreds af Befolkningen, Boligerne er beregnet for. Hvad der udover Lejebeløbet kræves til Ejendommens Administration, udredes af Selskabets Midler.

Indvundne Midler, der ikke anvendes til Selskabets ordinære Drift og som Tilskud til Lejen, og Beløb, der indkommer ved Salg eller Omprioritering af Selskabets Ejendomme, skal anvendes til Boligformaal.

Selskabet ophører med den under a. anførte Virksomhed, saafremt og saa snart Bolignøden maa siges at være ophørt i Københavns Kommune, og der er opnaaet et naturligt Forhold mellem den mindrebemidede Arbejderklasses Indtægter og de ordinært beregnede Lejeafgifter af sunde, tidssvarende Boliger.

Ved Selskabets Opløsning afleveres eventuelt Overskud til Københavns Magistrat, der med Indenrigsministeriets Godkendelse anvender Beløbet til Boligformaal.

Socialt Boligbyggeri stiftedes i 1933 som en *Forening* med det Formaal at søge gen-

nemført Boligbyggeri i København og Nabokommuner med Støtte af Stat og Kommune, væsentligt med mindre Lejligheder, bestemt for den jævne Befolkning, samt Ejendomsadministration.

Samfundsmæssige Synspunkter skal være grundlæggende for Foretagendets tekniske og økonomiske Tilrettelægning og hele Kapitalopsparingen tilfalde det Offentlige. Egenkapitalen fremskaffes ved Indskud fra Lejerne.

Hvert Byggeforetagende er organiseret som *økonomisk selvstændige Afdelinger* under Foreningen, og hverken Foreningen eller de enkelte Afdelinger hæfter for hinandens Forpligtelser. Afdelingens Vedtægter skal indeholde Bestemmelse om, at vedkommende Kommune fra og med Aaret 1960 kan *overtage samtlige Foreningens i Kommunen beliggende faste Ejendomme* og øvrige Formue disse vedrørende mod at svare til Foreningens Forpligtelser. Herigennem tilfalder den Opsparing, der sker ved Prioritetsafdrag, det Offentlige.

Foreningens Bestyrelse udgør samtidig hver Afdelings Bestyrelse.

Af Overskud dannes en fælles Sikkerhedsfond, der kan anvendes til Fornyelse og Forbedringer etc. samt almindelige bolig- og byplanmæssige Formaal.

Arbejderbo er stiftet i 1941 som et *Andelsselskab med begrænset Ansvar.*

Formaalet er at fremme almennyttigt Boligbyggeri dels ved:

a. Medvirken til Stiftelse af Andelsboligforeninger, kooperative Byggeforeninger eller selvejende Byggeforeninger med udelukkende sociale Formaal,
b. at yde raadgivende Bistand for saadanne Foreninger,
c. at yde økonomisk Bistand gennem Udlæg eller Garanti til Forberedelse af Byggeprojekter, Finansiering under Bygningernes Opførelse (og undtagelsesvis til Tilvejebringelse af nødvendig Egenkapital).

Selskabets Medlemmer er bl. a. Arbejderbevægelsens Erhvervsraad, Byggefagenes Landssammenslutning, De samvirkende Fagforbund, det kooperative Fællesforbund og Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber. Medlemmerne skaber ved Indskud en Sikkerhedsfond, som kan anvendes til det ovennævnte under c. angivne Formaal.

Selskabet som saadant kan *ikke optræde som Bygherre,* hvorfor Byggeriet organiseres som Boligforeninger, stiftet ved Selskabets Medvirken, Selskabet hæfter kun med Sikkerhedsfonden (der er tilvejebragt ved kontant Indbetaling fra Medlemmerne, og for hvilke Indbetalinger der er udstedt Sikkerhedsfondsbeviser) og sin øvrige Formue. Medlemmerne hæfter ikke for Selskabets Forpligtelser.

Dansk almennyttigt Boligselskab af 1942 A/S er stiftet i 1942 med Formaal at arbejde for et samfundsmæssigt ønskeligt Boligbyggeri, fortrinsvis Parcel- og Rækkehusbyggeri, i Overensstemmelse med Boligstøttelovgivningen. Selskabet kan endvidere udøve raadgivende Virksomhed. Udbyttet er begrænset til Maksimum 5 %. De opførte Ejendomme organiseres som Datterselskaber, der er selvejende Institutioner.

Hovedselskabet hæfter ikke for Datterselskabernes Forpligtelser, og Datterselskaberne hæfter hverken indbyrdes eller for Hovedselskabets Forpligtelser.

Byggefonden, hvori indgaar Overskud fra Datterselskabernes Virksomhed samt Beløb, der fremkommer ved Omprioritering, er ligeledes selvejende og skal anvendes til nyt Boligbyggeri eller Modernisering af Datterselskabernes Ejendomme (eventuelt tillige til Udlaan til disse).

IX. KØBENHAVNS ALMINDELIGE BOLIGSELSKAB OG K. A. B.-KONCERNEN

K. A. B. stiftedes i 1920 med en Garantikapital af 378.000 Kr. og med det Formaal: »i samfundsmæssigt Øjemed at arbejde for et tidssvarende og økonomisk Boligbyggeri i København og Omegn. Dette Formaal vil Selskabet fremme ved Opsparinger fra Boligsøgende, Planlæggelse og Gennemførelse af almennyttigt Boligbyggeri samt Bistand ved Afslutning af Entrepriser etc. Udbytte kan maksimalt andrage 5 %.« Selskabets nuværende Garantikapital andrager 477.650 Kr. og Reserverne 1.307.590,84 Kr. Overskud og Kapitalbeløb fremkommet ved Omprioritering af Datterselskabernes Ejendomme anvendes til almennyttige Formaal. Selskabets Hovedentreprenører og Hovedleverandører er ikke valgbare til Bestyrelsen.

Ifølge Vedtægternes § 19, sidste Stykke, kræves Samtykke af Indenrigsministeriet til Forandring af Vedtægterne. I § 8 findes allerede fra 1920 Bestemmelser om, at de Beløb, som til sin Tid fremkommer ved Omprioritering af Datterselskabers Ejendomme, skal forbeholdes almennyttig Boligproduktion under Indenrigsministeriets Kontrol. I § 26 findes Bestemmelser om, at Overskud udover passende Henlæggelser og Afskrivninger samt et Udbytte af 5 % henlægges til Fonds, der kan anvendes til almennyttige Formaal, og § 28 indeholder følgende Regler om Selskabets Opløsning: »Generalforsamlingens Beslutning om Fordelingen af Selskabets eventuelle Formue, der i Overensstemmelse med Vedtægternes § 26 tilfalder almindelige boligkulturelle Formaal, ny Boligproduktion eller lignende sociale Opgaver, og om Likvidationens Forløb vil være at stadfæste af Indenrigsministeriet efter Indstilling af Kommunalbestyrelserne i Stor-København og andre Kommuner, hvori Selskabet har virket.«

A. KONSTRUKTIONEN AF SOCIALE DATTERSELSKABER INDENFOR KONCERNEN

K. A. B.-Koncernen udfører ikke sociale Byggeforetagender direkte, men gennem Datterselskaber, for hvilke Selskabet optræder som Forretningsfører saa vel under Opførelsen som Driften.

Disse Datterselskaber forefindes i følgende Typer, der alle har den fælles Bestemmelse, at Kapitaler, der fremkommer til sin Tid ved Omprioritering af Ejendommene, anvendes til Finansiering af fremtidigt almennyttigt Byggeri.

1. *Andelsboligselskaber med begrænset Ansvar.* Medlemmerne vælger paa Generalforsamlinger *Bestyrelserne,* medens Administrationen foregaar i Samarbejde med K. A. B.'s Administrationskontorer. For Medlemmernes *Indskud* ud-

stedes Grundfondsbeviser. — Til denne Art Selskaber hører K. A. B.s 11 første Datterselskaber.

2. *Selvejende Institutioner. Styrelsen* vælges af K. A. B. eller af de nedenfor nævnte Hovedselskaber, og *Administrationen* foregaar udelukkende gennem Koncernens Administration, men under Raadførsel med samarbejdende Lejerforeninger.

I nogle af de første Institutioner erholder Beboerne *Partiallaan for Indskudene.* I senere Institutioner erholder de *Indskudsbeviser,* og Renten af disse fradrages i Lejen.

Hvad angaar de ved *Omprioritering* fremkommende Kapitalbeløb, erholder Beboerne i nogle af de første Institutioner en Godtgørelse, svarende maksimalt til Provenu af 1. og 2. Prioritet, i Form af Dokumenter, der forrentes og kan sælges, medens selve Kapitalen forbliver indenfor K. A. B.-Koncernen til Fyldestgørelse af almennyttige Formaal. I de senere Institutioner erholder Beboerne intet saadant Vederlag.

B. ANERKENDTE SOCIALE HOVEDSELSKABER INDENFOR KONCERNEN

Efterhaanden som Københavns almindelige Boligselskab havde udviklet sig til en *Koncern,* som omfattede adskillige Grene, se nedenfor, fandtes det efter Forhandlinger med Indenrigsministeriet hensigtsmæssigt at udsondre det sociale Byggeri, der ønskede Statslaan efter Lovene om Byggestøtte, i *selvstændige Hovedselskaber,* hvis Vedtægter modtog Godkendelse. Som saadanne Selskaber kan nævnes:

C. SAMVIRKENDE BOLIGSELSKABER A/S

Dette Selskab blev stiftet den 19. Juni 1940 i Henhold til Overenskomst med Indenrigsministeriet og Københavns Kommune og har som Formaal at udøve socialt Byggeri i Hovedstaden og Omegnen. Selskabets Aktiekapital, 100.000 Kr., ejes af K. A. B. Siden Selskabets Stiftelse har det udført Byggeforetagender med 4161 Lejligheder og 71 Butikker.

D. FREDERIKSBERG FORENEDE BOLIGSELSKABER A/S,

stiftet den 15. Juli 1940 med en Aktiekapital af 100.000 Kr. i Henhold til Overenskomst med Indenrigsministeriet og Frederiksberg Kommune, har som Formaal at udøve socialt Boligbyggeri i Frederiksberg Kommune. Siden Stiftelsen har Selskabet udført Byggeforetagender med 553 Lejligheder.

E. SOCIALE SELSKABER I OMEGNSKOMMUNERNE

I de senere Aar er der efter Overenskomster med Indenrigsministeriet og de vedkommende Kommuner stiftet Hovedselskaber med det Formaal at udføre socialt Boligbyggeri i en Række Omegnskommuner, nemlig Taarnby, Gladsaxe, Hvidovre, Rødovre, Gjentofte, Herlev, Brøndbyerne, Herstederne, Taastrup og Farum, se Fortegnelsen Side 15—17. — Disse Selskabers Byggeforetagender til Dato omfatter 835 Lejligheder.

*

Samtlige anerkendte Hovedselskaber, der er konstituerede som Aktieselskaber, udfører deres Byggeforetagender ved Hjælp af *selvejende Institutioner* af de foran beskrevne *sidste* Typer og med Vedtægter, anerkendte af Indenrigsministeriet.

F. KONCERNENS OPBYGNING

Som det ses af den historiske Beretning om Københavns almindelige Boligselskabs Udvikling og af »Stamtræet«, Side 223, er K. A. B. nu *Stammen* i en organisk Udvikling af Selskaber, der grupperer sig om det oprindelige Selskab. Dets *Bestyrelse* har Indflydelse i de nedennævnte Selskaber, og som ufravigeligt Princip er *Revisionen,* saa vel den statsautoriserede som den interne, fælles for alle Selskaber.

Som Led i Koncernen eller som Selskaber i nær Tilknytning til denne nævnes:

Frederiksberg Boligselskab, stiftet af Frederiksberg Kommune og Københavns almindelige Boligselskab den 15. December 1930 efter Forhandlinger i Løbet af Aaret 1930. Selskabet er selvejende Institution med udelukkende socialt Formaal. Bestyrelsen vælges dels af Kommunen og dels af K. A. B. Selskabet har overtaget 1787 Lejligheder og 24 Butikker fra Frederiksberg og senere bygget 545 Lejligheder og 17 Butikker.

Aktieselskabet *Dominia* blev stiftet den 2. Juli 1931 med det Formaal at udføre Forretninger paa Ejendomsomraadet, dels i fast Regning, dels i Kommission, og herunder at erhverve, bebygge, udleje, realisere, administrere eller paa anden Maade disponere over faste Ejendomme og Løsøre hertil.

Selskabet, hvis Aktiekapital, 300.000 Kr., udelukkende ejes af K. A. B., og som har begrænset sin Udbytteuddeling til 5 %, har udført *Privatbyggerier,* navnlig paa Tidspunkter, da Arbejdsløsheden stærkt motiverede dette, og ligeledes, naar den fornødne Beskæftigelse ikke frembød sig gennem socialt Byggeri

indenfor Koncernen. Indenfor »Dominia« har man samlet Selskabets *forretningsmæssige Arbejde* i Afdelinger, herunder Arkitekt- og Ingeniørafdelinger, Byplankontor og Grundregister, Varmeingeniør- og Inspektørafdelinger og Gartnerafdeling. Under Krigen har Selskabet ydet det sociale Boligbyggeri indenfor Koncernen en særlig Støtte gennem Indkøb, Sikring og Finansiering af Materialer til Boligbyggeri.

Aktieselskabet *Artex,* hjemmehørende paa Frederiksberg, hvis Aktiekapital, 150.000 Kr., udelukkende ejes af A/S Dominia, og som har begrænset sin Udbytteuddeling til 5 %, udøver Haandværksvirksomhed i og fra Frederiksberg Kommune.

Selskabets Virksomhed til Dato er væsentligt begrænset til at udføre Malerarbejdet ved de fleste af Koncernens Ejendomme. Under Krigen har Selskabet ydet Koncernens sociale Byggeforetagender god Støtte ved Indkøb og Sikring af Materialer hertil.

Selskaberne *Stabilia* A/S, Selskab for værdifaste Kapitalanlæg, og *Dansk Financia,* Aktieselskab for Administration og Kapitalanlæg, har hver en Aktiekapital af 3 Mill. Kr., hvoraf Hovedparten befinder sig paa Koncernens Hænder.

Om disse Selskabers Formaal henvises til Artiklen om Finansiering, Side 84 og 81. Selskabet Dansk Financia har haft en overordentlig Betydning for Koncernens Privatbyggeri og ventes at faa Betydning for fremtidig Finansiering, saavel hvad Fremskaffelse af sekundære Prioriteter som Egenkapital ved Boligbyggeri angaar.

G. K. A. B.-KONCERNENS ALSIDIGE VIRKSOMHED

Man har fremført det Postulat, at et Boligselskab burde *begrænse sin Virksomhed til at bygge, naar det Offentlige krævede det,* og naar de fornødne Bevillinger indløb, samt at Selskabet burde være indrettet saaledes — i hvert Fald naar det havde en saa omfangsrig Portefeuille af Boliger, at der gennem Honorarer for den løbende Administration var Grundlag for en fast aarlig Indtægt, — at Selskabet kunde bygge, naar der var Brug derfor, og undlade at bygge, naar der ikke var den fornødne Tilskyndelse eller Støtte hertil fra offentlig Side.

Det rigtige heri er, at det for en Byggevirksomhed i Virkeligheden er en saare vigtig Ting, at den *i givet Tilfælde kan lade være at bygge.* Der kunde ikke anføres en væsentligere Betænkelighed overfor et Byggeselskab, end om det saa sig *nødsaget til at bygge for at »holde Møllen i Gang«* — med andre Ord, at Selskabet ogsaa maatte medtage *farlige* Byggeobjekter for ikke at standse dets løbende Virksomhed.

Bortset fra saadanne Ydertilfælde er Betragtningen i sin Helhed ganske bagvendt og begrænser Selskabets Virksomhed til en ren *Brugsforeningsvirksomhed i lille Format.* Velledede forretningsmæssige og kooperative Virksomheder indenfor Landets øvrige Næringsgrene sørger for at *have en aarligt tilbagevendende og sikker Omsætning og fremskaffer herved en Basis for deres Administration samt opsamler endelig saadanne Reserver,* at de er i Stand til at tage eller undlade Forretninger efter Konjunkturernes Gang. Hermed er Svaret givet paa det fremdragne Spørgsmaal. En Byggevirksomhed skal have *et saadant Kapitalgrundlag og maa gennem sin aarlige Driftsvirksomhed have Udsigt til at opsamle saa fyldige Reserver,* at det herved sættes i Stand til at bære nogle daarlige Aar. Og da det har vist sig, at det *offentlige* Grundlag kan svigte baade af legale og administrative Grunde, vil det være formaalstjenligt, at Selskabet har en Konstruktion, der kan danne *Grundlag for en stadig Virksomhed* — ikke alene paa det egentlige Omraade, men ogsaa paa dermed beslægtede og for Virksomheden naturlige Omraader.

I sidste Henseende kan nævnes *Privatbyggeriet.* Og man maa vende sig stærkt mod den dogmatiske Opfattelse, at medens socialt Byggeri er noget *helligt,* er privat Byggeri *syndigt* — en Opfattelse, der har haft og har sine Tilhængere, men som dog efterhaanden trænges tilbage i Diskussionen. Om hele dette Emne henvises til Artiklen i nærværende Skrift om socialt og privat Boligbyggeri, og her skal eksempelvis bemærkes, at det i mange Tilfælde kan være formaalstjenligt, at *det lave Byggeri (fritliggende Huse og Rækkehuse)* overgaar til privat Eje for hver Beboer, som da kan foretage de Foranstaltninger og navnlig *Forbedringer* af sit Hus, som han anser for formaalstjenligt, uden at han skal spørge en Bestyrelse for et socialt Selskab eller gøre sig Tanker om, hvorvidt de anvendte Udgifter til sin Tid kan faas refunderet. De lave Huse beboes væsentligt af Folk, som ønsker at udøve en *Art Raadighed,* foretage Forandringer, dyrke Jorden og indrette Huset efter Familiens vekslende Behov, ligesom det lille Hus tit er deres eneste virkelige *Sparekasse,* hvorigennem de til Alderdommen opsamler den Formue, som forsøder de sidste Dage. — Der findes herudover en Række andre Opgaver vedrørende *Privatbyggeri,* som ikke naturligt hører under det sociale Byggeri, saasom Boliger for *bedrestillede Familier, Industri- og Haandværkergaarde* o. lign. En Række Privatbyggerier er for vor Koncerns Vedkommende samlet i Investeringsselskaberne *Stabilia A/S,* Selskab for værdifaste Kapitalanlæg og *A/S Dansk Financia,* Selskab for Administration og Kapitalanlæg, og herigennem sker Tilførsel af privat Kapital og skabes Muligheder for Igangsættelse af Byggeforetagender.

Saafremt de Boligprognoser gaar i Opfyldelse, som forudsiger et ringere og stadigt *synkende Boligbehov* efter Aar 1950, kan man med Føje opkaste Spørgs-

maalet om Mulighederne *efter* denne Tid for offentlig Støtte til Boligbyggeri. Byggevirksomheder, der tilstræber en fortsat Virksomhed, vil til den Tid kunne risikere at blive henvist til at *arbejde i det frie Marked.* Her og i Udlandet viser derhos Kendsgerningerne, at Muligheden for at omdanne et Boligselskab til en Art *Byggelaboratorium* beror paa Virksomhedens Omfang og dens mangeartede Grene. Større Boligselskaber vil ofte finde sig foranlediget til at oprette visse *Haandværker- og Materialeindkøbs-Virksomheder,* og dette er naturligt, naar Selskabernes Omfang svarer dertil, idet de herved vil kunne sikre deres Byggeforetagender den Behandling, som anses for den rette, og navnlig øve Indflydelse paa Materialernes Beskaffenhed. At saadanne Foretagender paa den anden Side skal drives med allerstørste Forsigtighed, viser Erfaringerne.

Ved saaledes at knytte en Række forskelligartede Opgaver til et Boligselskab opnaar man ikke alene at skabe *en kontinuerlig Virksomhed,* som giver et økonomisk Grundlag for Tilkaldelse og Bibeholdelse af et *kvalificeret Personale* af administrativ og teknisk Uddannelse, men man stimulerer tillige Personalets Interesse i Virksomheden, nemlig naar der bydes det interessante Opgaver. En anden Sag er, at vi indenfor Koncernen altid principielt har foretrukket socialt Boligbyggeri fremfor privat og følgelig har tilbudt Koncernens Grundarealer til social Anvendelse, forinden de er anvendt til Privatbyggeri.

For vor Koncerns Vedkommende kan vi henvise til, at vi inden for dens Omraade har *Arkitekt- og Ingeniørkontorer* og at vi herigennem er i Stand til at sikre os, at vore Huse projekteres med Muligheder for, at *vundne Erfaringer kommer Virksomheden til gode fra Foretagende til Foretagende,* ligesom vi administrativt har langt bedre Tag i et Foretagendes Projektering, Udbydelse og Administration, end naar Assistance skal hentes ude fra. Hele den administrative Opbygning med Anvendelse af de gennem en Aarrække indhentede Erfaringer hviler i Virkeligheden paa den Kendsgerning, at *de administrative og tekniske Kontorer dagligt arbejder Haand i Haand og tillige Side om Side.* Dette Standpunkt overholdes dog ikke og bør ikke overholdes dogmatisk, idet det vil være gavnligt, at Selskabet jævnligt *modtager Impulser ude fra,* og det vil ses fra Beretninger andetsteds i dette Skrift, at Selskabet i rigt Maal har benyttet andre Arkitekter og Ingeniører end dem, der er knyttet til vore egne Kontorer.

Koncernen har tillige et *Varmeingeniørkontor,* hvorigennem vi sikrer os de rigtige Indkøb af Brændsel og en Fyringskontrol, som ikke er indrettet efter tilfældige Hensyn for hver Ejendom, men hvortil ugentlige Oplysninger og Statistik over Forbruget og angaaende Kontrollens Resultater indløber og bearbejdes, saaledes at Resultaterne kommer den samlede Virksomhed til gode.

Under Krigsaarene har denne Virksomhed haft Lejlighed til at staa sin

Prøve, idet vi har skullet udføre en meget omfangsrig Virksomhed med Indkøb af forskellige Sorter Brændsel — ikke alene udenlandsk, men for Halvdelen af Brændselsværdiernes Vedkommende tillige indenlandsk Brændsel af forskellig Art, saasom Brændselsaffald, Stødbrænde, Røgkammersmuld etc. At dette har medført en overordentlig vanskelig Administration, til hvilken det har været nødvendigt at knytte en Mand med købmandsmæssig Indsigt og Erfaring, turde følge af Forholdenes Natur.

Endvidere har Koncernen oprettet en *Inspektørafdeling,* hvortil er knyttet to Inspektører, 4 Underinspektører og Kontorpersonale. Vore Erfaringer har vist, at dette System er at foretrække fremfor lokale Inspektører eller Viceværter. Dels hindrer man, at disse driver Ejendommene hver efter sit særegne Hoved, og dels opnaar man at *midtpunktsamle Erfaringerne* paa et Centralkontor, navnlig med Hensyn til at fremskaffe de rigtige Priser og Materialer, og kan eventuelt foretage Fællesindkøb af disse.

Fordelene ved et centraliseret, sagkyndigt Inspektionskontor er meget store. Man opnaar, at de Haandværkere, der udfører Reparations- og Vedligeholdelsesarbejder, er klare over, at Arbejdet bliver tilset, efterset og kontrolleret, og at det derfor er nødvendigt at præstere særlig godt Arbejde. Haandværkerne ved, at Arbejdstiden og Priserne paa de leverede Materialer og Arbejdslønnen bliver kontrolleret af Fagfolk. Man opnaar baade at faa udført 1. Klasses Arbejde for en rimelig Pris, og at dette Arbejde holder længere Tid, end hvis det var udført under mindre betryggende Kontrol. Herigennem opnaar man yderligere at kunne byde Beboerne en større aarlig Vedligeholdelse og i det hele bedre Service, end hvis Inspektionen laa fordelt paa mange i Henseende til Haandværksarbejder mere eller mindre sagkyndige Personer.

Det centraliserede Inspektørsystem, hvis Personale er i daglig Forbindelse med Selskabets administrative Kontorer og som paa den anden Side drives med »Folk i Marken« — Gaardmænd og Viceværter —, har efter vor Mening i høj Grad bestaaet sin Prøve og været Forudsætningen for, at vi trods de overmaade vanskelige Vilkaar, som Huslejelovene har beredt vort Budget, dog i det store og hele har kunnet yde vort bedste med Hensyn til Vedligeholdelse.

I vore ældste 11 Datterselskaber bliver Inspektørgerningen som Regel varetaget af Bestyrelsen eller af en med Approbation af K. A. B. valgt Inspektør. Denne Praksis mente vi i 1930 principielt at maatte ændre for fremtidige Byggeforetagender, ogsaa fordi den i nogle Tilfælde havde vist sig uhensigtsmæssig. I adskillige Tilfælde har imidlertid dygtige Kræfter inden for de ældre Datterselskaber uddannet sig gennem en Aarrække til en baade nidkær og forsvarlig Udførelse af Gerningen, og det kan formodentlig have Interesse at høre, hvad

den baade som Formand og Inspektør for Bakkehusene værdsatte Viceskoleinspektør *Otto Hindborg* skriver om dette Hverv:

I nogle af K. A. B.'s Selskaber er der ansat en Inspektør, men i andre er dennes Funktioner tillagt Bestyrelsens Formand, der i saa Fald har nok at gøre. Bygningernes udvendige Vedligeholdelse paahviler Selskabet, og Bestyrelsen bestemmer i store Træk, hvilke Arbejder der kan komme til Udførelse inden for de aarlige Budgetter, antager Tilbud paa disse fra Haandværksmestre, ansætter Gaardmand og Koner til Trappevask o. s. v. Men i det daglige med de utroligste Smaating er det Formanden, der maa holde for. Regner det gennem Taget ved en Kvist, maa han finde ud af, om der skal Bud efter Murer eller Blikkenslager; har et Klaver i en Stuelejlighed en mystisk Tilbøjelighed til at synke gennem Gulvet, finder han straks ud af, at det skyldes et — forhaabentlig godartet — Tilfælde af Hussvamp; en W.C.-Cisterne giver for lidt Vand til Gene for Beboeren, en anden giver for meget til Skade for Regnskabet (fordi Merforbrug af Vand er meget dyrt), og Vandmesteren maa behørig instrueres; han maa kende Gas- og Vandstophanernes Beliggenhed og helst kunne Regulativ for Københavns Vandværk af 28. Juni 1859 udenad, ligesom det er nyttigt at have et nøje Kendskab til Rotternes Biologi og deres Udbredningsforhold i Stadens Kloakledninger; og naar det aldeles ikke vil brænde i Fru B.'s Kakkelovn, eller Skuespiller M.'s Lejlighed er fyldt med kvælende Røg, skal han i en Ruf konstatere, at det slet ikke skyldes en glemt Skorstensfejerkost, men 1) at Renselemmen paa Loftet er rustet op, saa Halvdelen mangler, og der er godt med falsk Træk, eller 2) at der er lagt to gamle Telefonbøger i Kaminen, uden at der er drejet op for Trækspjældet. Eksemplerne kunde fortsættes sidevis. Holder han ud i en Aarrække, faar han en god Indsigt i alle de Skavanker, som Tidens Tand og Menneskenes Sorgløshed efterhaanden paafører et Hus, og han faar selvfølgelig ogsaa Besøg af Politiet, selv om han stræber ihærdigt efter at være en lovlydig Borger. Ugræs vokser ikke alene iblandt Hveden, men kan ogsaa skyde op mellem Kantsten og Asfalt, og det maa væk; hvordan, er det ikke Betjentens Sag at fortælle; en anden Gang er Sneen bunket op til Gene — ikke for Færdselen, men for Betjentens Falkeblik, eller en Beboer har ladet en uautoriseret Smed installere en Vandhane i al Hemmelighed, og saa rejser Vandforsyningen Sag ikke alene mod den formastelige Smed, men ogsaa mod det fuldkommen sagesløse, men skødehavende Boligselskab, repræsenteret ved Formanden.«

Til de nye Omraader, som vi for Tiden arbejder med, hører tillige et *Byplankontor,* som betjener dels Koncernen og dels andre Kunder ved *Udarbejdelsen af Bebyggelsesplaner* paa større og mindre Omraader, og herigennem danner en Art Forgaard for det egentlige Byggeri. Vi nævner derhos vort *Projekteringskontor* med dertil hørende *Beregnerkontor,* som analyserer forekommende Muligheder for Grundsalg og opstiller de Beregninger, som viser, i hvilken Grad Grundene er egnet som Basis for et Byggeri. Vi mener hermed at være i Stand til at *sigte Grundene og bedømme deres Priser,* hvilket ikke alene bør ske paa Basis af teoretiske Overvejelser og Sammenligninger, men tillige under en Overvejelse af de faktiske Købs- og Byggemuligheder. Dette Hensyn kan desværre for Tiden krydses af *offentlige Ønsker om at fastsætte Grundpriserne*

efter teoretiske Udregninger, hvorved Selskabet risikerer, at dets *Muligheder for gode Erhvervelser tilsidesættes,* naar Myndighederne lægger Vægt paa saakaldte »billige Grunde«, der kan blive dyrere for hele Byggeforetagendet end de særligt velegnede Grunde, hvis Priser næsten ikke kan vurderes højt nok.

Vi nævner fremdeles *Koncernens statistiske* Kontor, som i adskillig Henseende er Rygraden inden for Virksomheden, og som tillige har haft den Betydning at kunne levere en offentlig *Statistik paa Byggeomraadet paa Tidspunkter, da det Offentliges Statistik har svigtet eller er foretaget paa et andet Grundlag end det,* som man inden for Byggevirksomhederne har haft praktisk Anvendelse for. Herom henvises til Artiklen: K.A.B.-Koncernen i statistisk Belysning. Vi skal tilføje, at gennem det *Huslejeindeks,* som er stillet til Raadighed for Bygge-Societetet for Danmark, har man naaet et Grundlag for Bedømmelsen af »Vareprisen«, *Huslejen* som det eneste tjenlige Grundlag dels for Byggevirksomheden, men tillige ogsaa for en *offentlig Forhandling og Diskussion om Boligbyggeriets Forhold* — og Indekset er gentagne Gange blevet anvendt under saadanne Forhandlinger.

Under Koncernen befinder sig ogsaa en *Gartnervirksomhed,* som sikrer os en tilbørlig og interesseret Behandling og Pleje af vore Park- og Havearealer.

Sluttelig skal vi nævne, at Koncernens eneste Haandværkervirksomhed, nemlig vor *Malerafdeling,* er samlet i Aktieselskabet *Artex.*

Det omfattende Grundlag for vort Boligselskab er usædvanligt her i Landet, men derimod ingenlunde i andre Lande. I Udlandet anser større Boligselskaber *et mangesidigt Grundlag for en nødvendig Forudsætning for Udførelsen af deres Kald.* Vi skal saaledes henvise til »*Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening*« (H. S. B.), der kan se tilbage paa en Byggevirksomhed, der i Stockholm pr. 31. December 1943 omfattede 11.461 og i hele Sverige 25.847 Lejligheder.

Under dette Selskab findes følgende særlige Foranstaltninger og Afdelinger:

I 1943 fandtes 15 *Børnehaver* i Boligforeningens Ejendomme i Stockholm og desuden Børnehaver i Göteborg, Borås, Norrköping og flere andre Byer. — Til videre Udvikling af Sagen har man i Stockholm oprettet et særligt *Børnehotel,* hvor Børn kan indakkorderes, naar Forældrene rejser bort, eller naar de af andre Grunde ikke kan passe Børnene. — Endvidere har man for at faa et kvalificeret Personale oprettet et *socialt-pædagogisk Seminarium* for Uddannelse af Børnehavelærerinder, der gennemgaar et toaars Kursus af teoretisk og praktisk Art. — Foreningen har endvidere interesseret sig for *Boligindretning* og i sin Tid haft en Møbelvirksomhed, der imidlertid nu er overladt til Brugsforeningen i Stockholm. Foreningen *afholder stadig Udstillinger* med Titler som »Bolig og Kunst«, »God Kunst i alle Hjem«. For disse og Boligforeningens almindelige Interesse propaganderes der gennem *Foreningens Blad »Vår Bostad«.* — End ikke et *Havbad*

savnes inden for Foreningens Rammer, nemlig »Årsta Havsbad« med Sommerhuse for 600 Familier og dertil hørende Hotel med Restaurant. Til Afdelingen i Göteborg er knyttet lignende Foranstaltninger. — Foreningen har fra 1926 haft *egen Snedkervirksomhed* for Tilvirkning af Køkkener, Døre, Gulvparket etc. — Fra 1927 har Foreningen tilvirket *Teglstensartikler,* Beton og Kalk i egen Fabrik, som sælger Varerne i det frie Marked og ca. 25 % til Foreningens Virksomhed. — Fra 1935 har den Landsvirksomhed, som H. S. B. staar i Forbindelse med, oprettet egen *Snedkervirksomhed »Näs(„sjö«* og fra 1936 en Virksomhed, hvorigennem man fremstiller *standardiserede Træhuse* og derved fremmer Tilvirkning af »Egnehjem«, som leveres *monteret færdig fra Fabriken* og herigennem muliggør en Arbejdsindsats fra den tilkommende Ejer af Huset. — Fra samme Aar startedes H. S. B.s *Afdeling for Egnehjem* med det Formaal at planlægge Bebyggelsen heraf med Udførelse af Tegninger og Levering af Materialer, og der oprettedes i den Anledning *A/S Borehus.* — For at faa *en svensk Eksport af monteringsfærdige Træhuse* til England i Stand oprettede H. S. B. i 1931 paa Tilskyndelse af Regeringen, som da ønskede at afbøde Arbejdsløsheden,en Virksomhed for Træhuse i Udevalla. — Ogsaa et *Marmorbrud* findes inden for Foreningens Virksomhed. — Foreningen har endvidere som Opgave at *opsamle Sparemidler* fra Medlemmerne og placere dem under betryggende Former i Prioriteter i Foreningens Ejendomme, en Virksomhed, der fra 1933 omfatter hele Landet og i 1943 havde et *Indlaan af ca. 10 Mill. Kr.* Denne Sparevirksomhed har megen *Betydning for Kontinuerligheden* af Foreningens Virksomhed. For at stabilisere Finansvirksomheden udstedes endvidere Bygningsfondsbeviser i Størrelser fra 50—1000 Kr., som er *uopsigelige i 10 Aar* og giver 1 % højere Rente, end Foreningens Sparekasse byder. Herigennem er der indtil 1943 indgaaet over 6 Mill. Kr. af saadanne Midler. — Foreningen har *egne Arkitektkontorer,* som udarbejder Tegninger til samtlige H. S. B.s Huse i Sverige, og som herigennem opnaar en rig Erfaring i og Økonomisering af Byggeriet. I Forbindelse hermed findes en egen *Afdeling for Bebyggelsesplaner.* — Disse planlæggende Arbejder staar i Forbindelse med Bestræbelser for at *standardisere Lejlighedernes tekniske Indretning i Forbindelse med Foreningens Fabriker og Malervirksomhed.* Foreningens nære Forbindelse med teknisk Fremstilling bevirker, at der er opstaaet et *Byggelaboratorium,* der i særlig Grad kan interessere sig for Formaal som *Isolering og Ventilering,* hvorhos man har eksperimenteret med en efter Foreningens Mening epokegørende Byggemetode for Fremstilling af monteringsfærdige *Standardhuse.* — Og sluttelig har Foreningen *særskilt Beregner- og Kalkulationskontor,* som leverer det sikre Grundlag for Dispositionerne.

X. PROVINSENS BOLIGBYGGERI

En Opgave, der i Sverige og andre Lande er løst til Fuldkommenhed, er Oprettelsen af et Boligselskab eller andre Institutioner, som enten paatager sig *Byggeforetagender i Provinsens Byer,* herunder ogsaa Stationsbyer og Landsbyer, eller optræder vejledende med Hensyn hertil. Boligbyggeri i Provinsen er — ligesom Hovedstadens — af meget forskellig Kvalitet; i enkelte Byer, hvor et Boligselskab eller dygtige Arkitekter har paavirket Udviklingen, er præsteret gode Bidrag til Boligudviklingen, i andre er Byggeriet, saavel hvad Arkitektur

som Boligindretning angaar, under Jævnmaalet og vil i hundrede Aar afgive Vidnesbyrd om en ufuldkommen Tids Værk paa et for Byernes Udseende afgørende Punkt.

K. A. B. havde sin Opmærksomhed henvendt paa dette betydningsfulde Arbejdsomraade, men mødte under Forhandlingerne med Indenrigsminister *Bertel Dahlgaard* en saare ugunstig Vind. Denne ejendommelige Indstilling holdt sig i Ministeriet og bevirkede, at man nægtede »Samvirkende Boligselskaber« Tilladelse til at føre Ordet »danske« mellem de to Ord i Titlen; senere gav man uden Betænkning et andet Selskab, der arbejder i Provinsen, vidtstrakt Adgang hertil og til at føre Ordet »dansk« i sin Titel. Ogsaa »Socialt Boligbyggeri« mødte Hjælpsomhed fra Ministeriets Side, da dette Selskab i nogle Aar — senere er det opgivet — byggede i Provinsen. Samtidig syltede man i henved 2 Aar en Henvendelse fra »Bygge-Societetet« om Forslag til Provinsvedtægter. Imedens grundedes Selskabet »Arbejderbo« med en umiskendelig fagforeningsmæssig og politisk Tilknytning, og dette Selskab har i vid Udstrækning taget sig af Provinsens Byggeri, ligesom Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber, som »Arbejderbo« har nær Forbindelse med, yder dette Byggeri Vejledning bl. a. gennem et nyoprettet Beregnerkontor.

En Del kostbare Aar er spildt, siden Spørgsmaalet rejstes fra vor Side, og Ansvaret herfor falder altsaa ikke paa vort Selskab. Hovedsagen er til syvende og sidst ikke, hvem der udfører Arbejdet, men at det bliver gjort. Der er Grund til at tro, at K. A. B.-Koncernens Administrationsapparat i særlig Grad vilde have været egnet til at udføre Arbejdet, men herpaa har man, som det vil skønnes, ikke lagt den tilstrækkelige Vægt, tværtimod. Rent sagligt maa man da haabe, at de udfoldede Anstrengelser fra andre Sider og ikke mindst fra lokale Teknikere og boliginteresserede Mænd maa bære gode Frugter.

XI. SÆREGNE SELSKABSDANNELSER

Særegne Konstruktioner indenfor Selskabsvæsenet opstaar ganske naturligt som en Følge af Nødvendigheden herfor.

Saaledes har praktiske Formaal fremkaldt tre særegne Selskabsdannelser indenfor K. A. B.-Koncernen.

A. UDSTEDELSE AF AKTIER I SERIER

Da *Stabilia A/S*, Selskab for værdifaste Kapitalanlæg blev stiftet i 1935, forelaa den Opgave at yde Aktiekapitalen et Udbytte, som saavidt muligt skulde svare til Svingningerne i Prisniveauet, men som kun kunde paaregnes i det Omfang, dette Udbytte faktisk maatte fremkomme gennem Stigning eller

Fald i Driftsudbytterne af Ejendommene. Det første Middel hertil, nemlig at skaffe den kontant indbetalte Aktiekapital 3 Mill. Kr. dækket gennem Erhvervelse af faste Ejendomme, lod sig uden større Vanskelighed udføre, og hermed var Aktionærerne dækket i det større eller mindre Omfang, hvori Resultaterne kunde svare til Opgaven. Men der opstod nu to Problemer, nemlig ikke alene at forbeholde Udbyttet af Ejendommene for *disse* Aktionærer, men dernæst ogsaa ved Udvidelse af Selskabets Kapital at henvise de *tilkommende* Aktionærer til det *fremtidige* Udbytte, som kunde fremkomme ved Hjælp af *nye Køb eller Opførelse af nye Ejendomme*. De oprindelige Aktionærer havde indbetalt Penge i Pris- og Huslejeniveau 1934, og deres Formaal og Chancer skulde derfor bedømmes i Forhold hertil. De efterfølgende Aktionærer, f. Eks. saadanne, som eventuelt maatte tegne Aktier igennem en Udvidelse af Aktiekapitalen i 1946, vil til den Tid indbetale Pengebeløb, der svarer til Kronens Købekraft i 1946, og deres Rettigheder og Udsigter til Udbytte bør derfor baseres paa det større eller mindre Udbytte, som flyder af Kapitalanlæg i faste Ejendomme i 1946 og følgende Aar, og hvorved ikke alene Prisniveau, men ogsaa Renteforholdene kommer i Betragtning.

Denne eventuelle *Modsætning i Udgangspunkterne* for Tegning af Aktiekapitalens forskellige Dele og de deraf følgende forskelligartede Formaal og Rettigheder førte til en særlig Konstruktion indenfor Selskabet, nemlig en hidtil ikke kendt *Inddeling af Aktier i Serier,* hvilken Konstruktion er bifaldet af Aktieselskabsregisteret. Det hedder herom i Selskabets Vedtægters § 3, 3. Stk.:

»Selskabet kan under Hensyntagen til Tidsperioder med væsentligt ligeartede Huslejekonjunkturer for Nybyggeri eller til særegne Forhold udstede Aktier i Serier, betegnede som Serie A, Serie B, Serie C o. s. v. De nævnte Serier er — indenfor de Grænser, som Lovgivningen om Aktieselskaber drager — økonomiske Særgrupper, for hvilke særskilte Regnskaber aflægges, og Udbytte fastsættes jfr. §§ 23 og 24. Selskabets samlede Kapital hæfter, uanset Inddelingen i Serier, overfor Trediemand. Udstedelse af nye Serier B, C, D etc. og de for disse gældende Vilkaar kan besluttes af Generalforsamlingen med simpel Majoritet og efter Indstilling af Bestyrelsen og Repræsentantskabet«.

Og i §§ 23 og 24 hedder det:

»Ved Selskabets Aarsafslutning opgøres Regnskabet for det forløbne Aar samt Status overensstemmende med Aktieselskabslovens § 42, under eet for samtlige Serier.

Som Grundlag for det samlede Regnskab vil der være at affatte Driftsregnskaber og Statusopgørelser for de enkelte Serier, hvorved Afskrivninger og Fordeling af Reservefonds- og andre Henlæggelser for hver Serie fastsættes efter Bestyrelsens Skøn«.

»Ved den samlede Regnskabsopgørelse træffes der af Bestyrelsen endelig Afgørelse om fornødne Afskrivninger paa Selskabets Ejendele. Under fornøden Hensyntagen til Selskabets Formaal, dets Likviditet og Overskudets Størrelse fastsætter Bestyrelsen og

Repræsentantskabet, hvilket Beløb der højst kan anvendes til Udbyttebetaling, fordelt paa de enkelte Serier. Udbytte kan ikke udbetales i nogen Serie, før muligt Underskud i de øvrige Serier er dækket, eventuelt ved Overførsel fra Fonds«.

B. UDBETALING AF UDBYTTE I RATER

Indenfor Selskabet *Stabilia* har man det Formaal at udbetale Udbytte i Rater og herved at give Papiret en vis *Lighed med Kasseobligationer* fra Kreditforeninger. Aktieselskabsregisteret gik med hertil under Forudsætning af, at Selskabet anvendte Dele af Overskudet »til Oprettelse og Opretholdelse af en Udbyttereguleringskonto svarende til 4 % af Aktiekapitalen, hvoraf halvaarlige à Conto Udbetalinger af Udbytte paa dertil udstedte Kuponer kan ske . . .«

Ejendomsregnskabers særlige Stabilitet leverer den fornødne Sikkerhed for, at Udbetaling af Udbytter ratevis kan ske uden særlig Risiko, og Vedtægterne har i § 5 kunnet bestemme følgende:

»Kuponer pr. 1. Juli lyder paa Udbetaling af à Conto Udbytte for det forløbne Halvaar. Kuponer pr. 2. Januar lyder paa Udbetaling af à Conto Udbytte for andet Halvaar. Restudbyttet for Regnskabsaaret udbetales snarest efter den ordinære Generalforsamlings Afholdelse mod Aflevering af den tredie Kupon. Kuponerne indløses paa Selskabets Kontor i København eller i de af Selskabet anviste Pengeinstituter.«

— Lignende ratevis Udbetaling af Udbytter praktiseres i Selskabet *Dansk Financia,* se dettes Vedtægters §§ 5 og 24.

C. SELVEJENDE INSTITUTIONER

Denne Selskabsform, som Lovgivningen — bortset fra visse Bestemmelser i Skattelove — ikke har beskæftiget sig særligt med, er ingenlunde ukendt indenfor Selskabsdannelsen, men har næppe i større Omfang været anvendt indenfor Boligvæsenet, inden K. A. B. efter Forhandlinger med Indenrigsministeriet og Københavns Kommune gennemførte den i 1930 med Datterselskabet »Solgaarden«, hvis Konstruktion blev Forløber for en Række senere sociale Byggeforetagender indenfor vort Selskab og tillige for Byggeforetagender i andre Boligselskaber, dels i Princípet og tildels ogsaa i selve Udformningen.

Administrative og praktiske Formaal nødvendiggjorde en Selskabsform, der, foruden at frigøre de enkelte Boligforetagender for Risiko ved andre Foretagenders eller Hovedselskabers Drift, tillige *koncentrerede Administrationen* paa Selskabets Hovedkontor og inden for dets Bestyrelse og Ledelse. Man valgte da Formen »selvejende Institution«, som afgiver den fornødne Ramme om en Sel-

skabsdannelse, indenfor hvilken Finansieringen af sociale Byggeforetagender som sædvanligt foregaar dels gennem Realkrediten, dels gennem offentlige Myndigheder og Indskud fra Beboere; disse sidste kan enten erholde Partiallaan for Indskudene eller Indskudsbeviser, hvis Renter fradrages i Huslejen. De selvejende Institutioners Overskud indgaar til Hovedselskaberne til Anvendelse efter disses Formaal. Iøvrigt kontrolleres Institutionerne — som ikke falder ind under Aktieselskabsloven — af det Offentlige efter Boligstøttelovene af 1933 og 1938.

De i Betragtning kommende Vedtægtsbestemmelser er i Hovedsagen af saalydende Indhold:

§ 1.

»Den selvejende Institution har det Formaal at bebygge Grunden Matr. Nr. x og saadanne andre Grunde, som Styrelsen nu eller senere med Approbation af Samvirkende Boligselskaber A/S maatte finde egnet, og at overlade de herved fremkomne Boliger til Brug for Beboere for en saadan aarlig Boligafgift, at Institutionen holdes skadesløs for de aarlige Driftsudgifter, herunder de til enhver Tid gældende Skatter, Kapitalafdrag og rimelige Afskrivninger og Henlæggelser, hvorimod Institutionen ikke tilstræber erhvervsmæssig Fortjeneste . . .«

§ 2.

»For Institutionens Forpligtelser hæfter Beboerne ikke personligt, men kun med det Indskudsbeløb, som de har anbragt eller forpligtet sig til at anbringe.

Nærværende Institution og Samvirkende Boligselskaber A/S hæfter ikke for hinandens Forpligtelser.«

§ 14.

»Institutionen ledes af en Styrelse paa 3 Medlemmer, der udnævnes af Bestyrelsen for Samvirkende Boligselskaber A/S for et Aar ad Gangen. Ligeledes kan der udnævnes en eller flere Suppleanter. — Styrelsen vælger selv sin Formand . . .«

§ 15.

»Styrelsen repræsenterer Institutionen i alle Forhold saavel indadtil som overfor Trediemand. Firmaet tegnes af 2 Medlemmer af Styrelsen; det samme gælder ved Afhændelse og Pantsætning af Institutionens faste Ejendomme, Tinglysning af Servituter, Deklarationer, Lejekontrakter etc., dog at der i disse Tilfælde fordres Samtykke af Samvirkende Boligselskaber A/S . . .«

§ 21.

»Institutionens aarlige Overskud med Fradrag af passende Afskrivninger, Henlæggelser og Overførsel til følgende Aars Driftsregnskab henlægges til en særlig Sikkerhedsfond, der tilhører Samvirkende Boligselskaber A/S, og anvendes efter de for dette Selskab gældende Vedtægter . . .«

XII. HVOR MANGE SOCIALE BOLIGSELSKABER ER DER ANVENDELSE FOR I HOVEDSTADEN?

For en saglig Betragtning maa det siges at være en betænkelig Udvikling, at der for Tiden eksisterer et forholdsvis stort Antal Boligselskaber i København og Omegn, nemlig 6, hvorhos Københavns Kommune tillige er Storbygherre. I Tider, hvor Byggeriet har mindre Omfang end nu, vil de mange Selskaber *ikke* kunne faa den fornødne Beskæftigelse — i Trediverne byggedes der aarligt i Hovedstaden gennemsnitlig ca. 430 sociale Lejligheder—, og Muligheden for, at et begrænset Byggeri skal fordeles paa saa mange Boligselskaber, har derfor ikke alene Interesse for Selskabernes interne Administration, men er tillige af positiv Betydning for det Offentlige. Thi uden den fornødne Beskæftigelsesgrad vil Selskaberne simpelthen ikke være i Stand til at *anskaffe og vedligeholde det administrative Apparat,* som er deres eneste Forudsætning for at kunne gøre virkelig Fyldest paa Omraadet.

Det maa derhos have været en selvfølgelig Forudsætning ved Udgivelsen af Loven af 13. April 1938 om Støtte til Boligselskaberne, at disse efter deres Natur bør være *kontinuerlige* (for mindre Provinsbyers Vedkommende maa man dog — og navnlig i en Overgangstid—i nogen Grad mildne disse Krav). Ikke desto mindre har Stemninger og Indflydelser gjort sig saaledes gældende, at Folketingsudvalget i en Betænkning af 19. Marts 1942 har erklæret som sin Opfattelse, at det »ikke er en Betingelse for at yde Laan til en Boligforening, at den stadig fortsætter Byggevirksomhed, og det skal saaledes ikke være udelukket at meddele Anerkendelse af Selskaber, som fortrinsvis henvender sig til en stedlig eller faglig begrænset Kreds af Personer eller vil løse begrænsede Opgaver, naar Selskaberne iøvrigt opfylder Lovens Betingelser og efter Ministeriets Skøn har Raadighed over den Sagkundskab paa Byggeriets Omraade, der er fornøden for, at de Midler, som Staten sætter ind til Fremme af Boligbyggeriet, kan faa den mest hensigtsmæssige Anvendelse.« I Modsætning hertil vil man kunne hævde, at et Byggeri, der i udtalt Grad maa siges at repræsentere det Offentlige, idet det regner med en Prioritering af henved 100 %, *bør* være udstyret med saadanne Kræfter gennem dets Beskæftigelse og Administration, at det Offentlige kan føle sig solidt repræsenteret. Stemninger og Paavirkninger fra Folk, som ønsker at *udviske* Grænsen mellem socialt og privat Boligbyggeri ved at medtage tilfældige og ikke kontinuerlige Byggerier, burde ikke kunne forstyrre den rationelle Opbygning af Boligselskaber, af hvis Arbejde saavel de opnaaede sociale Resultater som Statens og Kommunernes økonomiske Interesser er ganske afhængig. End mindre Vægt kan der lægges paa fremkomne Ud-

talelser om, at Boligselskaber bør begrænses til et vist Omfang; det er netop igennem deres Omfang og dermed forbundne Teknik og Muligheder for praktisk Forskning og Uddannelse paa Omraadet, at de er i Stand til at yde en Indsats.

XIII. MED HVILKE BEVILGENDE MYNDIGHEDER FORHANDLER DE SOCIALE BOLIGSELSKABER

De sociale Boligselskaber møder det Offentlige navnlig i *Indenrigsministeriet* som øverste Byggemyndighed og i *Finansministeriet* med Hensyn til Stempel- og Skattebegunstigelser. At Finansministeriet maa samstemme i de store Laanebevillinger, som lovgivningsmæssigt foreslaas ydet til Boligbyggeriet, er en Selvfølge.

Om Forholdet mellem Indenrigsministeriet og Kommunerne i Byggesager maa iøvrigt bemærkes, at Igangsættelsen af offentligt støttede Boligbyggerier forudsætter et vist *Samarbejde mellem* disse Myndigheder og *med* Bygherren. Gangen i en Byggesag er, at alle foreløbige Aftaler om Tilrettelæggelsen af Byggeforetagender, Indkøb af Grunde samt Byggeriets nærmere Udformning og Udbydelse maa ske under en Forhandling mellem Bygherren og den vedkommende Kommune, og herigennem opstaar den Tilstand, at Byggeandragender med Kommunens Anbefaling og Tilbud om Garanti naar Ministeriet som et fait accompli. *Sagerne maa paa Forhaand have en fast Udformning, inden de naar Ministeriet,* og paa et Tidspunkt, da Bygherrerne paa adskillig Maade har sat sig i Udgifter og Risiko, vilde det *stride imod alle Forudsætninger,* om Ministeriet uden overmaade tvingende Grunde forkastede en Sag, der var behandlet og anbefalet af vedkommende Kommune, og som Kommunen havde paataget sig *den langt overvejende Garanti og Risiko* for.

For Københavns Vedkommende forhandler de sociale Selskaber med *Direktoratet for Stadens faste Ejendomme* om Byggestøtte, hvorefter Sagerne passerer Magistraten og Borgerrepræsentationen til endelig Vedtagelse af Kommunegaranti.

Københavns Kommune har indført Deklarationer om *Tilbagekøbsret,* hvorefter saavel sociale som private Ejendomme, hvortil Kommunen sælger Grunde, *falder tilbage til Kommunen* efter et vist Antal Aars Forløb — fra 70—100 Aar —*uden Erstatning for Bygninger og andet,* saaledes at kun Grundprisen vil være at betale til Bygherren. Bygherrer har noget vanskeligt ved at forsone sig med denne ubetingede Tilbagekøbsret, medens Kommunen for sit Vedkommende hævder, at den herigennem kan tilgodese betydningsfulde Byplanhensyn og undgaa at skulle udrede mægtige Summer til fremtidige Saneringer, ligesom

Kommunen har betydelige fremtidige økonomiske Interesser i Spørgsmaalet. En *Mellemvej* indenfor disse modstridende Interesser kunde dog maaske findes, og Kommunen vilde herved opnaa, at Ejendomsbesidderne frem gennem Tiderne opretholdt deres Interesse i Vedligeholdelse og Anskaffelse af ny Teknik, til Gavn for Boligforholdene i Byen.

For *Sognekommunernes* Vedkommende sker Forhandlinger med Sogneraad og Embedsmænd i Kommunerne, og Laanegarantierne forudsætter Amtsraadets Tiltrædelse.

Den endelige Bevilling af Byggestøtte gives af *Statens Bygningsdirektorat,* oprettet ved Lov Nr. 294 af 6. Juli 1942.

XIV. ET BOLIGRAAD

Det er skitseret i Træk af Boligsagens Historie 1912—20, Siderne 294—297 i det foreliggende Skrift, at der til adskillige Tider har været Interesse for, at den Byggestøtte, som ydes saavel sociale som private Selskaber, ikke alene maa indpasses i det bestaaende Embedsværk, men tillige burde omgærdes af en Art *Styrelse, som repræsenterede dels den fornødne praktiske og embedsmæssige Sagkundskab paa Omraadet og dels den politiske Interesse.* Det ses saaledes, at man i 1918 forhandlede om en *Boligbank,* som skulde omgives af en sagkyndig Ledelse, et Forslag, som *Den danske Købstadforening* var stærkt interesseret i, og at man i 1920 forhandlede om Oprettelsen af et *Boligraad.* Forslag hertil blev endvidere (se Afsnittet »Modgangs- og Fremgangsaar i Trediverne«) af Københavns almindelige Boligselskab stillet overfor Indenrigsministeren i 1937, men blev ikke indføjet hverken i Byggestøtteloven af 1938 eller i Lovforslaget om Statens Bygningsdirektorat.

Det kan undre, at man ikke har ønsket at indføre et fagligt og sagkyndigt Element under Fastsættelsen af de almindelige Retningslinier for Tildelingen af disse Bevillinger, og at man saaledes har henvist Embedsværket til at administrere alene ved Hjælp af *Konsulenter,* hvorved der er indført et uansvarligt Element, som paa den anden Side friholder Myndighederne for Ansvar. Naar derimod en alsidig sammensat Bestyrelse, et *Boligraad,* omgærder Bygningsdirektoratet og tilsikrer dette et sagkyndigt og kontinuerligt Element, vil man tillige kunne hindre tilfældige politiske Stemninger i at gøre sig gældende under de almindelige Retningsliniers Fastlæggelse og under enkelte Sagers Behandling. Indenfor Byggekredse vil det paa Forhaand blive betragtet som en Selvfølge, at en i sig selv saa vanskelig Næringsdrift som Boligbyggeriet bør sikres en *saglig, rolig og kontinuerlig Udvikling.*

XV. SAMARBEJDE I STEDET FOR BEVILLINGSMETODE

Ved samme Lejlighed vilde det saavel for de offentlige Interesser som for Boligselskabernes Muligheder for at kunne præstere et rationelt Arbejde være anbefalelsesværdigt at overveje Indførelsen af et *Samarbejde mellem Statens Bygningsdirektorat, Kommunerne og Boligselskaberne,* egnet til at afløse den nuværende udprægede *Bevillingsmetode.*

Til Bedømmelse af Nødvendigheden heraf skal fremstilles Gangen i en almindelig Byggesag, som ofte vandrer gennem en Række Instanser et halvt eller helt Aar, inden Bygherren kan stikke Spaden i Jorden. Et Boligselskab søger, eventuelt køber, en Grund og foretager de nødvendige Grundundersøgelser med tilhørende Overvejelser vedrørende Servituter og Byplanforhold samt indtegner en skitsemæssig Bebyggelse med Beregning af det mulige Lejlighedsareal samt Forretningslokaler i m^2, beregner Udgifter til Anlæg af Veje og Kloaker, Andel i Vand, Hovedledninger for Gas og Elektricitet, undersøger Bundforholdene og foretager en sluttelig Beregning af Foretagendets Rentabilitet. Dernæst gaar Arkitekter og Ingeniører i Gang med at udfærdige Tegninger, og Foretagendet udbydes til Haandværkere, medens Byggeandragende gaar til Kommunernes tekniske Kontorer. Det er en Selvfølge, at Kommunen derefter maa anvende en vis Tid til at undersøge Projektets tekniske og økonomiske Forhold og dets Indpasning i Kommunens Boligpolitik. Først naar alt dette er sket, og Selskabet har *forpligtet sig til en Række Sider,* kan man — udover foreløbige Forhandlinger med Embedsmænd og Medlemmer af kommunale Bestyrelser — *erholde en endelig Udtalelse fra vedkommende Kommune om dens Stilling til at garantere* for et Laan fra Statens Side. Derefter naar Projektet til Indenrigsministeriet (Statens Bygningsdirektorat), efter muligvis for Sognekommunernes Vedkommende at have passeret Amtsraadet.

Nu tager Bygningsdirektoratet fat paa sin Undersøgelse, sender Sagen til en tilsynsførende Arkitekt og eventuelt Spørgsmaalet om Grundprisen til Ligningsdirektoratet, og *principielt* betragter *Bygningsdirektoratet* sig som staaende frit over for indkomne Andragender og kan give Bevilling eller Afslag. Tænker man sig, at et Boligselskab indsender en Sag med Anskaffelsessum 1 Mill. Kr., kan Selskabet, hvis Sagen bevilges, oppebære et Honorar paa 15.000 Kr. for at arbejde med Sagens Forberedelse, med selve Byggeriet og til sin Tid med Slutopgørelse. Dette Honorar indbefatter *Risikoen* for, at Andragendet om Statslaan afslaas, i hvilket Tilfælde Boligselskabet kan have paadraget sig meget store Udgifter og maa beholde de købte Grundarealer. Bygningsdirektoratets tilsynsførende Arkitekt og Ligningsdirektoratet kan have andre Anskuelser end Boligselskabet, men i saa Fald er Bygningsdirektoratet en afgørende Myndig-

hed, der tillige paa Detailspørgsmaal kan udstede en Ordre, der maa efterkommes, selv om den strider mod Boligselskabets Opfattelse af rigtig Byggemaade og økonomiske Dispositioner. Der findes næppe nogen Næringsgren her i Landet, der arbejder under saa ejendommelige Vilkaar, og det stemmer næppe med Statens og Kommunernes Interesser, at der — heldigvis i Praksis paa mildere Vis end teoretisk muligt — udøves et Herredømme, som man vilde finde ganske *unaturligt inden for andre Næringsgrene, hvor det Offentlige fører Tilsyn.*

Ogsaa *Banker, Forsikringsselskaber* og visse andre Virksomheder befinder sig under offentlig Kontrol, men medens man ingenlunde kunde tænke sig, at en Bank fra det Offentliges Side modtog en Anmodning om at foretage en Disposition angaaende en Bagatel paa 500 Kr. paa anden Maade, end Banken vilde anse det for forretningsmæssigt rigtigt, er Ledere af Boligselskaber underkastet saavel Statens som Kommunernes suveræne Skøn, ikke alene i stort — hvilket kan have nogen Rimelighed —, men tillige i smaat.

Under en Overvejelse af disse Forhold, som hidtil ikke har faaet den endelige Udformning, som de saa aabenbart fortjener, maa to væsentlige Punkter komme i Betragtning. Det ene er den Kendsgerning, at Boligselskaberne udelukkende virker med Midler, der tilvejebringes dels hos det Offentlige til en meget høj Belaaningsprocent og dels som Indskud fra Beboerne, og at disse Forhold ganske naturligt maa medføre en vid Adgang til *Kontrol* fra Myndighedernes Side. Paa den anden Side vil det næppe være muligt i det lange Løb at opnaa den administrative, tekniske og økonomiske Udvikling indenfor Boligselskaberne, som fra forskellig Side ønskes, saafremt Lederne af Boligselskaber af et vist Format og teknisk Standard ikke i videst muligt Omfang bliver lige saa *selvstændigt stillet i deres daglige forretningsmæssige Dispositioner,* som Tilfældet er indenfor andre Næringsveje.

Resultatet af disse Betragtninger skulde være, at en Byggesag ikke bør sejle rundt i et halvt eller et helt Aar paa Andragernes Risiko for eventuelt at mødes af mere eller mindre velbegrundede Indvendinger, men at man indfører den almindelige med god Praktik stemmende Forretningsskik, at det Offentlige, repræsenteret af Stat og Kommuner, afholder *Møder med Bygherreorganisationerne,* under hvilke Møder man drøfter de *almindelige* Principer for det Offentliges Laanevirksomhed, og derhos afholder *jævnlige Møder med Boligselskabernes Ledelser og med større private Bygherrer* for i Principet at drøfte løbende Sager, *inden* disse er fuldt forberedte, og under eller efter Mødet giver *foreløbige Tiltrædelser eller Afslag,* saaledes at Bygherrer herefter ikke risikerer at anvende Tid og Bekostning paa forgæves Arbejder. At Tiltrædelserne maa gives med alt fornødent Forbehold af Enkeltheder, siger sig

selv, men paa den anden Side bør Byg ningsdirektoratet ikke ved Indblanding i Detailspørgsmaal bidrage til at gøre Bygherrens Stilling mindre værdig. Vil man hævde, at de foreslaaede Forhandlingsformer er ny og uprøvede og volder Ulejlighed, maa hertil svares, at Byggeri med offentlig Støtte *er* en saa særegen og vanskelig Næringsgren, at den maa kunne vente en til dens særlige Tarv og Betydning svarende Behandling, samt at den her anviste Vej i Længden er *den eneste farbare.* De nuværende Metoder, der er skabt af Forholdene under forrige Krig og er fortsat imellem Krigene, hvor det Offentliges Støtte kun drejede sig om en ringe Del af Byggeriet, *egner sig ikke for den større Udfoldelse,* som maa ventes, naar Freden til sin Tid kommer.

En Følge af disse Betragtninger er, at det er en uheldig og vildledende Form, at Selskaberne indgiver *Andragender* om at erholde Laan. Realiteten i Sagen er, at der *indgaas en Kontrakt* mellem det Offentlige og Selskabet om, at dette sidste som Repræsentant for offentlige Interesser foretager visse Byggearbejder, hvori det Offentlige har Interesse. Formen er ikke ligegyldig, thi den hidtidige Form har medført, at Bygherrer *ikke* føler sig frit stillet i deres Virksomheders Udøvelse, og at Myndighederne giver *Ordrer,* hvor en *Forhandling mellem ligeberettigede Parter var naturlig.* Det fremdragne Emne har selvfølgelig ikke Relation til Etikettespørgsmaal, der i sig selv kunde være fuldkommen uinteressante, men er hverken mer eller mindre end et *Spørgsmaal om det sociale Byggeris Fremtid.* Embedsværk og Næringsliv kan, hvor taknemmelig man end har Grund til at være for megen beredvillig Støtte og Hjælpsomhed, i visse Spørgsmaal og navnlig *naar nye økonomiske og tekniske Forhold opstaar* og forlanger en *hurtig,* rationel og med Næringslivet stemmende Afgørelse, af og til forholde sig mindre forstaaende overfor hinanden. Følgen heraf er ikke alene, at det kan føles besværligt og lidet tilfredsstillende at modtage Ordrer paa Omraader, hvor Selskabet mener at have og bør have tilstrækkelig Sagkyndighed, men at det i Længden vil kunne volde Vanskelighed at *besætte de afgørende Poster indenfor det sociale Byggeri* med de rette Mænd. Hertil har der ved adskillige Lejligheder været afgjorte Tegn.

At de her fremdragne Forhold har megen og ofte en bitter Realitet bag sig, kan man læse adskilligt om i dette Skrifts Beretning om Selskabets Historie, og nogen Bebrejdelse skal der ikke i den Anledning rettes mod Embedsmænd; de, som jævnligt angriber Embedsværkets Gang uden at kende dets Forudsætninger, vilde hyppigt ikke selv kunne gøre Fyldest paa de vedkommende Pladser. Her er Tale om *praktiske Forslag,* der i lige Grad maa kunne interessere Embedsmænd, Politikere og Bygherrer, kort sagt alle, der ønsker en god Boligudvikling.

XVI. LANDSORGANISATIONER, KOMMISSIONER OG UDVALG VEDRØRENDE BYGGERIET

Det vil ses af nærværende Skrift, at der gennem Tiderne har været udfoldet et Arbejde for at fremkalde saadanne Organisationer paa Boligbyggeriets Omraade, at der herigennem kunde skabes *Talerør for Byggeriets Tarv.* Det vil tillige ses, at dette Arbejde i alle Tilfælde er udgaaet fra Kredse om K. A. B. og dette Selskabs Mænd.

Dette gælder saaledes *Dansk Haveboligforening,* stiftet i 1912, *Fællesorganisationen* af almennyttige danske Boligforeninger, stiftet i 1919, og senere Forsøg paa almene samlende Organisationer paa Byggeomraadet, hvoraf nævnes Foreningen for almene Byggeinteresser, stiftet i 1930, Forsøg paa i 1930 at stifte et Bygge-Societet og den endelige Stiftelse af *Byggesocietetet for Danmark* i 1937. Se herom Afsnittet »Modgangs- og Fremgangsaar i Trediverne«.

Idet der mellem Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber og Byggesocietetet for Danmark bestaar et vist Samarbejde, er der hermed skabt en Repræsentation over for Myndighederne og over for Befolkningen, hvorigennem Interesserne midtpunktsamles og Forhandlinger med Myndighederne kan ske.

Mænd, hentet fra disse Organisationer, har under Krigen haft Sæde i de Kommissioner, Nævn og Udvalg, der foretager Fordelingen af Materialer til Byggeforetagender af enhver Art og gør Indstillinger til Ministerierne angaaende Byggeriet. Vi nævner saaledes:

Byggenævnet af 1940, hvis Formand er Kommunaldirektør *K. Bjerregaard,* foretager Materialefordelingen. I dette Udvalg har Arbejdsdirektør *Korsgaard,* der indtil 1944 var Formand for Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber, og Direktør *F. C. Boldsen* Sæde.

Indenrigsministeriets Byggeudvalg af 1940, hvis Formand er Kommunaldirektør *K. Bjerregaard,* gør Indstillinger om Byggestøttelovgivningen og forbereder Fremtidens Boligbyggeri. I dette Udvalg har den nuværende Formand for Fællesorganisationen, Forretningsfører *Aage Christensen* og Direktør *F. C. Boldsen* Sæde.

Licitationskommissionen af 1944: Heri har de to samme Mænd Sæde.

Tredieprioritetsudvalget under Indenrigsministeriet: Formanden er Professor, Dr. juris *Henry Ussing,* og Direktør *F. C. Boldsen* er Medlem.

*

Af det foranstaaende ses, at Byggeriet paa tekniske, økonomiske og sociale Omraader omfatter en Række Foreninger og Organisationer, der hver for sig udfører et betydningsfuldt Arbejde.

Det vil imidlertid ikke tjene noget Øjemed, om man ikke aabent understregede den Kendsgerning, at Byggeriet — herunder Boligbyggeriet — trods alt dette maa siges at være en af de *svagest organiserede Virksomheder* her i Landet, maaske den svageste, forsaavidt som de mange Organisationer tildels virker i forskellig Retning og undertiden bekæmper hinanden, og forsaavidt som de to Landsorganisationer endnu ikke har naaet en saadan Udformning, at de i samme Udstrækning som Organisationer inden for andet Næringsvæsen øver afgørende Indflydelse paa deres Omraader og overfor Myndighederne. Der foregaar imidlertid et betydningsfuldt Arbejde for at udbygge disse Organisationer.

Skønt man saavel fra offentlig som privat Side ved enhver Lejlighed betoner Byggeriets overordentlige Betydning saavel for Folkesundheden som for den Befolkningspolitik, som man efterhaanden har lært at lægge Vægt paa, og endelig for den Arbejdsfremskaffelse, hvortil Byggeriet er en Nøgleindustri, ikke at tale om, at Boligbyggeriet repræsenterer 25 % af Landets aarlige Investering med et gennemsnitligt Aarsbeløb af ca. 175 Mill. Kr., maa man beklageligvis konstatere, at der ikke eksisterer den tilstrækkelige Lydhørhed over for de Krav, som Organisationer inden for Byggeriet fremsætter. En medvirkende Grund hertil har det hidtil været, at Byggeriets Udøvere er faa i Tal og derfor ikke hidtil har haft en lignende politisk Indflydelse som andre Organisationer, der optræder paa Byggeomraadet, saasom Haandværker- og Lejerorganisationer. Man møder saaledes det Forhold, at de meget stærkt organiserede Haandværkerlaug er i Stand til at diktere Bygherrerne visse Priser og Laugsafgifter, og at Bygherrerne herigennem paa en Maade bekoster Laugenes Administration, medens Bygherrernes egne Organisationer raader over langt færre Midler. Paa samme Vis staar Bygherren overfor Kartelaftaler indenfor de fleste *Leverandørkredse* og maa gennemgaaende akceptere disses Vilkaar. En Udvikling, der sætter Bygherrer paa en lidet værdig Plads, vil sluttelig kunne have til Følge, at Bygherrer hver for sig eller kollektivt nødsages til at oprette Haandværks- og Materialeafdelinger, hvilket efter alt at dømme vil være en betydelig mere lukrativ Virksomhed end selve Byggevirksomheden med de fra offentlig Side mere end sparsomt tilmaalte Honorarer.

Der er imidlertid iøjnefaldende Tegn paa, at der i den nærmeste Fremtid vil samle sig en stærk politisk Interesse om Boligbyggeriet og dermed ogsaa om Boligbyggeriets Landsorganisationer og deres Arbejde.

XVII. ET FORSKNINGSINSTITUT

De relativt beskedne Indkomster indenfor Boligselskabernes Kreds har medført, at der inden for Bygherreorganisationerne endnu ikke er oprettet det *Forskningsinstitut for Bygge- og Boligvæsen,* som maa være det endegyldige Maal inden for et Fag, hvis tekniske Udvikling efter alt at dømme kun er i sin Vorden. Akademiet for de tekniske Videnskaber har i nogen Grad befattet sig med Udløbere af Spørgsmaalene, men uden Samraad med Byggeriets Organisationer.

Det kan kun blive et Spørgsmaal om Tid, naar man opretter det *Forskningsinstitut,* som længe har været ventileret. Som det fremgaar af Beretningen om K. A. B.-Koncernes Historie (i V, Side 382, om Oprettelsen i 1930 af et Bygge-Societet), førtes der allerede i 1930 Forhandlinger herom, og Professor *E. Suenson* har indenfor Polyteknisk Læreanstalt udfoldet en ikke ringe Virksomhed paa Omraadet. Betænker man, at Staten fra 1938 og indtil 1. April 1944 udlaante ca. 250 Mill. Kroner til Boligbyggeri, samt at dette Tal sikkert vil forøges stærkt i de kommende Aar, tør man udtale sin Forundring over, at der fra Statens Side overhovedet ikke ydes Støtte af Betydning til Udredning af tekniske, økonomiske, finansielle og sociale Spørgsmaal vedrørende Bygge- og Boligvæsen udover til det fra Kommissioner og Udvalg fremkomne Arbejde. Kolonihaveforbundet modtager ca. 50.000 Kr. om Aaret, men Boligbyggeriets Repræsentationer intet.

Af en Artikel i dette Skrift om »Udviklingslinier i Fremtidens Bolig- og Byggeteknik« vil det ses, hvilke store Problemer et Forskningsinstitut vil have at beskæftige sig med. Man tør haabe, at Oprettelsen ikke vil lade vente længe paa sig, og at det bliver organiseret under *direkte Medarbejde af Byggeriets Udøvere.*

K. A. B.s INDSATS PAA BYPLANLÆGNINGENS OMRAADE

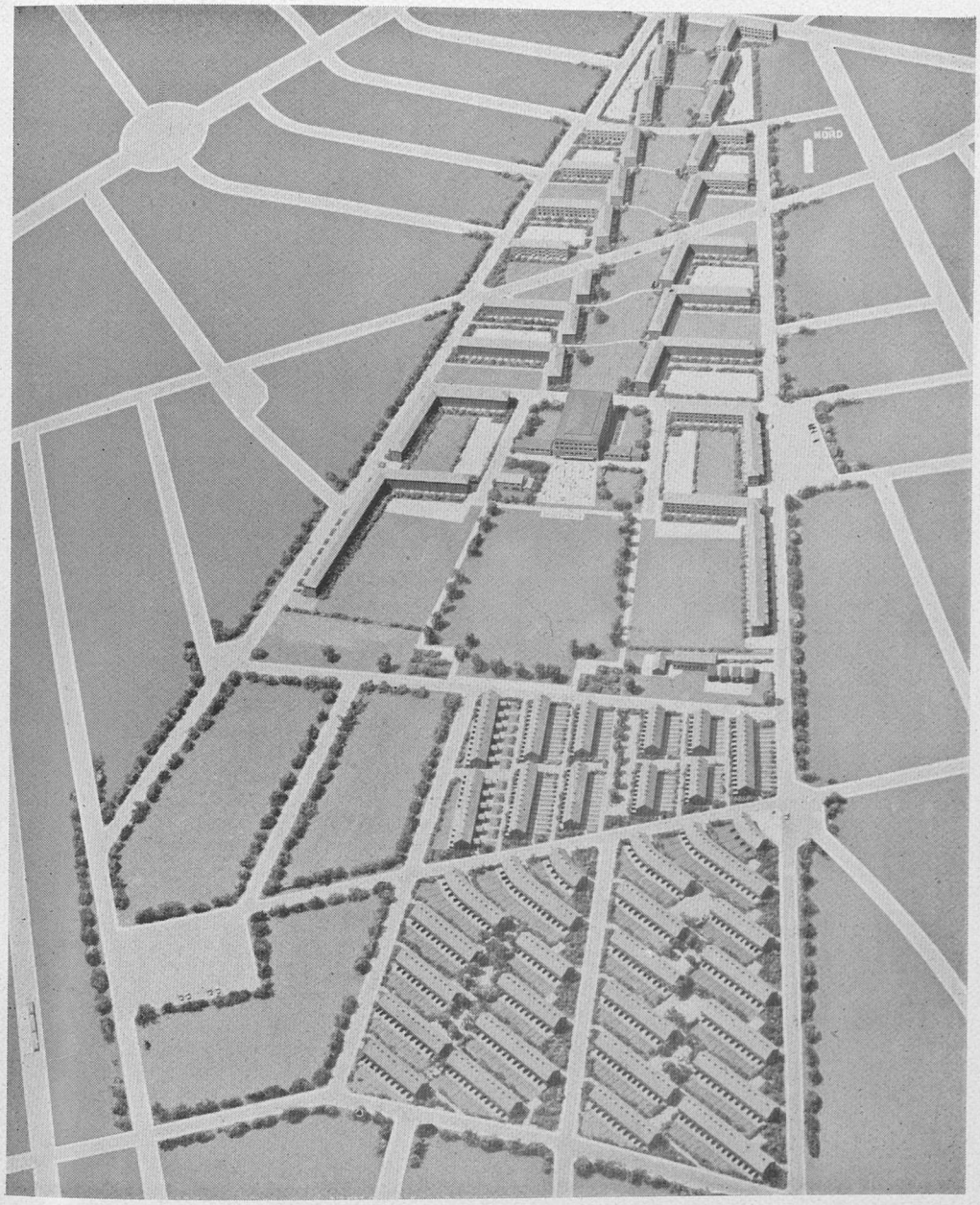
Da Verdenskrigen 1914—18 var bragt til Ophør, stod København med et katastrofalt Boligunderskud. I 1920 fandtes ca. 8500 husvilde Personer, og samtidig maa tages i Betragtning, at der var foregaaet en betydelig Udflytning til primitive, midlertidige Kolonihavehuse i Byens Periferi og en Sammenflytning i forhaandenværende Boliger inde i Byen.

For at fremme Boligproduktionen blev der af Indenrigsministeriet givet vidtgaaende Dispensationer for Boligbyggeriet, Dispensationer, som især har haft afgørende Betydning for Parcelforeningernes udstrakte Bebyggelser, og samtidig søgte man at faa Produktionen af Etageboliger forceret gennem offentlig Støtte til Boligbyggeri gennem Boligselskaber og private Bygherrer.

Bebyggelserne maatte, da den indre By allerede paa dette Tidspunkt praktisk taget var udbygget, overvejende ske i de i 1901—02 indlemmede Distrikter *Brønshøj, Valby* og *Sundbyerne*. Som Rettesnor for Planlægningen af disse ydre Distrikter forelaa i Virkeligheden kun Resultatet af en Konkurrence om en Byplan for København med nærmeste Omegn, som var blevet afholdt i 1908—09.

For de indlemmede Distrikter gjaldt almindelige Bygningsreglementer, som var utilstrækkelige til at sikre en virkelig Regulering af Bebyggelsen, og Regulering maatte derfor ske enten gennem Ekspropriation af Arealer i de relativt faa Tilfælde, der var Lovhjemmel hertil, gennem Forhandling eller gennem frivillige Servitutpaalæg i Forbindelse med Udstykning af de hidtidige Landbrugsarealer. Erfaringen har imidlertid vist, at det selv med vidtgaaende Servitutter ikke er muligt at skabe arkitektonisk tilfredsstillende Kvarterer, men at dette kun opnaas gennem en forud fastlagt egentlig *Bebyggelsesplan* og Gennemførelse af Planer *under een samlet Ledelse.*

*



Modelfotografi af »Glumsøparken« m. fl. ved Husum Skole. Omkring Skolen og de tilgrænsende Sportspladser som det naturligt samlende Midtpunkt er grupperet Boligkvarterer, dels i 3-Etagers Bebyggelse, dels i Rækkehuse; endvidere Butiksbygninger, indeholdende de nødvendige Forsyningsbutikker, særlige Rækkehuse med Værkstedslokaler, et Husmoderraadgivningskontor og en Ungdomsgaard med de nødvendige Børneforsorgsinstitutioner og Ungdomslokaler.

K. A. B. har fra Begyndelsen af sin Virksomhed set det som sin Opgave at medvirke til, at de af Selskabet planlagte Bebyggelser indgik i *en Helhedsordning for de paagældende Bykvarterer,* og gennem Aarene er det lykkedes gennem Forhandlinger med de paagældende Myndigheder at faa planlagt større samlede Bykvarterer, i flere Tilfælde efter nye Principper.

For de Arealer, tilhørende Københavns Kommune, som er beliggende mellem Bellahøj, Godthaabsvej, Frederikssundsvej og Grøndalen, blev der allerede saa tidligt som i 1903 af Kommunen udfærdiget Vejplaner, som dog igennem Aarene ændredes i betydelig Grad, idet man i 1918 dels planlagde *Genforeningspladsen* med en symmetrisk Udformning omkring en Akse mod Bellahøj, dels sikrede Udsigten fra Bellahøj mod Byen ved at kræve Bebyggelsens Tagrygninger holdt under Kote 31.00.

Under en Række Forhandlinger i 1920 mellem Kommunen og Boligselskabet samt dettes Arkitekter *Ivar Bentsen* og *Thorkild Henningsen* blev der vedtaget en endelig Bebyggelsesplan for det paagældende Areal. Indenfor denne Plan har Selskabet opført Bebyggelserne Bakkehusene, Hillerødhus og Store Bakkehuse, der nu danner et samlet og harmonisk Bykvarter.

Under Indtryk af de i England opførte Havebyer besluttede K.A.B. i 1920 paa et Areal af »Søholm«s Jorder ved Bernstorffsvejen at udføre et Haveboligkvarter Studiebyen med Boliger i forskellige Former af Haveboliger (Enkelthuse, Dobbelthuse, Kædehuse, Rækkehuse) og indenfor en samlet Bebyggelsesplan, udarbejdet af Arkitekterne *A. Cock-Clausen, L. Hygom* og *Harald Nielsen,* hvorved de forskellige Boligformer er samlet i Grupper, med Husene paa flere Steder lagt omkring lukkede Fællespladser. 25 kendte Arkitekter leverede Tegninger til Husene, og dog lykkedes det at frembringe en harmonisk Bebyggelse.

I 1922 havde Selskabet erhvervet ca. 10½ Td. Grundareal umiddelbart nord for Glostrup By mellem Roskildevej og den daværende Motorbane. Udstykningerne og Vejføringerne paa de omliggende Arealer havde en ganske tilfældig Karakter, og først efter 1½ Aars Arbejde med Forhandlinger om Vejføringer, Udstykningsændringer, Opkøb af tilgrænsende Arealer m. m. lykkedes det at skabe Mulighed for en Helhedsordning, saa der vilde kunne bygges et velordnet Boligkvarter, beliggende om en sekskantet Plads af betydelig Størrelse.

Forholdene medførte, at Byggeriet ikke blev udført paa det paagældende Tidspunkt, og efterhaanden er Vilkaarene ændret saaledes paa Stedet, at en kommende Bebyggelse vil blive opført efter andre Planer. Eksemplet viser, at der krævedes megen Taalmod og Virkelyst for at skabe Mulighed for samlede Planlægninger over større Arealer.

For Roskilde Kommunes Arealer paa Klostermarken, som er beliggende Nordøst for Roskilde med en enestaaende Udsigt mod Vest over Roskilde Fjord, er i 1943 udarbejdet Forslag til Bebyggelse, omfattende Eenfamiliehuse, Rækkehuse og 3-Etagers-Stokke, ialt Boliger for ca. 4000 Beboere samt Forretningshuse, Børneinstitutioner og Smaabørnsskole.

Selvom der blandt Fagfolk var megen Interesse for Byplanlægning (»Dansk Byplanlaboratorium« blev stiftet 1921), savnedes dog stadig stærkt en juridisk Bemyndigelse for Kommunerne til at faa godkendt Byplaner. I 1925 vedtoges den første *Lov om Byplaner,* som langtfra opfyldte Forventningerne, væsentligst paa Grund af de Erstatningsregler, som indeholdtes deri, og som gjorde den praktiske Anvendelse af Loven problematisk, saa Fastlæggelse af Bebyggelsesplaner i Praksis kun kunde ske paa de Kommunerne tilhørende Arealer.

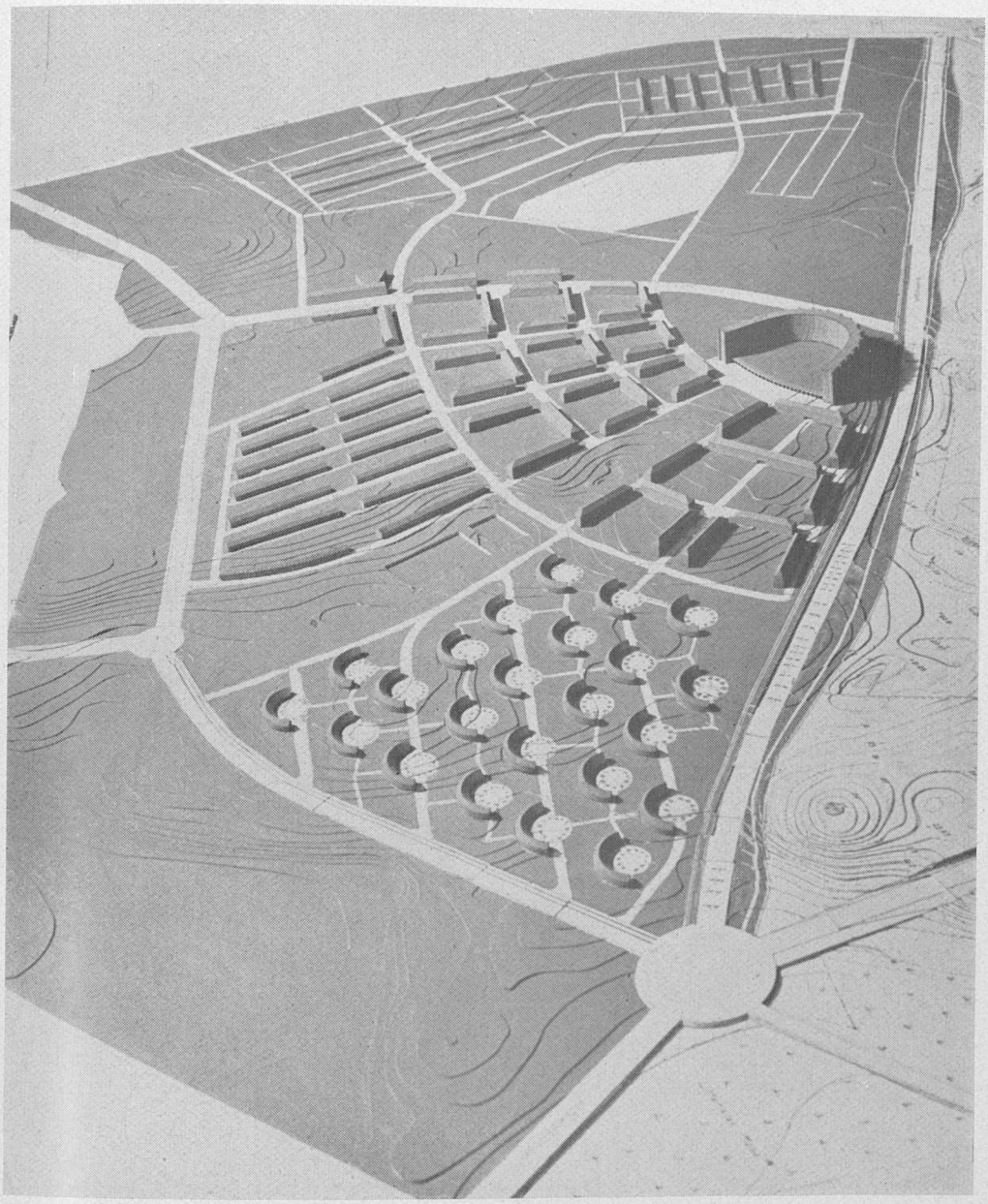
Allerede i 1922 havde Københavns Kommune for Arealet mellem Hillerødgade og Maagevej udført en Bebyggelsesplan med *lukkede Kareer.* Det var derfor en virkelig Nydannelse, da Boligselskabet i 1927 gennem Forhandlinger med Kommunens Byplanafdeling, som var blevet oprettet i 1925, fik gennemført *den første nyere Stokbebyggelse* her i Landet, nemlig VIBEVÆNGET, tegnet af Arkitekt *Povl Bauman,* og VIBEHUSENE, som senere er blevet efterfulgt af utallige Stok- og Parkbebyggelser her i Byen og i Provinsen.

Den voksende Forstaaelse for Betydningen af en *Opdeling af en Storby i mindre selvstændige Bykvarterer eller Byenheder,* hvor der i Tilknytning til Boligen foruden Butikskvarter findes de nødvendige Børneforsorgsinstitutioner og Legearealer, eventuelle Forsamlingslokaler og Rekreationsarealer for de unge og de voksne og hele Kvarteret helst beliggende uden gennemgaaende Trafikveje, har allerede i 1936 fundet Udtryk i en Kvarterplan, som Boligselskabet udarbejdede for *Arealerne ved Kastrup Lufthavn.* Størrelsen af det planlagte Areal var ca. 32 ha, og Kvarteret var projekteret som et *Haveboligkvarter* med Boligerne beliggende ved smalle, lukkede »Boligveje« omkring et stort samlende Parkbælte, hvorved var anlagt Børneinstitutioner.

Med *Byplanloven* af 1938 og Københavns *Byggelov* af 1939 er der givet Myndighederne de nødvendige Midler i Hænde til en gennemført Planlægning og Regulering af Byens Udvikling. Udviklingen i Byplanlægningen har dog medført, at *Bygherren ofte maa fremkomme med Kvarterplaner* indenfor de større Dispositionsplaner.

En *Byenhed af stort Format* er saaledes senere realiseret i Bebyggelserne GLUMSØPARKEN, FALSTERBO, LOLLIKHUSE og HUMLEVÆNGET. Disse Bebyggelser er opført i Aarene 1940—43 paa Arealer syd og nord for Husum Skole. Med Skolen som det naturligt samlende Midtpunkt er der udført en tre-Etagers Bebyggelse omkring de store Sportspladser syd for Skolen og langs et Parkbælte fra Skolen mod Frederikssundsvej. Syd for Sportspladserne er placeret et Rækkehuskvarter med ca. 400 Rækkehuse. Det samlede Antal Boliger er ca. 1200.

Til Brug for Kvarteret er opført en *Ungdomsgaard,* indeholdende Børneforsorgsinstitutioner, samt i 2 Rækkehuse oprettet et socialt *Raadgivningskontor*



Modelfotografi af Projekt til Bebyggelse af Københavns Kommunes Arealer ved Hareskovvej (Gyngemosen). Paa Arealets højeste Punkt er foreslaaet opført en hesteskoformet 12-Etagers Bebyggelse. Mod Syd strækker sig en gennemgaaende Grønning, omgivet dels af 3-Etagers Bebyggelse, dels af Rækkehuskvarterer. Rækkehusene i Forgrunden er udformet efter krumme Linjer, hvorved Haven synes bredere, og hvorved de enkelte Husblokke bedre kan placeres i bakket Terræn, uafhængigt af de øvrige Blokke.

og Lokaler til Sløjd for Ungdommen. I Rækkehuskvarteret er anlagt to Butikspladser, og et særligt Afsnit af Rækkehuskvarteret er forbeholdt Værkstedshuse.

*

Som en anden Kvarterplan maa ses den paa Opfordring fra Ejendomsdirektoratet i 1941 udførte Plan for Kommunens Arealer GYNGEMOSEN vest for Utterslev Mose ved Hovedvangen (Hareskovvej). Projektet, som er udarbejdet af Professor *Steen Eiler Rasmussen,* Havearkitekt *C. Th. Sørensen* og A/S Dominia's Arkitektafdeling, forudsætter en Byenhed for ca. 4000 Beboere, opbygget af forskelligartede Boligtyper og iøvrigt med nødvendige Bygninger for Skoler, Børneinstitutioner og Butikker samt med særlige Arealer udlagt til Industrikvarterer, Rekreationsomraader m. m. Om Kvarterets nærmere Udformning føres der Forhandlinger indenfor Kommunen.

Endelig har Boligselskabet i de sidste Aar for flere Omegnskommuner arbejdet med partielle Byplaner. F. Eks. er der for *Hvidovre* udarbejdet Planer for Kvarteret omkring Kirken. Da det kan paaregnes, at der paa dette Sted er Betingelser til Stede for Dannelsen af et Bycentrum, er der, i Tilslutning til en større Boligbebyggelse med omfattende Etageboliger, Rækkehuse og Enfamiliehuse samt en Børnegaard, foreslaaet udlagt en Torveplads, som ved en Parkallé er sat i Forbindelse med Parkarealerne omkring Harrestrup Aa.

For *Herlev* har Boligselskabet paa egen Tilskyndelse udarbejdet en Række Forslag til Arealerne mellem Kirken, Ringvejen og Frederikssundsvejen. Disse Arealer er i sig selv enestaaende derved, at de henligger ubebyggede omtrent i Byens Centrum, og Kommunen har derfor endnu Muligheden for at faa planlagt et velordnet Bycentrum.

I *Kastrup* er udarbejdet Planer for et større Boligkvarter, beliggende omkring Kastrupgaard, hvorefter Gaardens Park skulde udlægges til Bypark, medens dens Hovedbygning, der er fredet i Klasse B, skulde erhverves til offentlige Formaal.

Endelig er der i *Roskilde* udført Forslag til en partiel Byplan for et Areal tilhørende Kommunen — *Klostermarken* — og omfattende Boliger m. m. for ca. 4000 Beboere. Efter Forslaget skal der bygges baade Villaer, Rækkehuse og 3-Etages Huse samt nødvendige Forretningslokaler, Børneinstitutioner, Smaabørnsskole m. m., og ved en samlet Planlægning og Bebyggelse skulde det være muligt at friholde store Arealer til offentlige Parkanlæg, som samtidig kan sættes i delvis Forbindelse med den eksisterende Bypark.

Gennemførelsen af en saadan Plan maa ske gradvis over en Aarrække; men Boligselskabet har med dette Forslag ønsket nu at gøre opmærksom paa de

naturlige Værdier, som findes paa Arealerne, — Værdier, man dog kun ved en Planlægning af Helheden vil kunne udnytte fuldtud.

*

Fra 1. Januar 1945 er der under A/S Dominia's Arkitektafdeling oprettet en særlig *Afdeling for Byplanvæsen,* hvor der dels vedligeholdes Kontakt med den foregaaende Byplanlægning, dels udføres Forslag til Bebyggelsesplaner i Tilslutning til eventuelt foreliggende Dispositionsplaner.

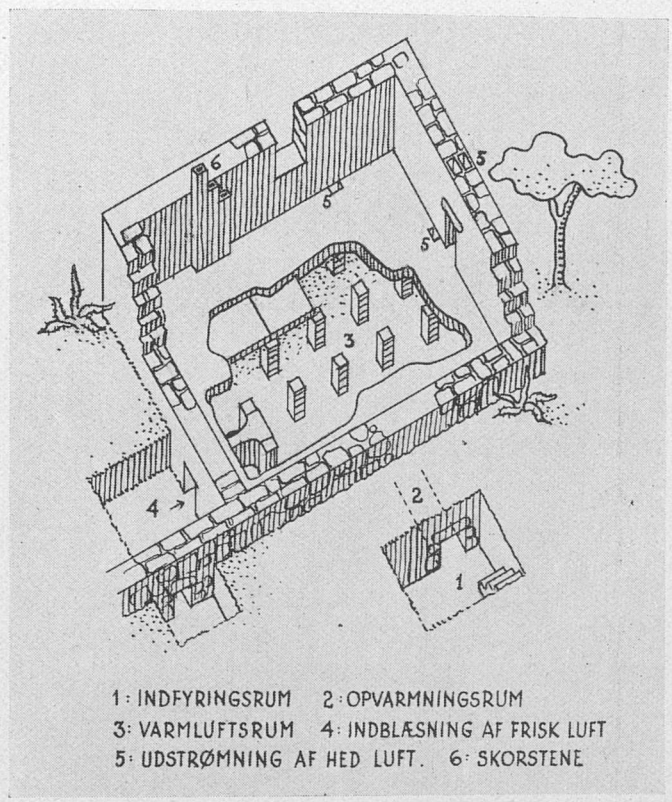
CENTRALOPVARMNINGENS UDVIKLING I DE 25 AAR

Adskillige mener, at Centralvarmeanlæg er et af det sidste Aarhundredes Opfindelser. Dette er imidlertid ikke rigtigt. Ved Udgravningerne af Oldtidens Kartago fandt man Rester af Ledninger, der menes at stamme fra Varmeanlæg, og det er autentisk, at der i velhavende Huse i Rom under Kejsertiden fandtes Centralvarmeanlæg. Opvarmningen foregik her fra fælles Fyrsteder, hvorfra den varme Røg blev ledet ind under de forskellige Rum. Gennem Tiderne er Opvarmningsanlægene blevet forenklet og moderniseret, og i de sidste 30—40 Aar har man fortrinsvis anvendt de velegnede og praktiske *Varmtvandsanlæg* til Boligopvarmningen. Først efter Indførelsen af denne Type har det været muligt at udføre de meget store Centralvarmeanlæg.

Før Aarhundredskiftet anvendtes næsten overalt *Varmluftsanlæg* og *Dampanlæg*.

I *Varmluftsanlægene* ledes den producerede varme Luft gennem Kanaler til de Stuer, der opvarmes, men for at føre tilstrækkelig varm Luft til de enkelte Lokaler er det nødvendigt, at Luftkanalerne er af ret store Dimensioner, og det siger sig selv, at man ikke i en Boligkarré med mange Lejligheder kan faa Plads til alle disse Kanaler. Derfor anvendes denne Type ogsaa kun i Villaer og Herskabshuse samt i Forretningslokaler, Museer, Skoler, Hospitaler o. l. Varmluftsanlæg har iøvrigt dannet Forbillede for de helt moderne Aircondition-Anlæg, hvor den varme Luft, der føres til Kanalerne, renses og automatisk tilsættes Fugtighed og frisk Luft. Disse Anlæg, der er meget kostbare, anvendes mest i store Forretningskomplekser, samt i Lokaler, hvor mange Mennesker skal opholde sig samtidig.

Dampanlæg, der har dannet Forbillede for Varmtvandsanlægene, er konstrueret, saa der fra en Dampkedel føres Damp med en Temperatur paa 105—110° til Radiatorer i de forskellige Lokaler. I Radiatorerne kondenseres Dampen, og Kondensvandet ledes tilbage til Kedlen. Dampanlæg anvendes stadig til Fabriks- og Industrilokaler, men har aldrig vundet Indpas til Boligopvarmning, bl. a. af Hensyn til, at den meget høje Temperatur, Radiatorerne faar, er ubehagelig for Beboerne og kan, hvor der er Børn, være direkte farlig. En speciel Type Dampanlæg er de i Amerika — navnlig i Skyskrabere — saa meget anvendte Vacuumdampanlæg, hvor der i Stedet for Damp paa over 100° anvendes Damp, hvis Temperatur varieres efter de ydre Forhold ved at udsætte Dampen for et tilsvarende Vacuum.



Opvarmningsanlæg fra Oldtiden.

Den Type Varmeanlæg, der nu anvendes, er næsten overalt *Varmtvandsanlæg,* der i det væsentlige fungerer paa den Maade, at der til Stadighed tilføres de i Lokalerne installerede Varmelegemer saa meget varmt Vand, at den Varme, som Varmelegemerne herigennem afgiver, kan holde Lokalerne opvarmet. For at levere varmt Vand til saadanne Varmelegemer kræves kun smaa Dimensioner Rør, hvorfor det næsten er ubegrænset, hvor mange Lejligheder, man kan slutte til Anlæget.

Disse Varmtvandsanlæg til Opvarmning er efterhaanden blevet teknisk forbedrede, og Udviklingen er indtil nu naaet til *Straalevarmeanlægene,* hvis Anskaffelse dog er for kostbar til almindelig Boligopvarmning. Ved disse Anlæg skjules Varmelegemerne i Vægge, Gulv eller Loft, og denne Form giver vel nok den ideelle Opvarmning, idet man her med en relativ lav Temperatur kan holde saavel Rummets Omgivelser, som Loft, Gulv og Vægge samt selve Stuetemperaturen paa et passende Niveau og herved opnaa en saadan Kombination af Lede- og Straalevarme, at Velbefindendet kan blive det bedst mulige.

Skulde man tænke sig yderligere Fremskridt paa det varmetekniske Omraade, maatte Udviklingen utvivlsomt gaa i Retning af *elektrisk Opvarmning,* formentlig udformet paa en saadan Maade, at der indbygges elektriske Varmelegemer i Væggene, eventuelt kom-

bineret med Straalevarme, og at Strømtilførsel til disse reguleres automatisk ved elektriske Termostater. Formentlig er den Tid ikke fjern, da alle Krafttilførsler til Lys, Opvarmning, Husholdningsbrug m. v. i moderne Boliger vil gaa gennem Elektricitetsmaaleren.

UDVIKLINGEN I DE SIDSTE 25 AAR PAA VARMTVANDSANLÆGENES OMRAADE

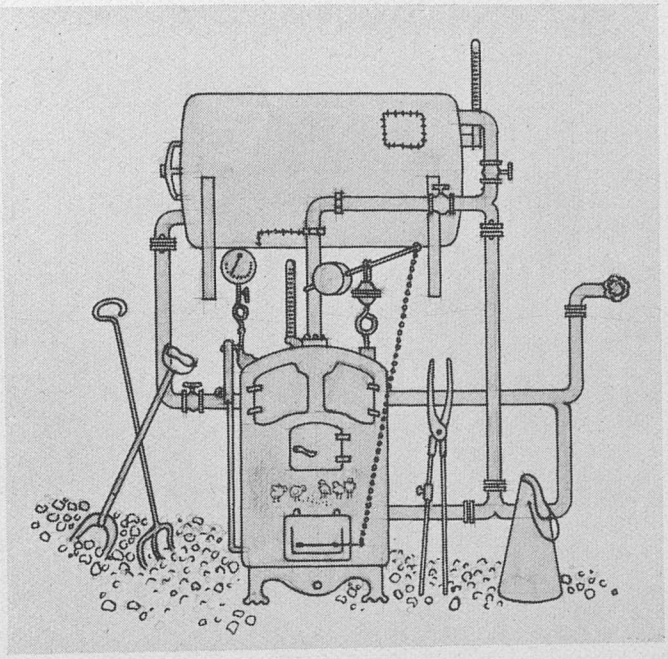
SELVE VARMEANLÆGENE

Den Udvikling, der er foregaaet paa Opvarmningens Omraade, har man kunnet følge indenfor de Anlæg, K. A. B. har udført, og særlig tydeligt træder dette maaske frem, naar man sammenligner det første Centralvarmeanlæg, der er udført i Ejendommen Ved Classens Have, med det sidst udførte Anlæg i Ejendommen Abildgaarden. Anlægget i Ved Classens Have, hvor der ialt er ca. 200 Lejligheder og Butiker, bestaar af 5 lokale Anlæg, hver med sit Kedelrum, hvilket vil sige, *at der her er et Kedelanlæg for hver 40 Lejligheder.* Større turde man faktisk ikke gøre Anlægene den Gang, og man ser ofte i ældre københavnske Ejendomme, at der er installeret eet Kedelrum for hver Opgang. I en ret spredt Bebyggelse som Blidah, der er en udpræget Parkbebyggelse, blev installeret 4 Kedelanlæg til ca. 400 Lejligheder, men i Glumsø-Parken, der ligeledes er en Parkbebyggelse med 13 Blokke og ca. 430 Lejligheder og Butiker, kom man helt ned paa kun 2 Kedelrum. I Abildgaarden, der er en Karrébebyggelse opført i 1942/43, er der kun eet Anlæg til ca. 465 Lejligheder og Butiker; *altsaa fra 40 Lejligheder pr. Kedelrum er man nu kommet op paa næsten det tolvdobbelte.*

Ogsaa selve Konstruktionen af Anlægene er væsentlig ændret. Hvor man før fyldte Anlægene med Rækker af Skydeventiler, Reguleringsanordninger m.v., som teknisk set ser fornemt ud, men som i Realiteten ingen Gavn gør, *udføres Anlægene nu med de færrest mulige Udsmykninger, og uden at der anvendes 1 kg overflødigt Materiale.* Paa dette Felt har Krigen iøvrigt haft stor Betydning, da de sidste Aars Materialevanskeligheder yderligere har gjort, at overhovedet alt overflødigt bortskæres, og at Kedler, Rør og Radiatorer beregnes og dimensioneres saa nøjagtigt, at alle Materialer udnyttes fuldtud.

PLADEJERN I STEDET FOR STØBEJERN

Om selve de enkelte Detailler i Varmeanlægget kan nævnes, *at K. A. B. var den første, der her i Landet indførte Pladejernsradiatorer,* og at vi udelukkende har anvendt disse siden deres Fremkomst. Materialemængden til

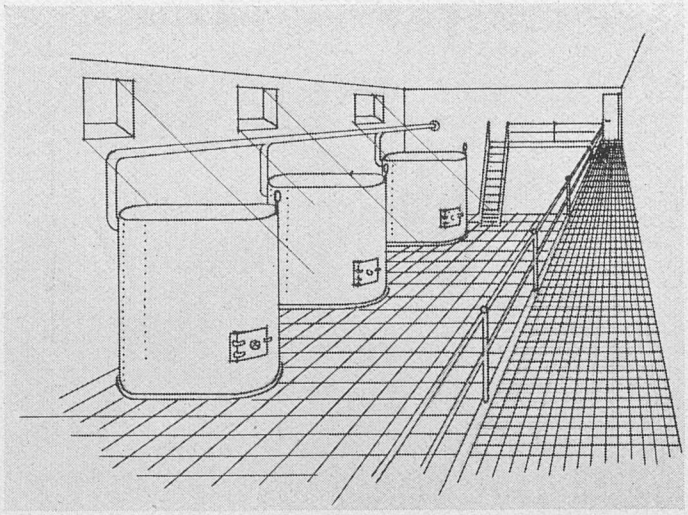


Kedelanlæg, som det saa ud for 25 Aar siden.

Fremstillingen af Pladejernsradiatorer *er kun ca. ⅓ af Materialemængden til de gamle Typer Radiatorer,* som var af Støbejern, og tillige er disse langt smukkere af Udseende. Ogsaa ved Konstruktioner af Kedler er man af de samme Grunde i de senere Aar gaaet over til at anvende Pladejern i Stedet for Støbejern.

De almindeligst anvendte Kedeltyper er de saakaldte *Magasinkedler,* der normalt samles af Støbejernselementer, saa Elementernes Antal bestemmer Kedlens Størrelse. Ved Sprængninger eller Tæringer i disse Kedler foregaar Reparationen ved Udskiftning af det beskadigede Element, og saafremt et Kedelanlæg med denne Type Kedler skal forøges, tilføjes blot nye Elementer. Disse Kedler er saaledes ret praktiske at arbejde med, men Materialeforbruget er stort, og Kedelvæggene maa af tekniske Grunde være tykke. Man er derfor gaaet over til at udføre Magasinkedler af Pladejern, idet man her kan nøjes med langt tyndere Kedelvægge og herigennem sætte Materialeforbruget ned. Samtidig er Pladejern mere elastisk og bevægeligt overfor de stadigt skiftende Temperaturbelastninger. Fyringen i en Magasinkedel foregaar ved, at man fylder Magasinet op med Brændsel, og selve Forbrændingen sker paa Risten.

I Stokerkedler, der i det efterfølgende vil blive nærmere omtalt, holdes Brændselsmagasinet udenfor Kedlen, og Brændslet føres automatisk ind i



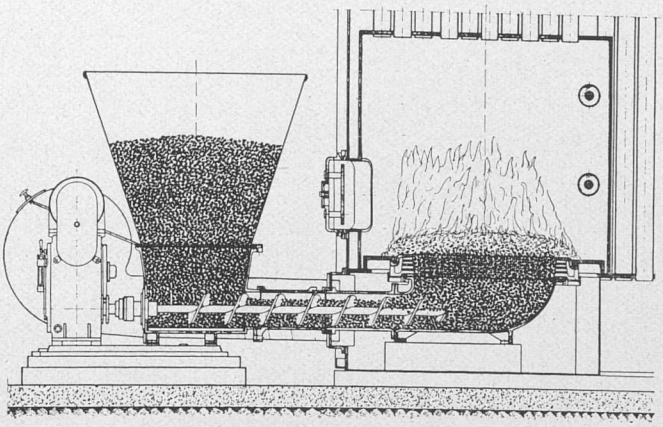
Kedelanlæg 1945.

Kedlens Bund for her at forbrænde paa en specielt konstrueret Rist. I begge disse Typer Kedler ledes de varme Forbrændingsprodukter gennem et System af Rør og Kanaler, hvor Varmen afgives gennem Kedlens Hedeflader til Vandet.

OVERGANG TIL KULFYRING

Udviklingen paa Kedlernes Omraade har udover denne normale tekniske Udvikling *ogsaa været stærkt betinget af det stadigt varierende Brændselsmarked.* For blot 25—30 Aar siden regnede man kun med at kunne anvende Cinders og Koks til Opvarmningen, men efterhaanden gik man over til *Dampkul* og *Nøddekul,* idet man forsynede Magasinkedlerne med Trækanordninger for sekundær Træk, saa det blev muligt at forbrænde Kullenes Indhold af de Tjære- og Gasarter, som ikke findes i Cinders og Koks. Fyringen med Kul gik for saa vidt godt, men det var kun muligt at opnaa en god Forbrænding, naar man anvendte renharpede Damp- eller Nøddekul af en mager Kulkvalitet, altsaa en Kulkvalitet med ringe Tjære- og Gasindhold. I 1929 prøvede man for første Gang her i Landet at fyre med *Singles,* der er af samme Sort Kul som Nøddekul, blot i en mindre Sortering. *Disse Forsøg blev udført i Ejendommen* Ved Classens Have, Datterselskab af K. A. B., og ikke alene gik Forbruget af Brændsel ned, men samtidig var paa det Tidspunkt Indkøbsprisen for Singles 10—12 Kr. lavere pr. Ton end for de andre Kul. De fleste stillede sig den Gang meget skeptisk overfor Fyring med Singles, men efterhaanden blev denne Brændselssort under normale Forhold den mest anvendte.

Vanskeligt har det stadig været med Kulfyringen i Magasinkedler, *idet man endnu ikke har kunnet konstruere en Magasinkedel, der kan brænde de helt fede Kul.* Aarsagen hertil er, at de fede Kul, der indeholder en Del Tjære, ved Opvarmning udvider sig og derfor kommer til at hænge i Magasinet. Kullene maa da stadig stødes ned til Ildzonen, og Tilførslen af Brændsel til Fyret bliver herigennem af mere tilfældig Art, ligesom For-



Typisk Snit gennem en Stokerkedel, der viser, hvorledes Brændslet fra Magasinet udenfor Kedlen mekanisk indføres i Bunden af denne.

brændingen bliver uregelmæssig og uøkonomisk. De fede Kul indeholder en Del flere Varmeenheder end de magre, og da Prisen paa Kul, i hvert Fald før Krigen, var ganske den samme uanset Kularten, var det naturligt, at det gjaldt om at konstruere en Kedel, der kunde brænde de fede Kul, da man herigennem fik en større Udnyttelse af de importerede Kul.

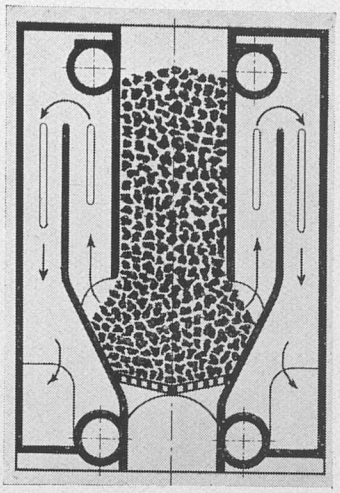
INDFØRELSE AF STOKERKEDLER

For at kunne udnytte de fede Kul begyndte man i 1934 at installere automatisk fyrede Kedler efter amerikanske Principper, og disse saakaldte »*Stokerkedler*« har siden vundet stort Indpas her i Landet. Ogsaa indenfor K. A. B. er man gaaet ind for denne Kedelkonstruktion, og *i Løbet af de sidste 10 Aar er der i Koncernens Ejendomme installeret ca. 100 Stokeranlæg.* Disse Kedler har den Fordel, at man ikke er saa stærkt afhængig af Brændselssort og -størrelse, og i Modsætning til Magasinkedler kan der anvendes Brændsel helt ned til Smuldstørrelse. Da Fyringen i Stokerkedlerne foregaar automatisk, og da Brændslet straks ved dets Indføring i Kedlen forbrændes, samtidig med at den til Kulsortens fuldstændige Forbrænding nødvendige Luftmængde automatisk tilsættes, kan man her i Modsætning til Magasinkedlerne faa en regelmæssig og fuldstændig *Forbrænding af selv de fedeste Kultyper.* Stokeranlægene har samtidig den Fordel, at man automatisk kan regulere Tilgangen af Brændsel og Luft, saasnart Temperaturen paa Kedlen har naaet den ønskede Højde, og naar Kedlens Temperatur atter falder, sættes Tilførslerne automatisk i Gang. Herigennem opnaas, at det Tomgangstab, der normalt vil fremkomme ved andre Fyringsmetoder, sættes ned til det mindst mulige, idet Kedlens Temperatur aldrig holdes højere end nødvendigt af Hensyn til de ydre Forhold.

En speciel Art Stokeranlæg er de velkendte *Oliefyringsanlæg,* der før Krigen anvendtes i Herskabsvillaer og Bygninger, hvor Hensynet til Betjening gik forud for Hensynet til Brændselsudgifterne. Tekniken paa dette Felt er særdeles fint udviklet, og Konstruktionen af Oliefyringsanlæg har naaet et saa højt Stade, at det maa formodes, at disse Anlæg vil blive meget udbredt, naar Forholdene atter gør deres Anvendelse mulig.

KONTROL MED FYRINGEN

Som det fremgaar af det foregaaende, har de tekniske Forbedringer, der er foregaaet paa Opvarmningsomraadet, haft til Formaal at opnaa den mest hensigtsmæssige og økonomiske Opvarmning af Boligerne. Et Problem, der herefter er af største Betydning, er selve Fyringen og Kontrollen med Brændselsforbruget. Der maa ikke opstaa mange Fejl i et Varmeanlægs Drift, idet selv mindre Uregelmæssigheder kan indvirke paa Forbrugets Størrelse, og da Valutavanskelighederne før Krigen og Importvanskelighederne under Krigen har været overordentlig store, har Spørgsmaalet om den mest rationelle Udnyttelse af Brændslet været af største Betydning. Allerede 5—6 Aar før Krigen oprettede K. A. B.-Koncernen en *Varmeteknisk Afdeling,* hvis specielle Opgave det blev at rationalisere Forbruget paa de enkelte Ejendomme. De mindre økonomiske Anlæg blev udskiftet eller moderniseret, og efterhaanden raadede man over en Række Anlæg, der arbejdede med den bedst mulige Nyttevirkning. For til enhver Tid at kunne konstatere, om det øjeblikkelige Forbrug ligger for højt, og for at kunne føre en effektiv Fyringskontrol, besluttedes det, at alt det anvendte Brændsel inden Brugen maales og vejes. Som Beregningsgrundlag benyttes det anvendte Forbrug i Kilo pr. m^2 brutto Lejlighedsareal og pr. 1° Opvarmning. Dette Forbrug er næsten konstant, uanset den udvendige Temperatur, og er egentlig kun afhængig af de bygningsmæssige Forhold ved Ejendommen. Gennem en saadan Beregningsmaade er det muligt paa ganske faa Minutter *at konstatere, om sidste Maaneds, Uges, Dags eller Times Forbrug har overskredet det normale,* og eventuelle Fejl ved Anlægget kan herigennem straks konstateres og Rettelse eller Reparation foretages, inden lang Tids uøkonomisk Fyring har fundet Sted. Foruden at kontrollere Forbruget og Anlægenes Nyttevirkning har der ogsaa paa dette Felt været en Række andre Opgaver. Saaledes er det, som det vil forstaas, af særdeles stor Betydning at vælge og indkøbe *de rette Kultyper* til de enkelte Anlæg. *Under Krigen* er Problemet hvilke Kultyper man skal vælge efter Sagens Natur faldet bort, idet det blot har drejet sig om at *skaffe* saa mange Kul som muligt og paa bedst mulig Maade at udnytte Indkøbstilladelser og Brændselsmærker, men om nogen Vælgen og Vragen af Kultyperne har der ikke været Tale. Derimod medførte Krigen en Række andre Opgaver, og som nogle af de vigtigste kan nævnes vor Omhu for en yderligere Nedskæring af Forbrugene som Følge af Brændselssituationen. Som Led i dette Arbejde udsendte Koncernen med regelmæssige Mellemrum Vejledninger til Beboerne om hensigtsmæssig og økonomisk Anvendelse af Varme og varmt Vand. Ved Overgangen fra udelukkende Anvendelse af udenlandsk Brændsel til væsentligst indenlandsk Brændsel blev det nødvendigt helt



Typisk Snit af almindelig Magasinkedel.

at indstille sig paa disse Brændselsorters Anvendelsesmuligheder, Kvalitet, Maksimalpriser, Indkøbs- og Oplagringsmuligheder. Hvor man tidligere over hele Fyringssæsonen gav Ordre til at levere saa og saa mange Tons Kul, er man nu tvunget til at foretage store Fællesindkøb af Brænde, Tørv og Brunkul og sørge for Opmagasinering og Fordeling af Brændslet gennem hele Fyringssæsonen. Det indenlandske Brændsel produceres hovedsagelig om Sommeren og maa allerede hjemtages straks efter Produktionen. Transportvanskelighederne, der er blevet stadig større, har medført, at man faktisk kun kan være sikker paa at have det Brændsel til Disposition, der ligger paa selve Ejendommen eller i dennes umiddelbare Nærhed, og disse Forhold har nødvendiggjort, at Indkøbene af Brændsel maa foretages som store *Fællesindkøb,* samt at Brændslet maa opmagasineres paa særlige Lagerpladser.

Det har saaledes været nødvendigt delvis at overtage Brændselsleverandørernes Arbejde ved igennem Fyringssæsonen selv at sørge for Indkøb, Oplagring, Fordeling, Udkørsel og Administration af Brændslet.

Paa nedenstaaende Diagram ses, hvorledes Indkøbsmulighederne for udenlandsk Brændsel har været i Perioden fra 1938 til 1944. Det fremgaar heraf, at det i de to første Perioder, nemlig sidste Aar før Krigen og første Krigsaar, har været muligt at dække næsten hele Forbruget i udenlandsk Brændsel, medens det efter Rationeringens Indførelse fra og med Fyringssæsonen 1940/41 har været nødvendigt at inddække henholdsvis 26, 21, 48 og 53 % af Forbruget i indenlandsk Brændsel.

INDEKS FOR FYRINGSUDGIFTER

For at skabe et Overblik over, hvorledes Opvarmningsudgifterne har varieret fra før Krigen og til nu, er der nedenfor foretaget en Indeksberegning for en »tænkt« Ejendom, bestaaende af 6 Opgange i 5 Etager og indeholdende 20 Stk. 2-Værelsers Lejligheder à 55 m^2 Brutto Lejlighedsareal, 20 Stk. 2-Værelsers Lejligheder m. Km. à 65 m^2 og 20 Stk. 2-Værelsers Lejligheder med 2 Kamre à 75 m^2:

Indeks for Fyringsudgifter.

	38—39	39—40	40—41	41—42	42—43	43—44
Faste Udgifter	100	105	117	130	133	146
Brændselsudgift	100	242	232	285	233	286
Samlede Udgifter	100	185	184	221	192	227

I denne Indeksberegning, der afgives med al Reservation, er taget Hensyn til de forskellige under Krigen indførte Restriktioner i Opvarmningsforholdene, og der er ligeledes medtaget Udgifter til varmt Vand i Bad og Køkken indtil Restriktionernes Ikrafttræden den 8. Februar 1940.

Som Brændselsforbrug er anvendt et normalt Forbrug for en Ejendom af den til Beregningen anvendte Type, og de enkelte Aars Forbrug er korrigeret efter Vinterens Strenghed.

I Indekset er man gaaet ud fra, at alt det tildelte udenlandske Brændsel er anvendt, og der er saaledes ikke taget Hensyn til, at man, eventuelt paa Grund af en mildere Vinter eller af andre Grunde, har overført Beholdninger af udenlandsk Brændsel fra det ene Aar til det andet.

Under de faste Udgifter er medtaget Lønstigninger for selve Fyringsarbejdet, og de særlige Udgifter til den ekstraordinære Fyring med indenlandsk Brændsel er taget i Betragtning. Endvidere er Svingningerne i Elektricitetsforbrug og Stigningerne i Strømprisen samt forøgede Vedligeholdelsesomkostninger medtaget.

I Indekset er Udgifterne for Fyringssæsonen 1938/39 sat til 100 og Skemaet viser, hvilke Svingninger der har fundet Sted for saavel de faste Udgifter som for Brændselsudgifterne, samt hvorledes den samlede Stigning har været.

Som det ses af Indeksberegningen, har de faste Udgifter været jævnt stigende siden Krigens Udbrud og ligger nu 46 % højere end for 1938—39, medens Brændselsudgifterne ialt er steget med 186 %. Saafremt Brændselsforbruget til

Varmtvandsforsyning i 1938—39 og delvis i 1939—40 ikke medtoges i Indeksberegningen, vilde Stigningen i Udgifterne til Brændsel have ligget helt oppe paa 310 %, og dette vil sige, at Opvarmningen i Dag er ca. fire Gange saa dyr, som den var før Krigen.

En Sammenligning af Fyringsudgifterne for forskellige Ejendomme er efter Sagens Natur af stor Interesse, da man herigennem har Mulighed for en Bedømmelse af de enkelte Anlægs Kvalitet og Pasning. Der er imidlertid saa mange Faktorer, der spiller ind, naar en saadan Sammenligningsberegning skal foretages, at denne kun kan blive af vejledende Art. Ikke blot kan Anlægene være af forskellig Konstruktion, og her maa bl. a. nævnes de Indskrænkninger, der i de sidste Aars Nybyggerier har været i Radiatorinstallationen.

Selve Bygningens Udførelse, Beliggenhed og Alder er ogsaa af Betydning, da en Sammenligning mellem en nyopført frit beliggende Ejendom, eventuelt uden Forsatsvinduer og Forsatsdøre, vanskeligt kan foretages med en ældre centralt beliggende Ejendom, der ligger i Læ til alle Sider.

Ogsaa Brændselsforholdene har været stærkt forskellige i Krigsaarene, idet Tildelingerne af udenlandsk Brændsel i høj Grad har favoriseret de smaa Lejligheder, ligesom Pladsmulighederne for Opmagasinering af indenlandsk Brændsel vil influere paa Brændsels- og Fyringsudgifterne.

KAI ANDERSEN

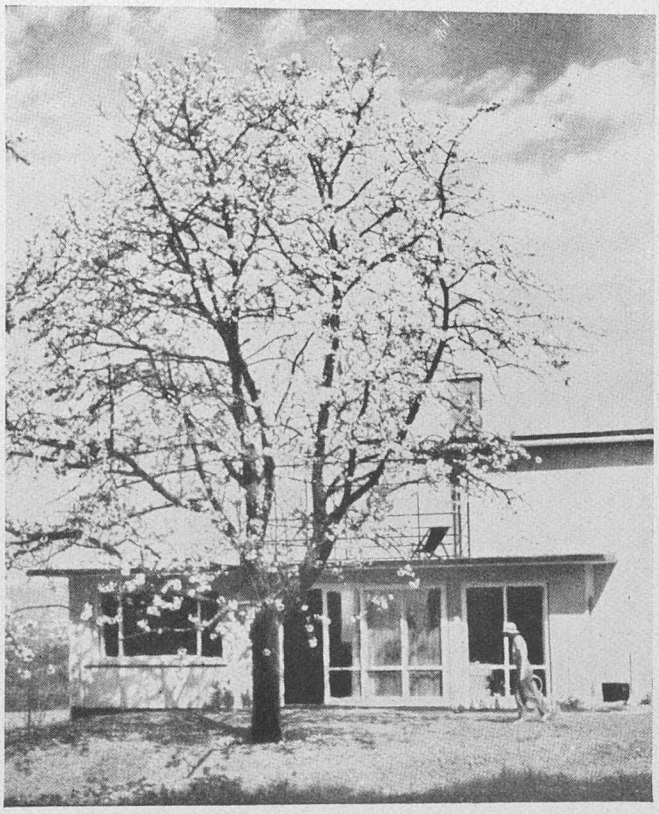
BIDRAG TIL ET BYGGEPROGRAM FOR EFTERKRIGSTIDEN

I. UDVIKLINGSLINIER I FREMTIDENS BOLIGVÆSEN OG BYGGETEKNIK

Tidspunktet er nu inde til at samle Overvejelserne angaaende Planlægningen af Fremtidens Hjem og Byer og til at forberede Fredstidens Boligbyggeri, saaledes at vi faar de Byer og Boliger, vi ønsker som Grundlag for et sundt Samfunds- og Familieliv. De sidste Aars Isolering fra Omverdenen har bragt os ud af direkte Kontakt med de Lande, der i større Udstrækning har udført Forskningsarbejde og Realitetsforsøg paa Boligvæsenets og Byggeteknikens Omraade, og det maa være vor Opgave ved egne Kræfter og ved Udnyttelse af Erfaringer udefra, saa snart disse bliver tilgængelige, at tage Del i det omfattende Byplan-, Bolig- og Byggereformarbejde, der vil tage Fart, nu Krigen er afsluttet.

Flere betydningsfulde Faktorer trænger sig paa for at tvinge til Nyskabelser indenfor Boligbyggeriet. Blandt disse er: *Manglen paa Boliger,* hvis Fremskaffelse det Offentlige formentlig maa støtte. *Teknikens nuværende Udvikling,* som skulde muliggøre en øget og forbedret Boligproduktion, den i alle Befolkningskredse stadig voksende *Interesse for Boligspørgsmaalet, Socialforskningens Iagttagelser* vedrørende Familiens Liv indenfor Boligens Rammer og endelig *Byggeproducenternes og Teknikernes Erfaringer.* Indhentede Erfaringer fra disse forskellige Faktorer bør sideordnes og samarbejdes mod det fælles Maal: i Efterkrigstiden at fremskaffe tidssvarende, rummelige og rigtigt indrettede Boliger, placerede i socialt velordnede Samfund med gode Muligheder for sundt Familieliv, gode Arbejdsforhold og let Adgang til Rekreation og kulturelt Samfundsliv.

Det er godt og nyttigt at opstille Ønskesedler om, hvorledes man tænker sig Fremtidens Bebyggelsesplaner og Boligbyggeri, og uden at holde sig Idealerne for Øje og agitere herfor naar man selvsagt ikke de ønskelige Reformer. Man



Udviklingen indenfor Bygge- og Boligvæsen maa, under Udnyttelse af Tidens tekniske Muligheder, gaa mod en stadig intimere Forbindelse mellem Naturen og Boligen.
(Hus i Zollikon, Svejts).

maa imidlertid altid erindre, at Gennemførligheden beror dels paa økonomiske Forhold, dels paa Befolkningens fremtidige Mentalitet og Trang til sociale Reformer. Endelig maa Befolkningsudviklingen og den hermed sammenhængende Udvikling i Behovet for Boliger ikke glemmes. Naar Krigstidens Deficit paa ca. 38.000 Lejligheder er indhentet, vil det Boligbehov, som skyldes Tilvæksten i de boligsøgende Lag, stadig formindskes.

Om hele dette Emne henviser vi til »Et Horoskop for Fremtidens Boligbehov« i nærværende Skrift.

FREMTIDENS BYBYGNING

I Amerika skyder store Byer op som Paddehatte paa de nye Pladser for Krigsindustrien. Mange af disse Krigsfabriker installerer allerede nu deres Maskineri ikke alene under Hensyn til den eller de Produktionsdetailler, som er blevet overdraget dem under Krigen, men ogsaa for den Produktion, som

de skal gaa over til, naar Krigen slutter for Amerika. Man ved altsaa ganske nøjagtigt, hvor man skal begynde at producere Badeværelser, naar man holder op med at producere Tanks.

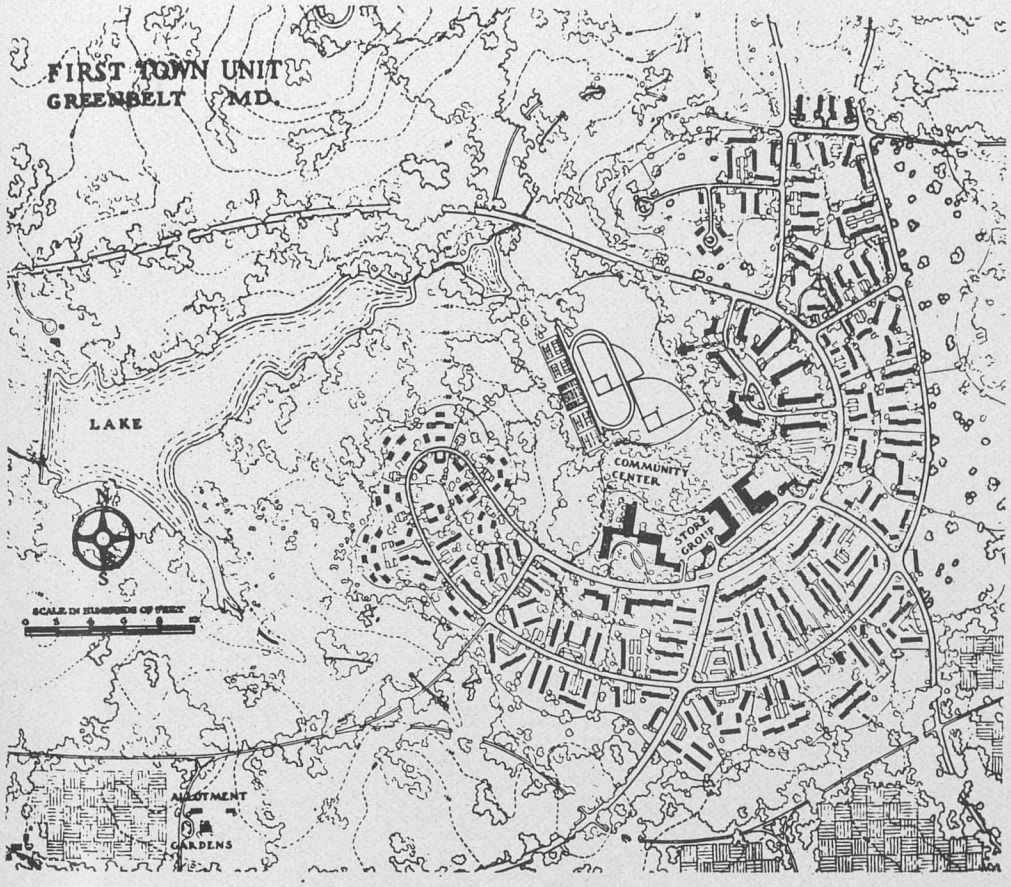
Den anden Verdenskrig har i Amerika — ifølge Oplysninger i Programmet for den amerikanske Udstilling i Sverige 1944 »Amerika bygger« — skabt en Rustningsindustri, som har medført en Forflyttelse af henved 10 Millioner Mennesker med en deraf følgende Boligmangel i Krigsindustriens Centrer. En hurtig, gigantisk og arbejdsbesparende Boligproduktion blev i Løbet af kort Tid et Nøgleproblem for Krigsanstrengelserne. Statens Boligproduktion skulde paa det nærmeste være 800.000 Boliger og de privates over en Million. Boligernes Typer og Karakter varierede fra Nødlogi i Husvogne (Trailers) over nedtagelige og temporære Huse til permanente Boliger paa de Steder, hvor Industrien formodes fortsat efter Krigen.

Under Opførelsen af disse Krigsindustribyer blev man snart klar over, at man selv i temporære Samfund nødvendigvis maatte opføre omfattende *kollektive Anordninger* for kulturelt Samfundsliv og Samfundshygiejne, hvorfor der blev udført Standardplaner for Skoler, Kliniker, Fritidshuse o. l.

LOKALE CENTRER

Denne sidstnævnte Erfaring fra Amerikas Industribyer ligger fuldstændig paa Linie med den Tendens, der ogsaa herhjemme gør sig gældende indenfor Bybygningen og ved Planlægningen af større Boligkvarterer, idet man er klar over, at den fremtidige Udvikling bør ske ved *Udbygning af de enkelte Byer eller nye Byenheder omkring lokale Centrer* med deres Administration og med offentlige Bygninger samt Institutioner for Opdragelse og kulturelt Liv. Centret bør ligge i god Forbindelse med rekreative Naturomraader, der i rigeligt Omfang maa bevares i og omkring de nye Byenheder.

I England regner man som Regel med 6—10.000 Beboere i saadanne Byenheder eller »Nabolag« (neighbourhood units). En Byenhed af denne Størrelse og med lokale Institutioner og rekreative Arealer er vist i Boligselskabets for Københavns Kommune udarbejdede Bebyggelsesplan for Kommunens Arealer ved Gyngemosen i Husum. Planen, der er udarbejdet af Arkitekt, Professor Steen Eiler Rasmussen og Havearkitekt C. Th. Sørensen i Samarbejde med A/S Dominias Arkitektafdeling, er gengivet i Heftet »Bebyggelsesplaner i K. A. B.«, Side 48. Medens der i saadanne Byenheder altid maa være Plads for den lokale Handel, Haandværk og mindre Industri, vil det ofte være formaalstjenligt at udskille den større Industri i særlige Omraader, evt. i Forbindelse med Funktionærboliger.



»Greenbelt« er en af de i Amerika opførte, forud planlagte Byer, hvor der paa Forhaand er bestemt Plads for offentlige Bygninger, rekreative Anlæg, Butikskvarterer og sociale Institutioner m. m., og hvor der bevares store landskabelige Omraader i og omkring Bysamfundet. Bl. a. ved Vejanlæg har der ved denne forudgaaende Planlægning vist sig ogsaa at være store økonomiske Fordele.

TRAFIKFORHOLD

Indenfor selve Byplanen og i særlig Grad ved en eventuel *Egnsplanlægning* vil den trafikale Udvikling spille en stor Rolle. Denne Udvikling maa paa een Gang fuldt udnyttes til Fordel for en bekvem og tidsmæssig god Forbindelse mellem de forskellige Byer og mellem de enkelte Bykvarterer og samtidig underordne sig Bysamfundets elementære Krav om rolige Boligforhold og farefri Adgang til rekreative Arealer o. l.

Af trafikale Grunde bør saaledes, at dømme efter en Række foreliggende Undersøgelser, den almindelige Industri og Boligerne for de herved beskæftigede helst ligge ret tæt sammen. Paa Grund af mange Industriers Overgang

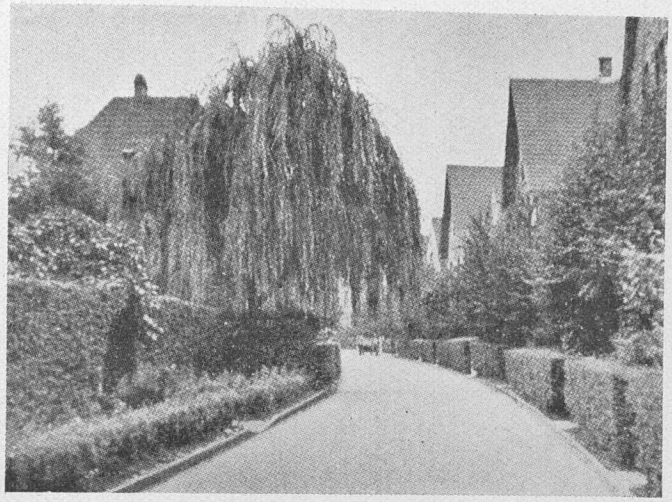
til Anvendelse af Elektricitet kan dette ogsaa med passende Hensyn ved Planlægningen lade sig gøre uden Ulempe for Boligkvartererne.

Trafikaarernes Differentiering maa fortsættes. Den hurtige Fjerntrafik maa udskilles fra Nærtrafiken og i ganske særlig Grad fra Lokaltrafiken i Boligkvartererne. Fjerntrafikens primære Krav er Hurtighed, og den maa kunne forløbe uden Fare for krydsende Trafik. De egentlige *Hovedfærdselsveje* maa i stigende Grad udføres »facadeløse«, idet en Randbebyggelse med tilhørende Udkørsler ved lange Hovedveje eller -gader er uheldig baade af æstetiske og færdselstekniske Grunde. Da de almindelige Lovregler med Hensyn til Veje og Gader i Reglen kun regulerer Bebyggelsens Afstand fra Vejen gennem Fastlæggelse af Byggelinier, maa Byplanlægningen ofte træde til for at begrænse denne uheldige Udvikling, der især har taget Fart efter Rutebilkørslens voldsomme Opsving i Aarene før Krigen. *Lokaltrafikvejene* vil kunne udføres med betydelig ringere Vejbredder og lettere Befæstelse, end de for Tiden udføres i mange Kommuner. Ved særlig Planlægning af Boligkvartererne vil selve Boligvejene ofte med Fordel kunne udføres som »blinde« Veje, se f. Eks. Forslag til Bebyggelse af Areal ved Lufthavnen i Kastrup i »Bebyggelsesplaner i K.A.B.«, Side 42. Vedrørende de lokale Vejes Udformning kan iøvrigt henvises til adskillige engelske Havebyer og til Dansk Byplanlaboratoriums Afhandling om »Billige Boligveje«. — Fra de enkelte Boligkvarterer bør der saavidt muligt være Promenade- og Cykle-Forbindelse til de grønne Rekreationsomraader ad let befæstede Stier eller Veje uden Niveaukrydsninger med stærkt befærdede Trafiklinier. Lignende Gangforbindelser er ogsaa betydningsfulde fra Boligerne til Børnehaver, Skoler, Fritidshjem og lignende, saaledes at Børnene kan færdes her uden Livsfare fra den hurtige Trafik

Nu efter Krigen vil Motorvognsproblemerne genopstaa i forstærket Grad, og herved vil foruden selve Trafikproblemet et andet og ikke mindre vigtigt Problem trænge paa og kræve sin Løsning, nemlig Problemet om *Parkerings- og Garageplads*. For Københavns Vedkommende fastsætter Byggeloven af 1939, at der for Forretnings- og Industribebyggelse skal udlægges et Parkeringsareal ved hvert enkelt Byggeforetagende. Ved Boligomraaderne er ikke lovmæssigt krævet Parkerings- eller Garageplads; men ogsaa her maa man ved Planlægningen regne med et stærkt forøget Antal Motorvogne i Fremtiden.

SOCIALE INSTITUTIONER I BOLIGKVARTERERNE

I Boligkvartererne maa den paabegyndte Udvikling med at anlægge sociale Institutioner, Vuggestuer, Børnehaver og Fritidshjem udbygges saaledes, at der i de større Boligomraader dannes de foran nævnte *sociale og kulturelle Centrer,*



Billede fra Dortmund, der viser en smal Boligvej fra et Villakvarter for den bedrestillede Middelstand. Kørebanen er chaussebelagt. Ingen Fortove undtagen udfor Butiker. Ensartede levende Hegn. Ved Laagerne en sluseagtig Anordning, saa man ikke uforvarende kan løbe lige ud paa Kørebanen. (Fra »Billige Boligveje«).

der ogsaa bør omfatte Forsamlingslokaler, Biblioteker, Hobbyværksteder og Systuer, Gymnastiksale, Sportspladser m. m. Saadanne Fællesanlæg er meget vigtige, da de i ret stor Grad kan aflaste og supplere de private Boliger. En Betingelse for Fællesanlægenes effektive Brug og Nytte er, at de findes i en Afstand fra Boligerne, der ikke i for høj Grad besværliggør Lokalernes Brug. Ligeledes maa disse Anlæg have et Indhold, som kan bevirke, at de erstatter eller supplerer de mere merkantile Former for Udeliv, der bydes i Danserestauranter og Kaffebarer.

For det nye Forstadskvarter »Gubbängen« ved Stockholm, hvor der har været afholdt Arkitektkonkurrence om Planlægningen, er der senere af *Erland v. Hofsten* udarbejdet en Redegørelse med statistiske Oversigter, bl. a. ogsaa om *Behovet af Fællesbygninger i det fremtidige lokale Centrum.* Hele dette nye Bysamfund beregnes at faa omkring *12.000 Beboere,* og der paaregnes f. Eks. i Børnehaver og lignende Plads for følgende Antal Børn:

300	Børn	fra	0—7	Aar	i	regelmæssig Heldagspasning
50	»	»	0—7	»	»	tilfældig »
40	»	»	0—4	»	»	Halvdagspasning
300	»	»	4—7	»	»	Legeskole.

Hertil kommer Behovet for »Parkering« af Børn under 4 Aar samt for Eftermiddagshjem for Børn i Skolealderen.

Københavns Kommune regner med, at et Skoleopland svarer til ca. 10.000 Beboere, og at der her normalt vil være ca. 1000 Børn i Skolealderen, 600 Børn i Børnehavealderen samt 450 Børn i Vuggestuealderen. Regnes der herefter med Plads til en Trediedel af Børnene, svarer dette til ialt ca. 200 Børnehavepladser pr. 10.000 Indbyggere.

Baade Børnehaver og øvrige Fælleslokaler bør planlægges i Forbindelse med rigelige Friluftsarealer og med god Adgang for Sol og Luft.

BOLIGHUSENE

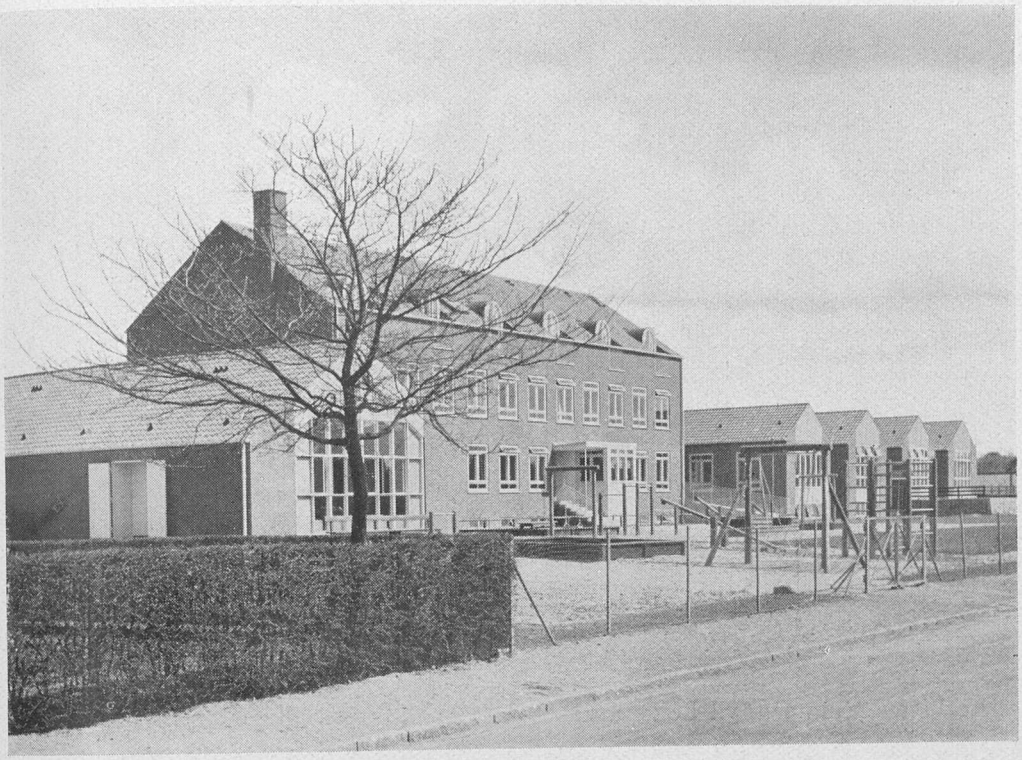
Ved Etageboligbusene maa man i Placering og Udformning fortsætte den i de senere Aar paabegyndte Udvikling bort fra de stive og lukkede Bebyggelser langs Gader og Veje og vedblivende arbejde henimod en friere Placering af Husene i parkagtige Omgivelser og med selve Husene orienterede og aabnede mod Solen, saaledes at vi faar virkelig »grønne« Boligkvarterer og Bysamfund. Naturen maa inddrages i Boligbyerne, saa den kommer i direkte Kontakt med de enkelte Boliger.

Ved Haveboligerne maa undgaas den almindelige planløse eller skematiske Udbredning af Villa- eller Rækkehuskvarterer uden passende Begrænsning. Ogsaa i Haveboligkvartererne maa der ske Opdeling i Enheder af overskuelig Størrelse og med større samlede grønne Arealer til fælles Brug. Dette maa ske ikke alene af Hensyn til større Bevægelsesfrihed for Børn og voksne, end den enkelte Bolighave kan give, men ogsaa af byarkitektoniske Hensyn. Man behøver i denne Forbindelse blot at tænke paa, hvormeget det betyder for Karakteren og Skønheden i Villabyen Frederiksberg, at man har Frederiksberg Have og Søndermarken i Forbindelse med Frederiksberg Allé, og sammenligne det med de store, men mindre karakterfulde Villakvarterer i andre Kommuner for at forstaa Værdien af karaktergivende Led og Proportioner ogsaa i Haveboligkvartererne.

De to Bolighusgrupper — Etagehusene og Havebolighusene — maa samarbejdes og supplere hinanden samt i Antal afbalanceres i det rigtige Forhold. Hvordan Forholdet mellem Antal af Etageboliger og Haveboliger skal være, er der stor Uenighed om, hver Gruppe har sine ivrige Forkæmpere og Fortalere. Baade Havebolighusene og Etagebolighusene har Berettigelse i Bysamfundene, og som Bidrag til en saglig Belysning af Huslejen for de to Boliggrupper indskydes følgende Oversigt:

HUSLEJEN I ETAGE-, RÆKKE- OG ENKELTHUSE

Til Belysning af Huslejen for lige store og ensartet udstyrede Lejligheder i henholdsvis *5-Etagers Byggeri, Rækkehuse og Enkelthuse* i København har vi paa Grundlag



I Tilslutning til Bebyggelserne »Humlevænget«, »Lollikhuse«, »Falsterbo« og »Glumsøparken« i Husum, København, har Samvirkende Boligselskaber A/S ved A/S Dominias Arkitektafdeling opført den ovenfor viste »Ungdomsgaard« med Vuggestue, Børnehave og Fritidshjem. Institutionen har Plads til ca. 400 Børn og unge.

af fuldt specificerede Beregninger udarbejdet hosstaaende Oversigt. Denne er baseret paa socialt Byggeri med fuld Støtte og viser *Anskaffelsessummer og Husleje*. For Sammenligningens Skyld er der i alle 3 Tilfælde regnet med Lejligheder paa 85 m^2 Etageareal, Rækkehuset og Enkelthuset har et Grundtilliggende paa henholdsvis 200 m^2 og 600 m^2. Under Huslejen er indbefattet alle Omkostninger, som et Boligselskab regner med, herunder udvendig og indvendig Vedligeholdelse, Administration, Vedligeholdelse og Amortisation af Centralvarmeanlæg, Afskrivning, Reservefond og en Diversepost. Kalkulationen er foretaget for henholdsvis almindelig og bedre Udførelse.

Det ses heraf, at *Anskaffelsessummen* for en Etagelejlighed med henholdsvis almindelig og bedre Udførelse (under det sidste hører Centralvarme, Affaldsskakt, Maskinvaskeri m. v.), er kalkuleret til henholdsvis 19.900 og 21.700 Kr., medens *Anskaffelsessummen* for Lejligheder i henholdsvis Rækkehus og Enkelthus er *ca. 6 % og ca. 40 % større* end Anskaffelsessummen for Etagelejligheder.

Udregnet i Pengebeløb er *den aarlige Leje* med almindelig Udførelse for Etagelejligheden 1055 Kr., for Rækkehuset 1057 Kr. og for Enkelthuset 1293 Kr.; med bedre Udførelse for Etagelejligheden 1190 Kr., for Rækkehuset 1195 Kr. og for Enkelthuset 1431 Kr.

Sammenligning pr. 1. April 1945 mellem 5-Etagers Byggeri og Række- samt Enkelthuse i Københavns Kommune.

	Almindelig Udførelse			Bedre Udførelse		
	Etagelejlighed paa 85 m²	Rækkehus paa 85 m² 200 m² Have	Enkelthus paa 85 m² 600 m² Have	Etagelejlighed paa 85 m²	Rækkehus paa 85 m² 200 m² Have	Enkelthus paa 85 m² 600 m² Have
Anskaffelsessum (Grund, Bygning og Omkostninger).....	19.500	21.000	27.700	21.300	23.100	29.900
Aarlig Leje i Kr. pr. m² Brutto-Etageareal.	12,42	12,44	15,21	14,00	14,06	16,84

Naar *Huslejen* pr. m² Etageareal viser sig at være omtrent den samme for Rækkehuset som for Etagelejligheden, skønt Anskaffelsessummen som nævnt er nogle Procent større, er Aarsagen, at der kun skal svares 1,7 % Rente af Statslaanet i Rækkehuset, men 2,2 % af Statslaanet i Etagelejligheden. Lejen for *Enkelthuset* ses at være ca. 20 % dyrere end Lejen for de to andre Lejlighedsformer.

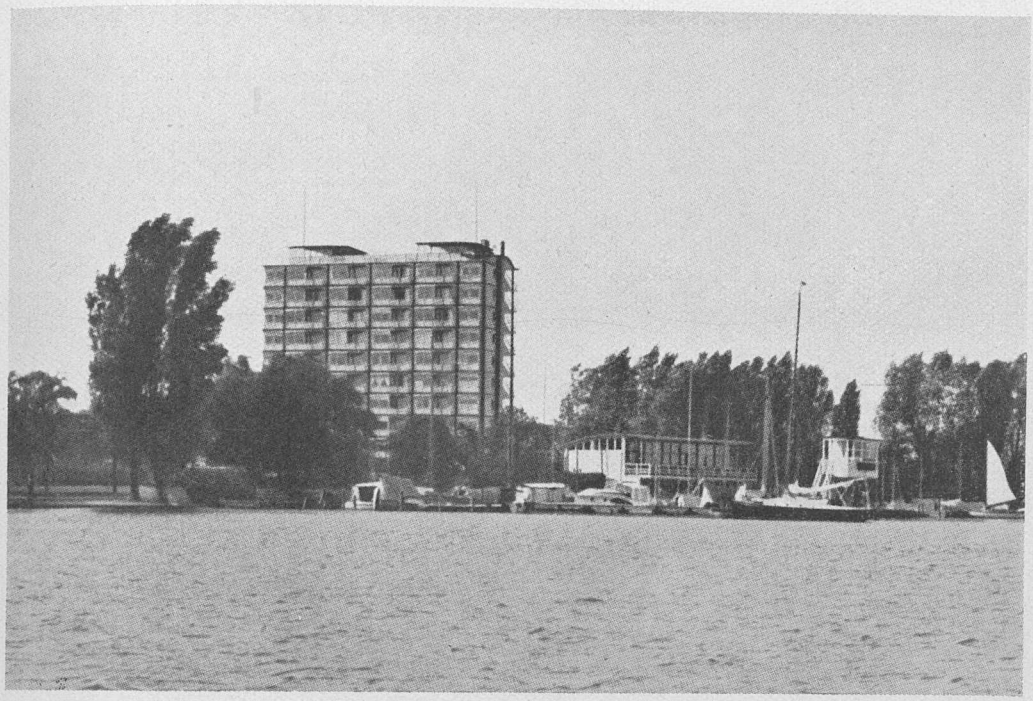
Fremstilles de paagældende Lejligheder som *Privatbyggeri* med Statslaan indtil 80 % af Anskaffelsessummen, vil Lejen med almindelig Udførelse blive henholdsvis 1547 Kr. for Etagelejligheden, 1387 for Rækkehuset og 1751 Kr. for Enkelthuset, og med bedre Udførelse henholdsvis 1725 Kr., 1565 Kr. og 1937 Kr. Etagelejligheden tænkes opført af et Ejendomsaktieselskab og udlejes, Række- og Enkelthuset af Bygningshaandværkere med Salg for Øje. Huslejen er, som det fremgaar ovenfor, betydeligt højere for Etagelejligheden end for Rækkehuset, hvilket skyldes, at Ejendomsaktieselskabet maa regne med Indkomstskat og Henlæggelse til Reservefond samt diverse Drifsudgifter, som f. Eks. Inspektør, Revision, Administration m. m., medens Køberen af Rækkehuset kan se bort fra disse Udgifter. En Privatmand, der bygger, kan teoretisk se bort fra disse Udgifter og Henlæggelser, men møder dem eller bør i hvert Fald møde dem ad anden Vej.

Dersom en mindrebemidlet Familie opfører Enkelthuset med Statslaan til 90 % af Anskaffelsessummen, vil den aarlige Udgift andrage ca. 1715 Kr.

I alle ovennævnte Udgifter er indbefattet 1 % aarlig Afskrivning af Byggesum + Omkostninger.

Hvis man for Række- og Enkelthuset, Privatbyggeri med Statslaan indtil 80 %, undlader den nævnte 1 % Afskrivning og i Stedet for under Lejen medtager Kapitalafdrag, vil de aarlige Udgifter andrage med almindelig Udførelse: Rækkehuset 1243 Kr., Enkelthuset 1592 Kr., og med bedre Udførelse: Rækkehuset 1406 Kr., Enkelthuset 1757 Kr. For Enkelthuset med Statslaan til 90 % vil den aarlige Udgift 1715 Kr. dale til 1556 Kr.

I alle Beregninger ses bort fra særlige Huslejetilskud af enhver Form til børnerige Familier.



Det her viste høje Bolighus i Rotterdam er et smukt Eksempel som Illustration til, hvorledes høj Bebyggelse bør placeres i frie, landskabelige Omgivelser i Stedet for tæt sammenpakkede, som det f. Eks. ses i Amerikas Skyskraberbyer.

STØRRE OG RUMMELIGERE BOLIGER UNDER FORSKELLIGE BOLIGFORMER

Under Hensyn til lokale Forhold og til de økonomiske Muligheder bør der overalt foretages grundige Undersøgelser af den ønskelige fremtidige Fordeling af Boligmængden i Etage- eller Haveboliger. Ligeledes maa Behovet for de forskellige Boligstørrelser og -former undersøges i Forhold til Familiernes Størrelser og Boligernes Anvendelse.

De smaa Lejligheder har for Tiden saa stor Overvægt, at f. Eks. de 2 Værelsers Lejligheder i København udgør 42 % af den samlede Boligmængde (se iøvrigt Afsnittet »K. A. B.-Koncernen i statistisk Belysning«).

Bestræbelserne for at skaffe større og rummeligere Familieboliger for Beboerne enten i Haveboliger eller i Lejligheder paa mindst 3 Værelser er imidlertid afhængig af mange Forhold, og overfor de med Statistik udstyrede og undertiden agitatorisk opsatte Klager over Boligstandarden maa det i hvert Fald erindres, at i to Trediedele af Lejlighederne i København findes der overhovedet ingen Børn. Hertil kommer, at adskillige, hvis Indkomst muliggjorde en større Bolig,

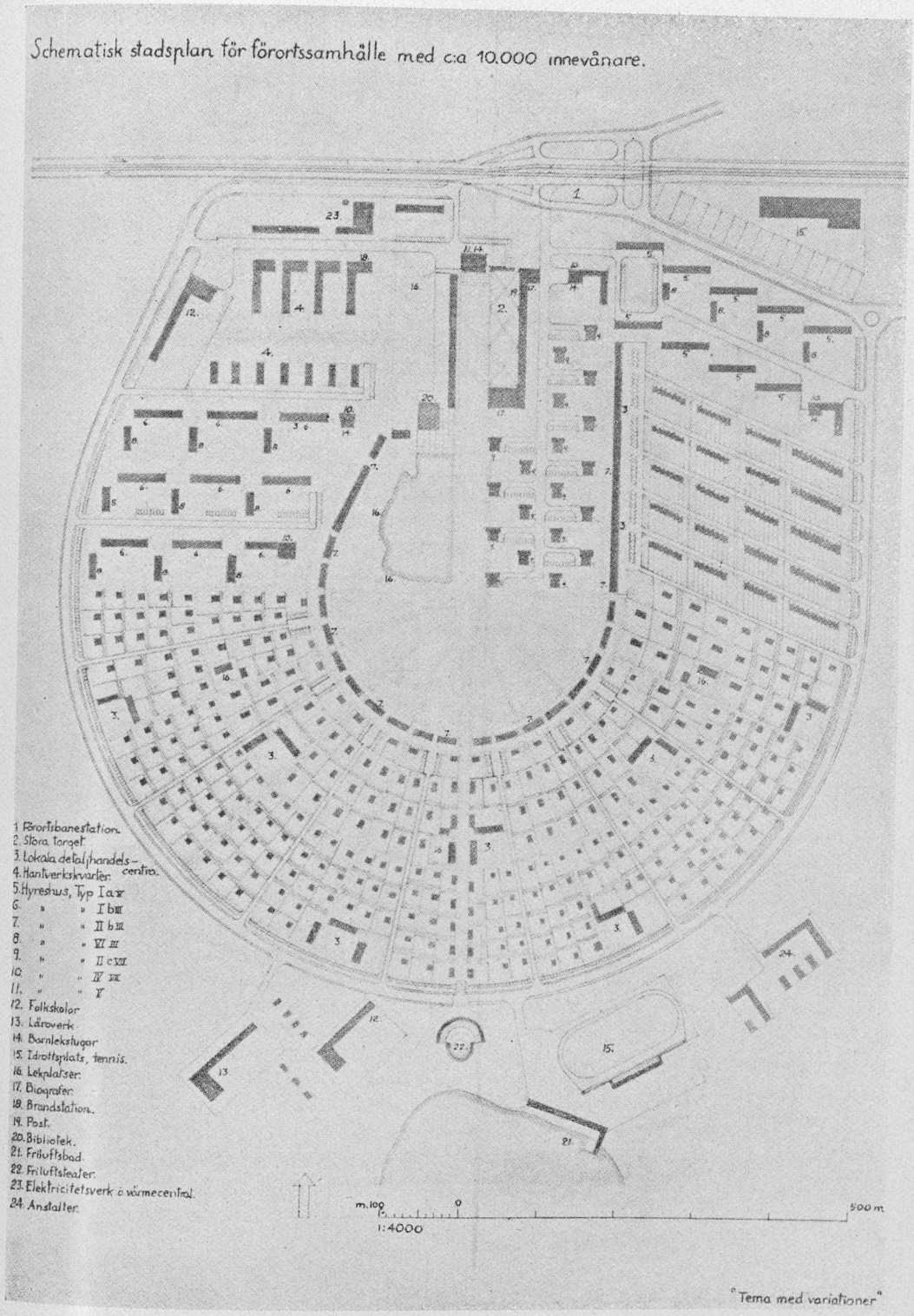
ikke har kunnet eller villet ofre mere paa Boliglejen, end en 2 Værelsers Lejlighed koster. Men bortset fra disse særegne Forhold maa det erkendes, at det for et meget stort Antal Familier i Hovedstaden er et naturligt Ønske at erholde en rummeligere Bolig end den traditionelle med 2 Værelser, men at de økonomiske Omstændigheder undertiden hindrer dette. Til den ønskelige Højnelse af Boligstandarden vil det være et virksomt Middel, at Huslejen i Fremtiden holdes nede paa omtrent det nuværende Niveau ved Hjælp af Fremtidens forhaabentlig *billige Rentefod* i Forbindelse med *Skattefritagelser*. I saa Fald vil Lejens Prisniveau synke under det fremtidige Detailprisniveau og tillade en almindelig Hævelse af Boligstandarden og Byggeri med større Boligtyper.

For Familier med Børn er det lave Byggeri at foretrække og navnlig *Enkelthuset* med et tilstrækkeligt stort Grundareal. For en stor Del vil man dog foretrække *Række- eller Kædehuse* som en mere økonomisk Byggeform end de fritliggende Huse, baade af Hensyn til den egentlige Byggeudgift og til Grundomkostningerne — Vej, Kloak, Haveanlæg og lignende. Disse Byggeformer kan ogsaa være motiveret ved, at man vil undgaa Indblik fra Nabohaver og -huse. Kædehuset giver bredere og bedre Haveforhold end Rækkehuset. Den bedste omend noget dyrere Havebolig er Huset i een Etage, dels fordi Husmoderens Arbejde lettes betydeligt herved, og dels fordi Husformen af sig selv fremkalder en bredere og større Have

Etagehusene bør ved de mindre Byenheder, og hvor ikke ganske særlige Forhold taler for andet, kun være i 3 Etager. Det kan dog tænkes, at enkelte høje Huse med 5 eller endog 8—12 Etager i frie fælles Omgivelser vil være anbefalelsesværdige ved særlige Trafikcentrer eller i Forbindelse med særlig karakteristiske Naturomraader eller Bebyggelser. I saadanne Tilfælde maa man ikke lade sig forlede til at bygge større Etageareal i Forhold til Grundarealet end forsvarligt ved lavere Bebyggelser.

DEN ALMINDELIGE FAMILIELEJLIGHED

En større Bolig end den nu normale 2 Værelsers Lejlighed paa omkring 60 m^2 bør være Reglen for Familier med Børn og overhovedet for Familier, der i økonomisk Henseende overkommer større Bolig. I Forbindelse hermed maa Boligens Planløsning udvikles. Der har i de senere Aar, særlig i Forbindelse med Opførelsen af Lejligheder for børnerige Familier, været en Udvikling i Retning af »Storstueprincippet«, d. v. s. en Boligtype, hvor Lejlighedens øvrige Rum fortrinsvis er grupperede om og har Adgang fra Lejlighedens største Rum, Opholdsstuen, altsaa en Udvikling bort fra den hidtil almindelige Type, hvor Rummene er grupperet omkring en Entre eller Korridor. En anden Udvikling



Ovenfor ses et prisbelønnet Forslag til en Forstadsenhed, udført af Arkitekt Tage William Olsson, Sverige. Planen viser skematisk et Samfund med ca. 10.000 Beboere, fordelte i Etage-, Række- og Eenfamiliehuse og med eget Centrum. Samfundet er ved Hovedtrafikaarer, foroven i Planen, forbundet med Hovedbyen.

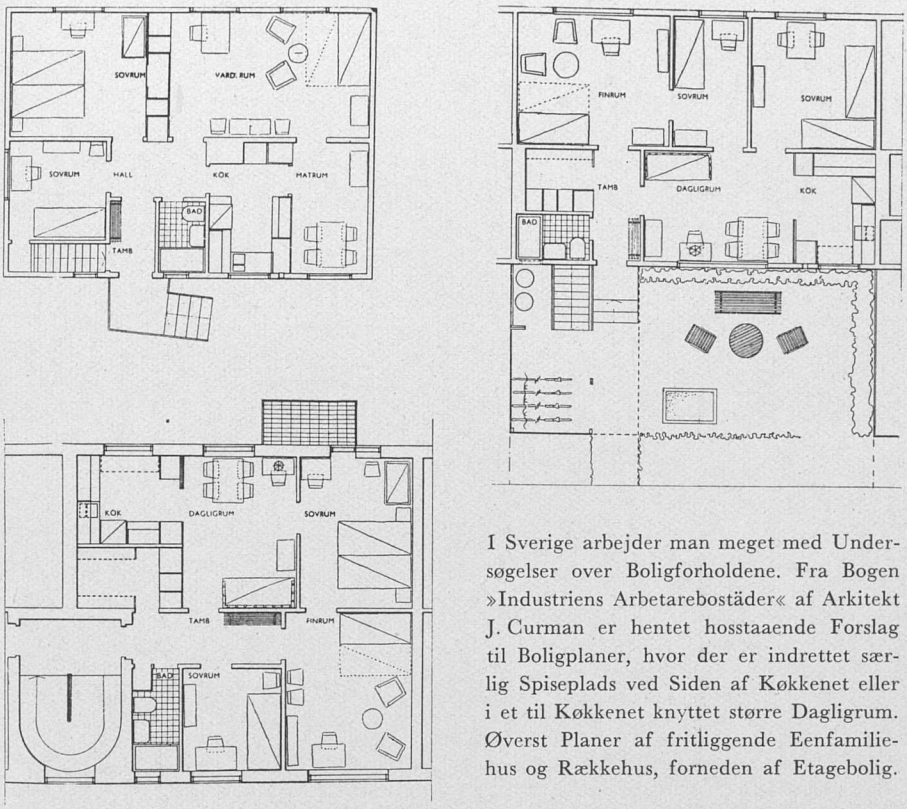
gaar i Retning af at adskille Boligens Rum og Funktioner i to Afdelinger, en Opholdsafdeling og en Soveafdeling. I det følgende skal nævnes nogle Indretningsdetailler.

En almindelig Familie bør som Minimum have en Opholdsstue, helst med Spisekrog eller i Stedet en særlig Spiseplads ved Siden af Køkkenet som f. Eks. i K. A. B.s Bebyggelser ORDRUPVEJHUSE og VESTERGAARDEN, et Soveværelse til Forældre, samt et Kammer til de to Børn, hvis de er af samme Køn, ellers to Kamre. I Forbindelse med Opholdsstuen bør der være en *god Opholdsaltan,* helst med Læ for Blæsten. Det bedste vil nok være en helt eller delvis indbygget Altan, der i Plantypen bør udformes under Hensyn til, at den ikke tager for meget af Lyset for det bagved liggende Opholdsrum. Altanen bør være saa stor, at hele Familien nogenlunde bekvemt kan sidde derude paa eengang og spise eller slikke Solskin. I Soveværelset bør være indbyggede Skabe. Badeværelset bør have Vindue direkte til det fri og være forsynet med Opvarmningsmulighed. I Forbindelse med Køkkenet bør være et lille Arbejdsrum til Skotøjspudsning, grovere Rensningsarbejder o. lign., forsynet med et Snavsetøjsskab. Dette Arbejdsrum kan eventuelt sættes i Forbindelse med Køkkenaltan, og her eller i selve Arbejdsrummet bør Affaldsskakten placeres. Eventuelt kan dette Arbejdsrum indskydes mellem Façademur og Baderum og forsynet med Dør baade fra Bad og Køkken.

Selve Planløsningen hænger i høj Grad sammen med Etagehusets Konstruktion og ydre Form og er afhængig af, om Konstruktionen udføres med bærende Længdeskillevægge eller bærende Tværskillevægge, om Bygningen opføres med stor eller ringe Husdybde. Ved ORDRUPVEJHUSE f. Eks. benyttes bærende Tværskillevægge og relativt stor Husdybde. Herved har Plantypen faaet en Udformning med Spisepladsen i Forbindelse med Opholdsstuen i dennes Dybderetning og stødende umiddelbart op til Køkkenet. Tilsvarende Plantype, dog med bærende Længdeskillevægge, er anvendt i Københavns Kommunes Ejendom paa Hjørnet af Torvegade og Overgade n/V paa Christianshavn, idet Spisepladsen her ved Hjælp af Glasdør kan adskilles fra Opholdsstuen.

Vedrørende Indretningens Detailler kan nævnes, at Installationen i Lejligheden maa forøges. Der bør i de veludstyrede Huse f. Eks. være flere elektriske Stikkontakter, end vi har været vant til. Centralvarme og Maskinvaskerier er under normale Forhold allerede en Selvfølge. 93 % af de i København i Tiden 1936—40 opførte Lejligheder er udstyret med Centralvarme, men der bør ogsaa være Centralkøleanlæg. Der bør ved de større Bolighuse være et fælles Husassistancekontor samt Lappe- og Stoppeafdeling i Forbindelse med Maskinvaskeriet. I Køkkenerne maa der være mindst to Lampesteder og Stikkontakt til Strygejern. Gasbordene bør konstrueres saaledes, at Gasovnen kan staa i Gasbordshøjde. Porcellænsskabet bør gaa fra Gulv til Loft. Der bør være rustfri Staalvask, helst med 2 Kummer. Skuffer til Spisegrejer, og i Kosteskabet skal der være Hylder i den ene Side til Bonevoks, Strygejern etc. I Køkkenet bør være en Siddeplads for Husmoderen med Plads under Arbejdsbordet til Benene og til Taburetten, naar den ikke er i Brug. I Badeværelset bør være indmuret Kar og Fliser paa Væggene samt stor Haandvask. Saavidt muligt bør Toilettet, særlig i de lidt større Boliger, skilles ud fra Badeværelset og anbringes i selvstændigt Toiletrum med Haandvask. I Forstuen maa være et rummeligt Garderobeskab.

Samtidig med Udviklingen inden for Boligtyperne er der sket en Ændring i Opfattel-



I Sverige arbejder man meget med Undersøgelser over Boligforholdene. Fra Bogen »Industriens Arbetarebostäder« af Arkitekt J. Curman er hentet hosstaaende Forslag til Boligplaner, hvor der er indrettet særlig Spiseplads ved Siden af Køkkenet eller i et til Køkkenet knyttet større Dagligrum. Øverst Planer af fritliggende Eenfamiliehus og Rækkehus, forneden af Etagebolig.

sen af Stuernes Møblering. Denne Udvikling bør i høj Grad understøttes og føres videre, saa man kommer bort fra de nu saa almindelige »færdigsyede« store Møblementer og i Stedet i højere Grad gør Brug af mere tidssvarende Møbler.

I Forbindelse med de grønne Anlæg ved Etagehusene vilde det være godt, om der var en aflaaset, solbeskinnet Læplads, hvor Mødrene uden større Risiko kunde sætte Barnevogne med smaa Børn fra sig i den fri Luft, saa de ikke er tvunget til at gaa i flere Timer, for at Børnene kan faa Luft.

KOLONIHAVER

I Forbindelse med de til Ejendommen hørende Anlæg eller dog i Ejendommens umiddelbare Nærhed bør der udlægges Arealer til Kolonihaver for Etagehusets Beboere. Etageboligen kan produceres til en billigere Pris end Haveboligen, men paa den anden Side ønsker mange af de Beboere, der kun har Raad til at bo i Etageboliger, Adgang til at kunne dyrke et lille Stykke Jord. Ved nogle af K. A. B.-Koncernens sidste Etagebebyggelser i Københavns Omegn er foruden smaa Forhaver til Stuelejlighederne udlagt et passende Have-

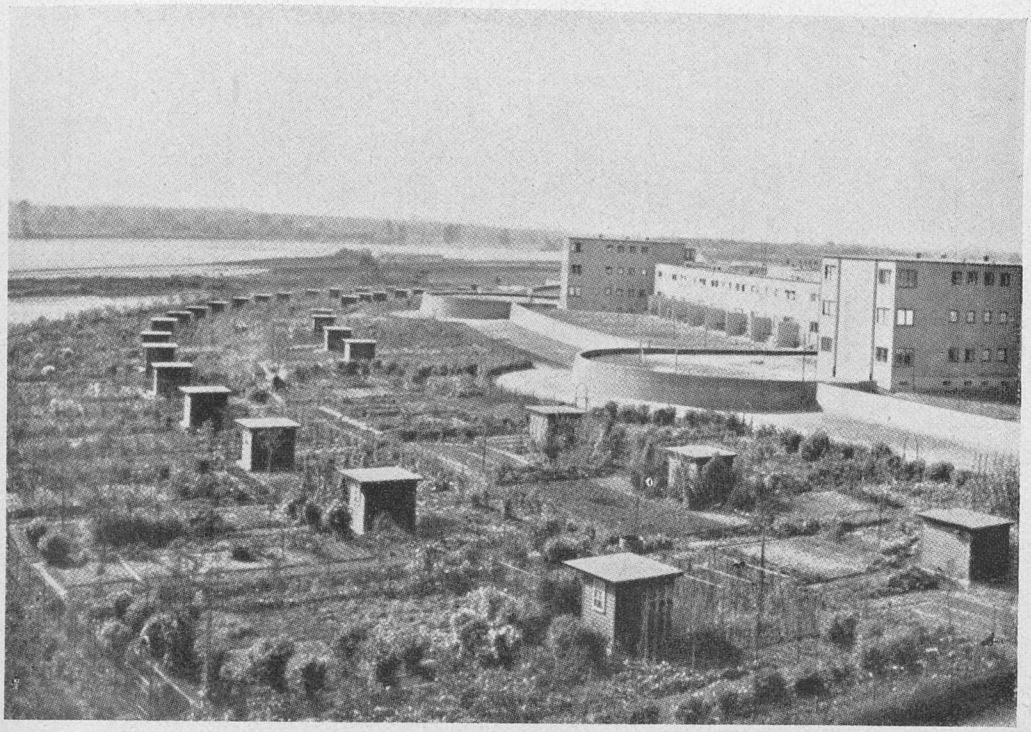
areal, der opdeles i smaa Kolonihaver af en Størrelse paa omkring 200 m^2 og hørende til Ejendommen, saaledes at Beboerne af Etagelejlighederne har Adgang til at leje et Stykke Jord, som de selv kan passe og dyrke. I Omegnskommunerne har det været muligt at udlægge saadanne Arealer, saa de kan lejes til en meget rimelig Pris. F. Eks. er Lejen ved to Byggeforetagender i Herlev og Brøndbyvester beregnet til ca. 16 Øre pr. m^2 aarlig. Det optimale Antal Kolonihaver kan sættes til omkring Halvdelen à to Trediedele af Antallet af Lejligheder i Bygningens Etager. Saadan Adgang til et Haveareal styrker Beboernes Tilknytning til de enkelte Boliger og giver dem direkte Kontakt med Naturen og bør, hvor Forholdene taler derfor, udbygges i større Grad i Forbindelse med Fremtidens Etageboligbebyggelser.

SÆRLIGE BOLIGHUSE

I Boligkvartererne bør der foruden de almindelige Familieboliger bygges en Del Huse med særlige Boligtyper. Den almindelige Familiebolig forudsætter, at Husmoderen har en meget væsentlig Del af sin Tid til Raadighed til at passe Hjemmet. Efterhaanden er imidlertid Tallet paa Familier, hvor begge Ægtefæller har Udeerhverv, vokset meget stærkt. I 1944 havde saaledes begge Ægtefæller Udeerhverv i 30 % af samtlige Familier i København. Som Familieforholdene har udviklet sig — Opløsningen af de patriarkalske Familieforhold og Opdeling i flere mindre Familier — har der tillige været en overordentlig stor Vækst i Antallet af Enlige, baade ældre og yngre, der bor i lejet Værelse eller Lejlighed, adskilt fra deres Familie. I 1940 fandtes der saaledes i København ialt 33.000 Boliger med fremlejede Værelser.

For de enligtstillede er der tidligere bygget enkelte Bygninger med Værelser eller smaa Lejligheder. Flere af disse er forbeholdt visse Foreninger eller særlige Befolkningsgrupper. Af disse Bygninger kan i København nævnes: Clara Raphaels Hus, Østerbrogade 85, Sygeplejerskernes Hus, Tagensvej, Dr. Margretes Gaard og Dr. Dagmars Gaard, Dalgas Boulevard og Enrumshuset, A. F. Beyersvej. Disse Bygninger indeholder smaa Lejligheder paa 1 à 2 Rum samt Køkken eller Kogeplads, endvidere særlig Alkoveplads ved Siden af Stuen. De fleste af Lejlighederne har selvstændigt Toilet- og Haandvaskerum og en Del tilmed eget Badeværelse. I nogle af Bygningerne er der Restaurant samt Telefonanlæg fra de enkelte Lejligheder til Portner og til Restauranten. (Se iøvrigt »Bygge-Forum« 1944, Nr. 7 og 8).

Som det fremgaar af forannævnte Tal for de fremlejede Værelser, vil der være Brug for mange flere Boliger for enlige af lignende Art som de forannævnte Huse, saaledes at alle de enligtstillede, der har Lyst, baade ældre og yngre, selv-



Under Weimar-Republikken blev der i Tyskland, særlig i Frankfurt a. Main, gennemført mange nye Ideer og Forsøg indenfor Byggeriet. Saaledes blev der ogsaa i Niddadalen ved Frankfurt a. Main opført Etagebebyggelser, hvor der til Boligerne hørte et Stykke Kolonihavejord i et sammenhængende Bælte foran Bebyggelsen.

erhvervende og studerende, og har Raad til at betale en rimelig Leje, kan faa deres egen selvstændige lille Bolig i Stedet for et Værelse i en fremmed Families Lejlighed. Saadanne Huse vil ogsaa give lettere Adgang til kammeratligt Samvær med ligestillede og jævnaldrende og derved borttage Ensomhedsfølelsen. Ved Siden heraf vil der dog i Forbindelse med Familieboligerne stadig være Brug for en Del Værelser til Fremleje, men disse Boliger bør da være udformede saaledes, at Værelset enten kan bruges i Forbindelse med selve den øvrige Lejlighed f. Eks. til en voksen Søn eller Datter eller uden særlig Gene kan lejes ud til en Fremmed, hvis Sønnen eller Datteren for kortere eller længere Tid flytter hjemmefra.

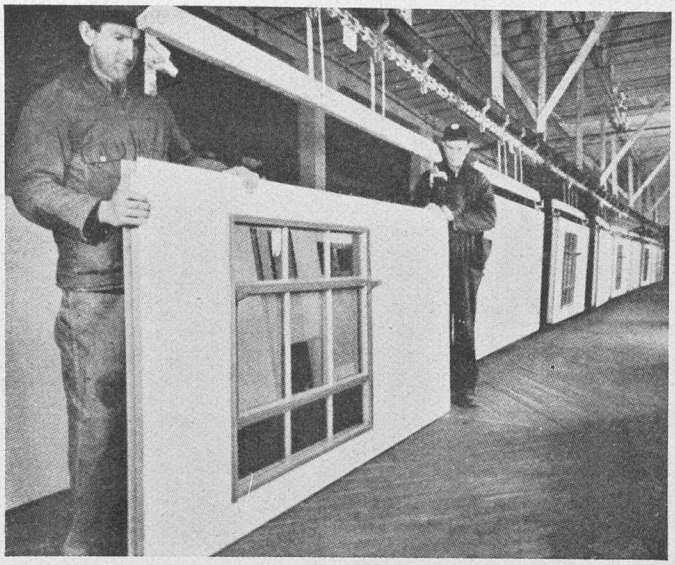
Tanken om egentlige *Kollektiv-Huse* med Familieboliger og Adgang til udstrakt Benyttelse af arbejdsbesparende Fællesanordninger, som kan lette Husførelsen, saaledes at Lejlighederne særlig egner sig for Beboelse af Familier, hvor begge Ægtefæller har Udeerhverv, har endnu ikke rigtig slaaet an herhjemme, selvom den i det uendelige har været drøftet paa Møder og i Pressen. Ikke desto mindre er der saa meget rigtigt i Tanken, at Vanskelighederne, der

1918—20 byggede Kvindernes Boligselskab CLARA RAPHAELS HUS, Østerbrogade 85, i København. Bygningen indeholder 150 Lejligheder, der udelukkende bebos af selverhvervende Kvinder. Lejlighederne er beliggende ved Korridorer med Adgang fra en Hovedtrappe, saaledes at alle udefra skal passere Portnerboligen, hvorfra der er Telefon til alle Lejlighederne.

særlig viser sig i Økonomien, bør kunne ryddes af Vejen, saaledes at Familieboliger med *let Adgang til de arbejdsbesparende Fællesanordninger* i et passende Antal kan indgaa i de fremtidige Boligkvarterer. I saadanne Kollektivhuse maa der være Adgang til for en rimelig Pris at spise i Husets Restaurant eller til pr. Telefon at bestille Maden fra et Spisekøkken og faa den bragt. En Portner maa kunne give og modtage Besked samt modtage Pakker, Post o. s. v. Der maa være *Husassistancekontor,* og til *Maskinvaskeriet* maa der være Betjening, ligeledes *Lappe- og Stoppeafdeling* i Forbindelse med Vaskeriet. Sidst men ikke mindst maa der til Børnene være gode Lokaler med god Adgang til Friluftsopholdsplads samt Personale for Pasning af Børnene, saaledes at de enkelte Boligindehavere efter Behov og Ønske kan faa Børnene passet under Fravær, enten det konstant drejer sig om Heldagspasning eller lejlighedsvis Pasning for kortere Tid.

BYGGERIET BØR INDUSTRIALISERES

Byggetekniken har forlængst naaet det Punkt, hvor en industriel Periode kan afløse Haandværkertiden, og en fabriksmæssig Tilvirkning i stor Stil af monteringsfærdige Huse og standardiserede Husdele, Rørsystem-, Køkken- og Badeværelsesenheder bør i væsentlig Grad kunne billiggøre Byggeriet. I Sverige har



Der er i de senere Aar forskellige Steder arbejdet med Standardisering og Seriefremstilling af Huse og Huselementer. Ovenfor ses en Samlebaandsproduktion af standardiserede Huselementer til amerikanske Industribyer. Illustration fra Programmet til Udstillingen »Amerika bygger«.

man set Begyndelsen til denne Udvikling, idet der er udført et stort Arbejde med Fremstilling af Elementhuse og med Forskningsarbejde vedrørende Boligernes Indretning og Brug, og i Finland er der i Forbindelse med Genopbygningsarbejderne udført et omfattende Standardiseringsarbejde. I de store krigsførende Lande gaar Udviklingen fra Haandværk til Standardisering og Industrialisering med Syvmileskridt. I England hindres denne Tendens ganske vist delvis paa Grund af Materialemangel; men det kan nævnes, at Sverige netop har eksporteret en Prøveleverance af monteringsfærdige Træhuse til England som Grundlag for eventuelle senere større Leverancer.

MATERIALER OG KONSTRUKTIONER

Selve Husets Konstruktion bør forbedres. Særlig maa der ske væsentlig Forbedring med Hensyn til Lydisolation imellem de enkelte Boliger; medens man nu i Københavns ny Byggelov stiller visse Minimumskrav til Skillevæggene imellem to forskellige Lejligheder, har man endnu ikke stillet særlige Krav om Lydisolation i Etageadskillelserne imellem de forskellige Beboelseslag. En god Lydisolering af Etageadskillelserne er dog ganske særlig paakrævet, da man her har Trinstøjen, der ledes direkte gennem Konstruktionen ned til det underliggende Rum, hvorimod man normalt ikke gaar og hamrer paa Væggene.

Uden Tvivl maa der ofres betydeligt mere paa Lydisolationen, baade i Etageadskillelser og Skillevægge, samt ved de tekniske Installationer. Alle Væg-, Lofts- eller Gulvflader, der i en Bolig afgrænser Lejligheden mod det fri eller mod særlig kolde eller varme Rum, bør udføres med en forsvarlig Varmeisoleringsevne. Disse særlige Foranstaltninger ved Isolation mod Lyd, Varme og Kulde vil kun fordyre Boligens Opførelse med en ringe Procentdel og maa regnes som en Nødvendighed i Fremtiden.

Naar Materialesituationen efter Krigens Ophør igen bliver mere normal, kan der med Hensyn til Husenes Konstruktioner regnes med en hurtig Udvikling. Det er tvivlsomt, om vi kan komme til at konkurrere med Sverige med industrielt fremstillede, standardiserede Bygningselementer til Træhuse, da vi skal indføre Træet. Det er derimod tænkeligt, at denne Teknik kan udvikles saaledes, at vi kan fremstille selve Byggeelementerne af en Fiber- eller Støbemasse som en Udvidelse af Produktionen af Eternit, Cembrit, Træbetonplader, Korkplader og lignende. Saadanne Standardelementer vil særlig kunne egne sig til det lavere Byggeri, hvor man dog ved Siden heraf endnu lang Tid vil fortsætte med de tilvante Murstensmaterialer og Konstruktioner.

Ved de højere Huse og særlig ved de helt høje Huse vil man formodentlig hurtigt gaa over til i vid Udstrækning at anvende Jernbeton- eller Staalskeletkonstruktioner, der fremfor Murkonstruktionerne har mindre Konstruktionsarealer, større Spændvidde og større Frihed i Udformningen. Konstruktionsprincippet kan veksle mellem bærende Jernbetonvægge med ud- eller indvendig Varmeisolation og bærende Skelet udfyldt med isolerende, lette Vægflader i Skelettets Rammer. De lette Vægflader kan være Moler- eller Klinkerbeton eller lignende eller maaske Standardelementer af Støbe- eller Fibermasse som nævnt ovenfor ved det lave Byggeri.

Skeletkonstruktionen har særlig ved det høje Hus den store Fordel, at den vil kunne reducere Husets Opførelsestid betydeligt, idet hele Skelettet hurtigt kan rejses, og der herefter kan færdigmonteres samtidig i de forskellige Etager. Verdens højeste Bygning »Empire state building«, der har 102 Etager, blev saaledes udformet som en Staalskeletkonstruktion. Hele dette kæmpemæssige Bygværk blev opført paa den fænomenal korte Byggetid af 66 Uger. Et lille Bidrag til Fremstillingen af monteringsfærdige Elementer i Husbygningen har man f. Eks. i de af *K. Hindhede* fremstillede færdigstøbte Trappeløb, der er nærmere omtalt af Arkitekt *L. Hygom* i Bygge-Forum, Nr. 2, 1943. Blot ved en saadan enkelt Detaille kan der spares flere Dage i Opførelsestiden for et Etagehus.

FORSKNINGSINSTITUT

De ovenfor antydede Opgaver viser, at der snarest burde dannes en Byggeriets Sammenslutning omfattende alle de i Byggeriet og Boligerne interesserede og implicerede Parter: Producenterne (Haandværkerne, Industrier og Leverandører), Bygherrer (Private, sociale Boligselskaber, Stat og Kommune), Teknikerne (Arkitekter og Ingeniører) og flere andre med det Formaal i Fællesskab at oprette en Forskningsinstitution, der i nær Føling med Myndighederne skulde undersøge og gennemprøve de forskellige Muligheder for Byggeriets og Boligernes Forbedring. Først ved en saadan aktiviseret Enighed vil det blive muligt at samle de i Almindelighed stærkt splittede Kræfter i et værdifuldt skabende Arbejde til Gavn for den samlede Bolig- og Byggeproduktion.

II. BYGGERIETS SOCIALE MAAL

1. KOMMUNAL PASSIVITET ELLER AKTIVITET I BYGGE- OG BOLIGVÆSENET?

Den Nødvendighedens Tvang, som i Tiden *fra forrige Krig og indtil nu* fik Kommunerne til i stigende Grad at beskæftige sig med Byplan- og Byggeforhold, har ikke gammel Tradition indenfor vort kommunale Styre. Inden forrige Verdenskrig raadede i det store og hele det liberalistiske Princip paa disse Omraader. Vel drev en Del Kommuner og navnlig de største en bevidst *Jordpolitik,* og det faldt naturligt i Forbindelse hermed at foretage en Planlægning af Kommunens Arealer. Men om en haandfast Ledelse ogsaa *udenfor* de kommunale Arealer af den byplanmæssige Udvikling, som nu er paabudt i Byplanloven, var der ikke Tale, og den kunde i al Almindelighed næppe heller praktiseres med den bestaaende Lovgivning. Større Kommuner traf vel Foranstaltninger, som vi alle kender, til at sikre sig nærliggende Arealer til Planlægning og Bebyggelse. For *Københavns* Kommune erindrer vi omkring Aarhundredskiftet Borgmester *Borups* berømte Indkøb, som med Rette er gaaet over i Historien som en for Kommunen nyttig Bedrift, medens det ikke synes at være almindeligt erkendt, at de Jordkøb, som senere er foregaaet i og omkring Københavns Kommune, er af langt større Format. For Aarhus' Vedkommende erindrer vi fra Halvfemserne Købet af *Marselisborg*-Jorderne og den dermed fulgte Beherskelse af Terrænet mellem det gamle Aarhus og Skovene mod Syd og fra 1910 en Række andre store Arealkøb. Ogsaa andre Kommuner fulgte godt i disse Fodspor, saaledes Esbjerg, Horsens, Aalborg og Ringsted.

Da *den første Verdenskrig* udbrød, og Bolignøden satte ind, var Skæbnen over Kommunerne. *Nødvendigheden* gjorde, at de under og efter Krigen maatte gaa ind i økonomiske Risici vedrørende et for flere Kommuners Vedkommende ret storstilet Boligbyggeri, der stillede Krav baade til en vis Byplanlægning og Kendskab til Byggeriets Teknik og Æstetik samt dets sociale Forudsætninger. Nogle faa Kommuner besad et teknisk og økonomisk Apparat, som var anvendeligt dertil, mange maatte prøve sig frem efter bedste Evne.

Forstæder til København.

Gjentofte Kommune	voksede	i	Tiden	fra	1911—1940	fra	24.691	til	76.457 Indbyggere
Lyngby-Taarbæk Kommune	»	»	»		1911—1940	»	9.317	»	28.782 »
Søllerød Kommune	»	»	»		1911—1940	»	5.594	»	12.659 »
Gladsaxe Kommune	»	»	»		1911—1940	»	3.714	»	24.107 »
Herlev Kommune	»	»	»		1911—1940	»	986	»	2.981 »
Glostrup Kommune	»	»	»		1911—1940	»	3.016	»	8.623 »
Hvidovre Kommune	»	»	»		1911—1940	»	689	»	12.014 »
Rødovre Kommune	»	»	»		1911—1940	»	1.072	»	12.443 »
Taarnby Kommune	»	»	»		1911—1940	»	4.225	»	13.661 »

Forstæder til Odense.

Sct. Hans Landdistrikt*)	voksede	i	Tiden	fra	1911—1930	fra	4.358	til	10.748 Indbyggere
Dalum Sogn	»	»	»		1911—1930	»	2.180	»	5.905 »

Forstæder til Aarhus.

Viby Kommune	voksede	i	Tiden	fra	1911—1940	fra	2.104	til	7.989 Indbyggere
Vejlby-Risskov Kommune	»	»	»		1911—1940	»	2.281	»	6.574 »
Aaby Kommune	»	»	»		1911—1940	»	1.885	»	7.159 »

Forstad til Aalborg.

Nørre Tranders Kommune	voksede	i	Tiden	fra	1911—1940	fra	5.531	til	11.816 Indbyggere

*) Indlemmet i Odense.

Adskillige Kommuner udvidede sig stærkt, visse Byer sprængte deres Rammer, og *Forstadskommuner* voksede op med rivende Fart omkring de større Byer.

Paa *Byplanomraadet* ydede Dansk Byplanlaboratorium en vis Hjælp. Paa *Byggeriets* Omraade eksisterede der ikke egentlig vejledende Organer for Kommunerne, der var henvist til kommunale og lokale Kræfter. Det var derfor en forstaaelig Udvikling, at Bolig- og Forretningsejendomme *byggedes, eftersom Trangen opstod* og *paa Initiativ af private Bygherrer og Boligselskaber, der meldte sig. Altsaa en overvejende passiv kommunal Indstilling.* Nogen større kommunal Indflydelse paa Byggeforetagendernes Æstetik og deres Virkning i Bybilledet endsige paa Fremkomsten af større samlede harmonisk afstemte Kvarterer kendtes i Almindelighed ikke. Det maa derimod, forsaavidt angik *det støttede Byggeri,* som i disse Aar var det fremherskende, erkendes, at der i Tidens Aand øvedes en ikke ringe Paavirkning, baade hvad praktisk Brugbarhed og den socialt set mest formaalstjenlige Indretning angik, saavel fra Indenrigsministeriets som fra Kommunernes Side og med betydningsfuld Indsats fra en Række moderne Arkitekter. Den vakte Sans for det »moderne« Byggeri umuliggjorde en Tilbagevenden til de gamle Byggeformer fra før Verdenskrigen, hvor Bygningerne klinede sig op ad hinanden paa trange Grundstykker uden tilstrækkelig Adgang til Luft og Lys eller Lege-

pladser for Børnene, og hvor den hensynsløse Udnyttelse af Grundstykkets Værdi syntes at være toneangivende. Tillige bragte den almindelige og skærpede Interesse for Bolig- og Byggespørgsmaalene *Arkitekturen* indenfor Boligbyggeriet i Forgrunden; praktisk talt alt støttet Byggeri blev nu tegnet af Arkitekter. Om end Publikum havde svært ved at fatte hverken de klassicistiske, »skrabede« Facader i Tyverne eller den sydfra paavirkede Funktionalisme i Trediverne, og omend langt fra alle Forsøg paa »moderne« Arkitektur faldt tilfredsstillende ud, var selve den stigende Interesse for Boligernes ydre Udformning — kort sagt Arkitekturen — af Betydning for den videre Udvikling.

DOMMEN OVER LIVLIGE BYGGEPERIODER

De mægtige Midler, som det Offentlige stillede til Raadighed i den nævnte Periode, og det kæmpemæssige Nybyggeri, der i adskillige Henseender forandrede Byerne og navnlig deres Omegns Fysiognomier, har efter Sagens Natur tildelt ikke alene Bygherrerne, men tillige *Myndighederne et stort Ansvar for Byernes fremtidige Udseende*. Ingen Historieskriver paa Byplans- og Byggeomraadet vil kunne fritages for at fælde en Dom over disse Aars Byggeri med deres rige finansielle Rygstød, og man vil uvilkaarligt drage Sammenligning med visse af Landets tidligere livlige Byggeperioder, som vel ogsaa kunde have deres Svagheder, men hvis Standard i æstetisk Henseende nok maatte siges at ligge *over* den nuværende Periode. Vi kan saaledes minde om de i Udstyrelsen sparsomme, men i Formerne gode Bygninger, som i København opførtes efter Brandene i 1795, og som den Dag i Dag i al deres Beskedenhed er Mønstre paa god Byggekunst.

Hvorledes vil Fremtiden dømme Nutidens Dispositioner mellem de to Krige, ikke mindst i den stærke Byggeperiode, som fulgte i Trediverne? Ros og Dadel vil tilfalde baade Bygherrerne og de offentlige Myndigheder, hvilke sidste ved Hjælp af deres Kontrol og Magtbeføjelser var i Stand til at medvirke til at gøre Boligerne bedre og Byerne skønnere, men som ogsaa kunde se igennem Fingre med en uhensigtsmæssig Byplanlægning og Byggeforetagender af ringe Kvalitet og Æstetik.

Hvad *Boligernes Brugbarhed* angaar, maa det desværre indrømmes, og ikke mindst for Hovedstadens Vedkommende, at der er bygget et uforholdsmæssigt stort Antal af de *Toværelsers* Lejlighedstyper, som i sig selv er en for snæver Bolig for en Familie med et eller flere Børn. De lidet rummelige Boliger samt den sparsomme Plads, som indrømmes de enkelte Familiemedlemmer i Sorg og i Glæde, i Enighed og i uenige Perioder, staar ikke i noget rimeligt Forhold til den i de sidste Menneskealdre voksende Velstand i den brede Befolk-

ning eller til den menneskelige Kultur, som vi paa andre Omraader fremhjælper; de trange Lejligheder er heller intet formaalstjenligt Led i den *Befolkningspolitik,* som nordiske Folkeslag ikke alene maa have paa deres Program, men ogsaa maa praktisere. — Med *Byplanlægning* arbejder Kommunerne sikkert for Øjeblikket særdeles ivrigt, men det er ikke nogen Hemmelighed, at Danmark paa dette Omraade hidtil har ligget ret langt tilbage i Forhold til Udlandet, ikke mindst til vort Naboland Sverige, og at den hidtidige Planløshed har sin Andel i de nyere Boligkvarterers ofte temmelig tilfældige Udseende. — Hvad *Byggeforetagendernes Æstetik* angaar, maa man sikkert finde sig til Rette med, at stærke Brydningstider næppe er den heldige Baggrund for en afklaret Arkitektur eller samlet Indstilling, og at Perioden derfor er og ogsaa nok i en nærmere Fremtid vil blive præget af en vis usikker Æstetik, dog tilsat den særprægede danske Ro, Saglighed og Nøgternhed, der har forskaanet os for adskillige udenvælts Udsving paa dette Omraade. En varig Forsyndelse er imidlertid den i Reglen manglende *harmoniske Afstemning af nye Kvarterer* under en fælles arkitektonisk Opfattelse. Og i endnu højere Grad har det skortet paa Forstaaelse af, at de *Omegnskvarterer,* der i livlige Byggeperioder rejser sig i rask Takt om alle større Byer, bør opbygges som egentlige Byenheder, der foruden Boliger og de nødvendige Forretnings- og Værkstedsbygninger omfatter offentlige Bygninger, Rekreations- og Sportsanlæg samt sociale Indretninger, Børnehaver, Fritidshjem etc.

DET PASSIVE KOMMUNALE ARBEJDE

Ved at arbejde med Byplanlægning, ved at stille Grunde til Raadighed for Bygherrer og ved at gennemkontrollere indkomne Andragender om Støtte til Boligselskaber og Private har Kommunerne under og mellem Krigene udført et stort og grundlæggende Arbejde paa det heromhandlede Omraade. Men Spørgsmaalet er, om det er tilstrækkeligt, at Kommunerne fortsat anvender *denne passive Form* og afventer Bygherrernes Initiativ og Planlægning med en efterfølgende Bedømmelse af de indkomne Forslag. Det er givet, at en saadan Fremgangsmaade *giver de enkelte Bygherrer den overvejende Indflydelse* paa Byernes fremtidige Udseende paa de Omraader, hvor de slaar sig ned. Har en Bygherre en vid Horisont saavel paa Byplan- som Byggeomraadet, saa søger han at komme i Samarbejde med Kommunen om *Planer af Format.* De fleste Bygherrer er imidlertid henvist til, ogsaa af rent forretningsmæssige Grunde, at begrænse sig til enkelte og gennemførlige Foretagender uden at blande sig i saa vidtrækkende Opgaver som Tilrettelægning af et Bykvarter, hvortil et større teknisk Apparat da ogsaa vilde være den nødvendige Forudsætning.

Men paa sidstnævnte Maade løber man den Risiko, at der under en livlig Byggeperiode opstaar en Række Bykvarterer med spredte og lidet afstemte Bebyggelser, som vel hver for sig kan have deres Fordele, men hverken byplanmæssigt, arkitektonisk, forretningsmæssigt eller socialt arbejder videre godt sammen, og som navnlig ikke kan betegnes som Led i Fremkomsten af de *ordnede Byenheder,* som burde være det kommunale Maal. Til saadanne velordnede nye Kvarterer kan det Offentlige anvende »større« eller »mindre« Bygherrer efter Behag. Dette sidste bliver kun et Spørgsmaal om *Organisation,* hvorom man kan overbevise sig i »Äppleviken« eller i »Bromma« ved Stockholm, hvor der er lige saa mange smaa Bygherrer, som der er Smaahuse, men hvor en initiativrig og dygtig, men streng kommunal Organisation har formaaet at skabe nogle af Verdens skønneste Havebyer.

De senere Aar og ikke mindst det Arbejde, som Byplanloven har tvunget Kommunerne ind i, viser imidlertid en stærkt vaagnende kommunal Interesse paa de heromhandlede Omraader. I store som i mindre Byer indser man Nødvendigheden af et *Sammenspil mellem god Byplanlægning og et praktisk godt og arkitektonisk smukt Boligbyggeri.* Disse Opgaver *forudsætter hinanden fuldtud.* Hvad er en Byplan uden et Byggeri, der — ikke alene teoretisk, men ogsaa i Udførelsen — nøje slutter sig til Planens Hensigter? Og hvad er et Byggeri, som ikke er et Led i Bysamfundet og fyldestgør dettes Krav?

AKTIV BYGGEPOLITIK

De her opkastede Spørgsmaal maa formentlig positivt besvares saaledes, at Bysamfundet ikke alene maa følge en Byplanpolitik, men i logisk Konsekvens heraf *en aktiv Byggepolitik,* saaledes at Byplanens Rammer udfyldes paa forudsat Maade.

I disse Aar, hvor det Offentlige støtter Boligselskaberne med 97 % og private med 80 % af Anskaffelsessummerne, kan man vente, at disse *indordner sig under det Offentliges Tarv,* hvad Planmæssigheden i deres Byggeri angaar, og at denne Indordnelse eventuelt stilles som Betingelse for Tildeling af Laan. Imidlertid, det er ingenlunde tilstrækkeligt, at det Offentlige *passivt* bedømmer Bygherrernes Byggeplaner og disses Indpasning i Bybilledet, men det er tværtimod nødvendigt, at *det Offentlige selv mobiliserer de egnede Kræfter paa Byggeriets Omraade til i nøje Samarbejde med de kommunale Instanser at udføre et kvalificeret Byggearbejde,* som egner sig til Indpasning i den ved Byplanen skabte Helhed. Det kan maaske for en umiddelbar Betragtning synes en ejendommelig Sag for Kommunerne at skulle rette positive Opfordringer til Bygherrer, og saadanne Fremgangsmaader kan jo nok give Anledning til

forskellige Misopfattelser. Kommunerne vil imidlertid kunne finde adskillige Udveje, de kan udskrive Konkurrencer og fremkalde konkurrerende Tilbud og i adskillige Tilfælde betro Opgaverne til Selskaber og Personer, der tidligere har vist sig i Stand til at løse ligeartede Opgaver. Praktiseringen maa de enkelte Kommuner finde ud af, Princippet med *den aktive Byggepolitik* er utvivlsomt den rigtige.

En saadan Politik vil paa adskillige Maader føre til *kommunalt Samarbejde med Bygherrerne og ogsaa med disses Organisationer.* Societetet har Aar for Aar fra Kommunerne modtaget og i Boligsagens Interesse bearbejdet statistiske og andre Oplysninger om Byggeriets Omfang og Art, og et udvidet Samarbejde mellem Kommunerne og Societetet og med andre Organisationer paa Byggeriets Omraade vil sikkert være af Betydning som et Led i den planmæssige og aktive Byggepolitik. Under denne hører navnlig ogsaa en Drøftelse af de *Vilkaar, hvorunder Byggeriet finansielt planlægges og gennemføres,* den forskelligartede Støtte til Privat- og Forretningsbyggeri, Ønskeligheden af høj eller lav Bebyggelse, det vigtige Spørgsmaal om, hvorvidt Støttens Art og Omfang og dens Virkning paa Huslejen befordrer eller hemmer kommunale Boliginteresser etc. Naar Krigen er forbi, og normale Tilstande paa Byggeomraadet er indtraadt, vil Kommunerne være stærkt interesseret i *Fremtidens Lovgivning om Støtte til Boligbyggeri,* hvad enten Kommunerne som nu skal yde Garantier for Statslaan eller ikke, eller *Boligbyggeriets Finansiering* skal foregaa gennem de Finansieringsinstituter, som Societetet har anbefalet.

Et særligt og betydningsfuldt Omraade, hvor et nøje *Samarbejde* mellem Kommuner og Bygherrer er nødvendigt, men desværre ikke altid sædvanligt, er de *Grundkøb og Grundpriser,* som danner Grundlaget for Byggeriet. At Kommunerne er interesseret i moderate Grundpriser — der bundfælder sig i Huslejen — er indlysende. Hvor Kommunerne har sikret sig de fornødne Grundarealer, vil de selv kunne regulere Grundpriserne. Hvor dette ikke er Tilfældet, kan Kommunerne *betinge deres Garanti for Statslaan af, at Grundpriserne er passende* og kan herigennem i vid Udstrækning regulere Grundpriserne og forhindre, at Bygherrer for at faa Byggeri igang konkurrerer paa Livet løs med hinanden om Grundene og dermed jobber dem op i uholdbare Priser. Naar man betænker, at Kommunerne gennem deres betydelige Garantier i alt væsentligt finansierer Byggeforetagenderne, maa det sikkert siges at være en naturlig Opgave for dem at udøve et *Herredømme over Grundpriserne,* som netop i den nuværende Tid kan lade sig praktisere, fordi saa at sige alt Byggeri maa anmode om Støtte. — Den i livlige Byggeperioder ikke ukendte Foreteelse, at en Gaard i Byens Nærhed opkøbes for ca. 2000 Kr. pr. Tønde Land og straks derefter sælges — uden Veje og Kloaker — for 5 à

10.000 Kr. pr. Tønde Land til en Bygherre, som laaner Pengene af Stat og Kommune, kan ikke siges at stemme med offentlig Interesse, og der er her et Omraade, hvor et nøje Samarbejde mellem Kommuner og Bygherrer kan sikre en sund Udvikling af Grundkøbsspørgsmaalet.

— Københavns Stadsbygmester *Svend Møller* udtalte paa Byplanmødet i Fredericia i Juni 1944, at han aabent bekendte sin brændende Kærlighed til de danske Købstæder. Vi er mange, og ikke mindst vi, der stammer fra Provinserne, som med Sorg vil se mangen gammel Byarkitektur afløst af holdningsløse Overilelser i urolige Byggeperioder, og som ser et af Midlerne herimod i et *Samarbejde* mellem alle i Byggeriet interesserede.

2. GAAR EN VÆSENTLIG DEL AF BYPLANARBEJDET EFTERHAANDEN OVER PAA BYGHERRERNE?

Det er 20 Aar siden, at jeg som Medlem af Byplanlaboratoriet paa et Aarsmøde tog til Orde for et nærmere Samarbejde mellem Byplan- og Byggefolk.

Naar jeg i Dag som Formand for *Bygge-Societetet* er kommet tilstede her efter en særlig Indbydelse, der indeholdt en Anmodning om at tage Ordet, vil jeg takke herfor og benytte Lejligheden til ogsaa at takke for den heri liggende Tilkendegivelse af den nære Forbindelse mellem Bygherrers Arbejde og Byplanvæsen og vil gerne sige et Par Ord netop om denne Forbindelse.

En god Byplan er Rammen om Bygherrers Arbejde og vil forøge Værdien og placere vore Huse smukkere, end naar der mangler en Planlægning af de Omraader, hvorpaa vi arbejder. Vi kan efter Sagens Natur overordentlig godt lide at have Plan i vort Arbejde og se dette som en Del af et større velordnet Hele.

Det er derfor naturligt, at Bygge-Societetet i 1935 tog Initiativet til i Forbindelse med Akademisk Arkitektforening og Dansk Ingeniørforening at rette en Henvendelse til den daværende Indenrigsminister om en rationel Tilrettelæggelse af Byplanarbejdet herhjemme, saavel Planer for hele Byer som for Byenheder indenfor Byerne, og ikke mindst for de Byenheder, som Omegnskommunerne danner, ligesom vi ogsaa havde Opmærksomheden henvendt paa Egnsplanlægning. Vi anbefalede ogsaa, at man i Tide sikrede sig en Række unge, dygtige Arkitekter og Ingeniører til at bistaa Administrationen med Byplanarbejder, som jo maatte siges at være noget forsømt her i Landet.

Hvor vilde vi nu have været lykkelige, hvis man dengang havde sendt 10 unge, dygtige Arkitekter og Ingeniører til Udlandet for at studere Byplanvæsen og havde stillet dem til Raadighed for Kommunerne og herved ogsaa

for Bygherrerne. Vi kender jo det svenske velgennemførte Princip om Lensarkitekter.

Vi ved alle, at det ikke er gaaet særlig hurtigt med at faa udarbejdet de enkelte Byplaner, og vi er vist alle ret fornøjede med, at man i Stedet for skønne Byplaner og snærende Baand har slaaet sig paa *Dispositions- og Retningsplaner,* som nøjes med at give de store Rammer og til Gengæld tillader et senere og nærmere Detailarbejde stemmende med Fremtidens Interesser.

Denne Ordning har imidlertid medført, at vi *Bygherrer* i en Række Tilfælde med Nødvendighedens Magt har faaet overdraget den Opgave at *udføre de mere detaillerede Planer* for større og mindre Kvarterer. Arbejder en Bygherre med en Grund eller et Areal til Bebyggelse, vil det falde ganske naturligt for vedkommende Kommune at anmode Bygherren om ved Hjælp af hans Arkitekt, hvad enten denne nu er knyttet til Bygherrens Kontor eller ej, at udarbejde Forslag til en Plan for det vedkommende Areal eller for den Byenhed, som Arealet hører under. Man kommer heldigvis mere og mere ind paa denne Tankegang, at hverken Byerne eller Omegnskommunerne kan nøjes med at svulme og bulne udefter med nye Aarringe, men at det er mere rimeligt at etablere virkelige Byenheder, der samler sig om visse sociale Foranstaltninger som Skoler, Kirker, Sportsanlæg, Forsamlingshuse med Ungdomsgaarde og Børneforsorgsinstitutioner. Ofte udbyder Kommunerne saadanne Omraader i en Konkurrence mellem Bygherrer og Arkitekter om et Plananlæg.

Udviklingen har saaledes medført, at en ikke ringe Del af Byplanarbejdet i al Stilhed og under et godt Samarbejde med Kommunerne er *gaaet over paa Bygherrerne* og disses Arkitekter, og denne Udvikling maa formentlig hilses med Tilfredshed, idet det jo maa siges at være ganske naturligt, at de, der skal have Skoen paa, i Tide faar Lejlighed til at snakke med om, hvorledes den skal sys, saa den ikke trykker, og saaledes at det endelige Arbejde baade kan forenes med Kommunens Hensigter og blive til Gavn og Glæde for de Lejerinteresser, som til syvende og sidst altid ligger bag ved en Bygherres Arbejde. I Parentes bemærket er dette Bygherrens Byplanarbejde i Reglen udført ganske uden Vederlag.

(Bemærkninger af Direktør F. C. Boldsen ved Byplanmødet i Juni 1944.)

3. FREMTIDIG HUSLEJE OG BOLIGSTANDARD

Erfaringen har vist, at der er en betydelig *Sammenhæng mellem Boligmangel og Velstandsniveau.* Trods alle traditionelle økonomiske Beklagelser kommer man ikke uden om, at der under Krigen har været Penge i Cirkulation paa

en Maade, der vel langtfra naar Gullaschperioden fra forrige Krig, men dog er tilstrækkelig til at stimulere Efterspørgslen efter Boliger i farligt Omfang. Denne Fare er endvidere forøget stærkt derigennem, at Prisen for den »Vare«, som hedder Bolig, af ejendommelige Grunde er holdt saa dybt nede gennem Landets haardeste Prisregulering, at den sælges langt under Prisniveau 1939, idet Lejen ikke er forhøjet, men Udgifterne steget stærkt. Dette giver naturligvis under Pengerigeligheden en rivende Efterspørgsel efter en »Vare«, der er særdeles billig i Forhold til de stigende Indtægter.

Af alt dette lærer man, at det er ikke nok, at man for Fremtiden ønsker sig mange Boliger og store Boliger og de skønne Enfamiliehuse med Haver og Stokroser op ad Muren, man skal ogsaa have *Penge* til at betale Boligerne med. Ellers gaar det, som det for Tiden gaar en Del børnerige Familier, der har faaet udleveret 4 Værelser, at de paa Grund af Penge- og Brændselsmangel maa klumpe sig sammen i en af deres Stuer, og at de øvrige Stuer bliver fugtige og halvødelagte. Man maa endvidere til enhver Tid gøre sig klart, om Bolignøden væsentligst huserer mellem de Familier, hvis Indtægter *ikke* strækker til at betale *en normal Husleje*. Hvis dette sidste er Tilfældet, maa man skaffe dem billigere Lejligheder eller større Indtægter eller opgive at afhjælpe deres Nød.

Evnen til at afhjælpe Boligmangel og navnlig til at fremskaffe en høj Boligstandard er tillige et Spørgsmaal om *det Offentliges Velstandsniveau,* om den økonomiske Evne til at anlægge Veje, Kloaker og Trafikmidler og til at skaffe Valuta til udenlandske Byggematerialer, eventuelt kostbare Materialer til et finere udstyret Boligbyggeri.

Ingen deltager mere end vi Byggefolk i Ønskerne om at kunne producere store og teknisk fint udstyrede Boliger. Men vi har jo med periodiske Mellemrum oplevet daarlige Udlejningstider og ved derfor, at baade Samfundet og Borgerne skal have *Raad* til at hæve Boligstandarden, saafremt der skal være Bund i Byggeriet. Ikke mindst naar det Offentlige støtter dette, er hverken Samfundet eller Boligbyggere tjent med uheldige Eksperimenter. Den Slags prosaiske Overvejelser ulejliger i Reglen ikke Avisernes blaaøjede Boligskribenter, men de maa tages nøje i Betragtning af dem, som skal tage det økonomiske Ansvar, og som tillige har observeret og selv lidt under, at et samfundsmæssigt saa betydningsfuldt Omraade som Bygge- og Boligmarkedet gennem Tiderne har været et omtumlet og ikke altid helt velanset Marked netop paa Grund af dets mange Kriser.

Efter denne lille kolde Douche vil en Boligbygger, som tillige har deltaget i de Udvalgsbetænkninger, der under Krigen har sat Byggeriet i Gang, have Lov til at understrege den Kendsgerning, at fra det Øjeblik, da det lykkedes at faa Rigsdagen til at vedtage de fornødne Byggestøttelove, er Byggeriet foregaaet med en saadan Intensitet, at man til enhver Tid har *opbrugt alle de Materialer, der har kunnet skaffes.* Og hvad kan man saa bygge mere? Bortset fra nogle omstridte dyre Lejligheder, der procentvis vejer meget lidt, og fra en Del Aldersrenteboliger, der maaske burde have været ombyttet med Familieboliger, har man gennemgaaende bygget Smaaboliger i Hovedstaden, i Provinsen og paa Landet, *lige indtil den Grænse, som Materialerne til enhver Tid har sat.* Ligesom under forrige Krig har jeg deltaget i et Byggenævns Virksomhed og kan roligt udtale, at med den Margin, som menneskelig Skrøbelighed maa udbede sig for alle vanskelige Restriktioner, er det lykkedes at foretage saadanne Fordelinger, at man dels har kunnet faa et virkeligt imponerende Byggeri i Gang, dels har sikret Bygherrerne, at de kunde færdiggøre deres Bygninger.

Det er endvidere lykkedes at opnaa Regerings og Rigsdags Tilslutning til, at Nybyggeriet i det store og hele er foregaaet paa Grundlag af et *Lejeniveau,* som for det sociale Byggeris Vedkommende ligger praktisk taget paa samme Niveau som i 1939 og for det private Byggeri noget højere, men dog til en betydelig nedsat Leje. For begge Byggeformers Vedkommende har man opnaaet Fritagelser i en Aarrække for Bygningsskatter til Stat og Kommune og Afslag i Renten, saaledes at Bygherrerne har kunnet kalkulere med en stærkt nedsat Husleje i Forhold til Krigsniveauet.

Man kan jo efter Behag kritisere alt, men under Hensyn til Erfaringerne fra forrige Krig og mellem de to Krige, maa man have Lov at hævde, at Byggeriet er gaaet bedre under denne Krig, end man kunde have ventet med de langt vanskeligere Kaar, vi har nu end under den forrige Verdenskrig. For Tiden er Byggeriet paa Grund af indtrædende stærk *Materialemangel* ude for sin Skæbnetime, og man maa derfor desværre regne med, at Boligmangelen vil brede sig mere og mere i den resterende Del af Krigs- og Kriseperioden. Bolignøden har — dette fortjener at anmærkes — under denne Krig dog et mindre Omfang end under forrige, og det er min Opfattelse, støttet paa Erfaringerne fra begge Krigstider, at vi dennegang har lært af Fortidens Fejl og har handlet langt mere resolut baade fra Myndighedernes og fra Bygherrernes Side under et bedre organiseret Samarbejde. Hvor stor Boligmanglen vil blive efter Krigen, vil næppe alene afhænge af Ønsker og Efterspørgsel efter Boliger, men

ogsaa af det Velstands- eller Fattigdomsniveau, vi kommer til at opleve, hvorom vel ingen kan have nogen fuldt begrundet Mening for Tiden.

FREMTIDIG HUSLEJE OG BOLIGSTANDARD

Alligevel maa man dog beskæftige sig med Planlæggelse ogsaa af *Fremtidens* Bygge- og Boligforhold. Og her kommer det straks i Betragtning, at *Byggeomkostningerne* for Tiden er steget med ca. 50 %, samt at dette naturligvis vil influere paa Fremtidens *Husleje*. Vil den blive 50 % højere end nu, og hvilken Følge vil dette faa for den saakaldte »gamle Boligmasse« fra før baade denne og forrige Verdenskrig, hvis Huslejeniveau er holdt kunstigt nede gennem Huslejelovene?

I den økonomiske Diskussion er man efterhaanden tilbøjelig til at tiltræde den Anskuelse, at Efterkrigstidens Prisniveau kan tænkes at standse ved 130—140 i Forhold til Niveau 100 den 1. September 1939, ogsaa fordi disse Tal svarer nogenlunde til det nuværende Lønningsniveau. Overfor en Fordyrelse med 30—40 % i Byggeomkostninger staar imidlertid *andre Faktorer,* som kan modvirke en tilsvarende Stigning i den fremtidige Husleje. Først og fremmest den Omstændighed, at *Førsteprioritetsrenten i Danmark er faldet* fra 5,2 %, som har været den *gennemsnitlige effektive Rente* i de sidste 30 Aar i Danmark, til netto ca. 4 %. Efter en Del Vaklen blandt økonomiske Skribenter synes man at være standset ved den Anskuelse, som vi indenfor Byggeverdenen længe har hævdet, at Staten dels er i Stand til at holde Renten paa det Punkt, den vil, dels har Grund til at holde en konstant Rente af ca. 4 % i et Land, der vil faa store Byrder at bære i Fremtiden og derfor næppe har Raad til unødigt dyre Udgiftsbudgetter. Netop indenfor Byggeriet er *Renten det vigtigste Raastof,* idet den paavirker 100 % af Byggeforetagendets Anskaffelsessum og vandrer med sin fulde Tynge lige over i Huslejen. Og 1,2 % mindre aarlig Rente af Anskaffelsessummen betyder 13 % billigere Leje. Hvis man endvidere *efter* Krigen, ligesom nu *under* Krigen, vil fritage Nybygninger i en passende Aarrække for *Bygningsskatter* til Stat og Kommune — og hvorfor Skat paa Boliger mere end Skat paa Brød? —, saa naar man muligvis dertil, at Huslejeniveauet i Fremtidens Boligbyggeri ikke behøver at hæves stort over det nuværende Niveau.

Og i saa Fald vil det nu stærkt oppustede *Spørgsmaal om Lejen for Boligmassen fra før nærværende Verdenskrig* blive langt mindre vanskeligt at ordne, end saafremt man nu som under forrige Krig skulde beskæftige sig med Spørgsmaalet om Forhøjelse af Huslejen paa Grund af Prisniveaustigningen, samt hvis man skulde fundere og politisere over, om Forhøjelsen skulde gaa til Hus-

værten eller helt eller delvis afleveres til det Offentlige i Form af en Skat eller lignende. En Udjævning af de *nuværende* stærke Forskelligheder i Huslejeniveauerne vil dog i alle Tilfælde være nødvendig. Og man maa tillige være forberedt paa stigende Ejendomsskatter, allerede som Følge af højere Ansættelse til Ejendomsskyld og heraf følgende stigende Husleje i den »gamle Boligmasse«!

Rentefald og Skattefritagelse vil ligeledes kunne bidrage til den *Højnelse af Boligstandarden,* som alle tilstræber, og dette i saa meget større Grad, som »Varen Boligen« da vilde vedblive at være relativt billigere end Varer fra det øvrige Prisniveau her i Landet. Ogsaa *Beskæftigelsesspørgsmaalet,* hvori Byggeriet indtager en overordentlig vigtig Nøglestilling, vilde lettes betydeligt herved. Hver Gang det Offentlige under Kriser skal skaffe Beskæftigelse, raaber man paa nyt Boligbyggeri, men det vil naturligvis — og netop under Kriser — *lette Efterspørgslen* og formindske Risikoen ved Igangsættelser, naar Huslejen er *moderat.* Det i nærværende Artikels Begyndelse opkastede betydningsfulde Spørgsmaal om Forholdet mellem Boligudlejning og det Offentliges og de Privates Velstandsniveau vilde ikke forsvinde, men væsentlig *lettes* herved.

Det er min Opfattelse, at Boligspørgsmaalet til syvende og sidst bliver et Led i den *Befolkningspolitik,* som Landene i Nordeuropa efter Krigen maa tage op til meget alvorlig Drøftelse, hvorunder man ogsaa maa se den Kendsgerning i Øjnene, at det ikke er nok, at man *prædiker* om Børnetallets Forøgelse (Fødselspromillen er ca. 60 % lavere end i 1901) og om gode Boliger til at lokke Forøgelsen frem med. Baggrunden for, at en Befolkningspolitik kan fremvise Resultater, maa til syvende og sidst være en mere etisk og stærkere Indstilling overfor Nationens Opgaver og Fremtid og en samfundsmæssig Holdning overfor alle Samfundsklassers Krav om rimelige Chancer og stabile Kaar. Og en Følge af denne kraftigere og mere moralsk betonede Holdning vil det da blive, at Samfundets Medlemmer vil finde en Tilfredsstillelse ved at anvende en større Procentdel af deres Indtægter til Børn og Bolig, medens denne Procent i adskillige Aar har været i Dalen trods de stigende Indtægter.

Boliger for *børnerige Familier* og *Forsorgsinstitutioner* for Børn, Løntillæg til Tjenestemænd med Børn, Skattefradrag for Børn, Skolebespisning etc. er udmærkede Foranstaltninger, men dog kun et Led i den Kæde af Forholdsregler, der maa være Baggrund for Befolkningspolitiken. De 74 % af Børnene i København findes i Familier med henholdsvis 1 eller 2 Børn, og det er navnlig mod disse Familier, at det befolkningspolitiske Søgelys maa rettes, ikke at tale om de Familier, der ingen Børn har. Som en Underafdeling af Befolkningspolitiken maa man derfor ogsaa rette Opmærksomheden mod disse Familiers *Boligforhold.* Altsaa en Boligpolitik, der direkte sigter paa rummelige Boliger for de Familier, der føler Tilskyndelse til Familieforøgelse.

Adskillige beskæftiger sig allerede nu med Spørgsmaalet om, *hvorledes Fremtidens Boligbyggeri skal se ud,* teknisk og æstetisk. Man kommer ganske sikkert ikke uden om den uhyre Paavirkning, som i byplanmæssig, bygningsmæssig, arkitektonisk og social Henseende vil udstraale fra *de ødelagte Byer* rundt om i de krigsførende Lande. Saa lykkelige, vi kan være over hidtil at være forskaanet for Krigens store Ødelæggelser, kan vi — der hidtil har ligget i en boligmæssig afgjort første Linie i Europa — risikere efter Krigen næsten at komme til at sidde tilbage med en Boligstandard, der i de nævnte Henseender kan anses som »tilbageblevne« i Forhold til nyopførte Byer.

Fremtidens Velstandsniveau til skiftende Tider vil formentlig nu som tidligere bestemme, *hvorledes* vi faar *Raad* til at bygge. Ingen vil mere end Boligbyggere ønske, at man kunde forlade den stereotype *2-Værelsers Lejlighed,* der med foruroligende Fart kommer til at beherske Boligmængden, mest i Hovedstaden, noget mindre i Provinsbyerne. Og ingen hævder mere end vi, at en Kulturlejlighed maa forudsætte mindst 2 Værelser og Kammer. Og mere, saafremt der er flere Børn. Og helst Hus med Have, hvis der er Raad dertil; under Krigen har vi ogsaa maattet se hen til at skaffe *det største Antal Lejligheder* for vore Materialer og Penge, og dette sker nu engang bedst ved Hjælp af smaa Lejligheder i Etagehuse. Og endvidere en Række kollektive Foranstaltninger, der gør Forstæderne, byplanlagte Nyomraader og selve Kompleksерne til smaa Bysamfund; et Arbejde hvormed man allerede er i Gang. Men vi maa besinde os paa at skelne mellem Reklame og billig Agitation og den tørre Virkelighed, som Fremtiden kan byde os. Bliver der Raad til gode Boliger, vil den *lave Bebyggelse* tage Fart (ogsaa af Hensyn til Sikring mod Luftangreb), og *Sanering* af usunde og halvusunde Distrikter vil blive fremmet, hvilket sidste ingen vil beklage, naar den økonomiske Side ordnes paa tilbørlig Vis. Det gamle Stridsspørgsmaal, om man skal bygge teknisk fine eller »skrabede« Boliger, har jeg aldrig kunnet anse for et principielt Spørgsmaal, men har ment, at Livets Mangfoldighed kræver Boliger af højst forskellig Art, og at det f. Eks. kunde være bedre for adskillige Familier — og end mere for Udsigten til at faa Børn — at faa 2 Værelser med Kammer til overkommelig Pris i en billig Boligform end 2 Værelser med moderne teknisk Udstyr.

Et særligt Kapitel er *Landbrugsbyggeriet.* Vort Landbrug er teknisk set ret daarligt udstyret, hvad Bygninger og disses tekniske Udstyr og Organisation angaar, og de fattige Aar paa Landet i Trediverne har hindret de Ombygninger, som burde bringe Landbrugsindustrien nogenlunde paa Fode med anden moderne Industri. Men atter her maa man spørge om Landbrugets fremtidige Kaar, og ingen tør paastaa, at de tegner sig altfor lyse, naar den nuværende Konjunktur er forbi.

PRIVATBYGGERI

Man kan vente, at det private Byggeri faar sin naturlige Chance, naar *Huslejeniveauet* har et passende og konstant Forhold til det almindelige Prisniveau. Efter forrige Krig varede dette 9 Aar. Denne Gang synes vi i alle Henseender at være blevet klogere af tidligere Fejl og at bære os fornuftigere ad, selv under langt vanskeligere Kaar end dengang, eller maaske derfor; og det varer derfor næppe saa mange Aar som efter forrige Krig at faa et konstant Prisniveau. Det har ganske vist i lang Tid mødt en vis Modstand at skaffe det private Byggeri passende finansielle og økonomiske Konkurrenceforhold at arbejde under, men efter at Indenrigsministeriet har nedsat en Kommission, der behandler Spørgsmaal om »Tredieprioriteter« med Professor, Dr. jur. *Ussing* som Formand, og hvoraf jeg er Medlem, tør man gøre sig Haab om, at der vil blive gjort Forsøg paa at løse Finansieringsspørgsmaalet til Gavn for Boligbyggeriet, Boligstandarden og Beskæftigelsen efter Krigen.

F. C. Boldsen
(i Bygge-Forum April 1944).

ET HOROSKOP FOR FREMTIDENS BOLIGBEHOV

For Befolkningen, for Myndighederne og for Boligselskaberne samt for Byggeindustrien i det hele er det af største Betydning at gøre sig klart, hvilket *Boligbehov* der vil eksistere i den kommende Tid. Vi vil søge at stille et Horoskop for Behovet indtil 1975.

*

Tiden, der er gaaet siden Aarhundredskiftet, kan med Hensyn til Boligproduktionen betegnes som overmaade urolig og omskiftelig.

I *Perioden 1902—07* havde vi den hidtil største Boligproduktion med gennemsnitlig godt 5.000 Boliger om Aaret i Hovedstaden, et Tal der først blev overfløjet i Perioden fra 1931—1935. *Byggekrisen 1907* bragte Standsning, og Krigen ligeledes, saaledes at Produktionen havde en Lavperiode indtil Krigens Afslutning. I den følgende Tid var Igangsættelsens Omfang paavirket af den offentlige Støtte og vekslende økonomiske Kaar, der ogsaa indvirkede paa Efterspørgslen. I *Trediverne* satte et storstilet Byggeri ind, idet der aarligt i Gennemsnit opførtes ca. 18.000 Lejligheder i Byerne og de bymæssige Bebyggelser i Landdistrikterne. En foreløbig *Kulmination* kom i 1934 og 1935 og den endelige i 1939, da der igangsattes ca. 23.000 og fuldførtes ca. 21.400 Lejligheder.

Under den anden Verdenskrig har den aarlige, gennemsnitlige Produktion med 11.500 Boliger været væsentligt større end under den første Verdenskrig. Men trods dette efter Forholdene betydelige Byggeri er der alligevel opsummeret et udækket Boligbehov.

*

Hvor stort det opsummerede Boligbehov er, kan vanskeligt angives i et tilforladeligt Tal, thi det effektive Boligbehov svinger med Befolkningens Økonomi. I 1940 og første Halvdel af 1941 var der utvivlsomt Mangel paa Boliger, men denne Kendsgerning tilsløredes af, at 2,9 % af Lejlighederne i København stod tomme i 1940, en Tilstand, der sikkert i høj Grad beroede paa de svigtende

Indkomstforhold. Med disses Bedring indtraadte straks den Boligmangel, der nu eksisterer, og som vel ikke har naaet Højden fra forrige Krig, men dog har vist sig og stadig vil vise sig meget haandgribelig, *saafremt Befolkningens Indkomstforhold bevares.*

Under den sidste Forudsætning har man da opstillet forskellige saakaldte *Prognoser* for Boligbehovet frem i Tiden og synes i Almindelighed at regne med, at der under Krigen er opstaaet et udækket Boligbehov — heri inkluderet en normal Boligreserve paa ca. 2 % — *paa ca. 38.000 Lejligheder.* Saafremt Økonomien baade for Myndighederne og for Befolkningen skaar til, vil man rimeligvis snarest muligt søge at faa denne Mangel dækket og samtidig at producere det Antal Boliger, som der til Befolkningens aarlige Forsyning med Boliger maa regnes med i det kommende Femaar, nemlig ca. 18.000 Lejligheder aarligt. Dette vil altsaa sige, at man — under den stadig nævnte Forudsætning — kan regne med, at i hvert Fald de første 5 Aar bliver *meget store Byggeaar.*

Men hvad da senere? Optimister regner med et Kæmpebyggeri i de næste 20 Aar, dels til den Tilvækst i Antallet af Lejlighedssøgende, der ventes, dels for at skaffe det Antal *større og mere moderne Boliger,* som ønskes, og endelig for at *sanere* de usunde Kvarterer, hvorved ikke alene forstaas de egentlige saneringsmodne, men ogsaa — for Københavns Vedkommende — de efterhaanden temmelig uheldige Kvarterer paa Broerne; om disse bemærkes, at ca. 65.000 af Københavns Lejligheder er bygget før den »nye« Byggelov af 1889.

Saadanne Beregninger kan i Virkeligheden laves med en ikke ringe *Fasthed* under Forudsætning af, at de økonomiske Forhold tillader deres Gennemførelse — ellers brister Boblen. Men det overses ofte, at det Boligbehov, som hidrører fra Befolkningens Vækst, i Øjeblikket maa siges at have kulmineret som Følge af *det dalende Fødselsoverskud,* som satte ind i Begyndelsen af Tyverne, og som nu begynder at give sig Udslag i Form af, at der *ikke* efterspørges Boliger af de i Perioden siden den Gang *ufødte* Personer, som netop nu skulde være Ægteskabskandidater. At man *for Tiden* ikke mærker Omslaget i Boligbehovet, skyldes Krigens nedsatte Boligproduktion, og man kan i denne Forbindelse bemærke, at havde man ikke udfoldet Anstrengelser for under meget store Vanskeligheder at gennemføre et efter Omstændighederne storstilet Byggeri under Krigen, vilde Forholdene have været betydelig værre.

Men fra 1950 maa man regne med et *nedsat Boligbehov,* saafremt det i Tiden indtil dette Aar virkelig skulde lykkes at opføre de ca. 130.000 Lejligheder, som vil være nødvendige for at genoprette den Boligstandard, som vi havde i 1940. At det netop i de nærmest kommende formentlig materialeknappe Aar skulde lykkes at gennemføre dette Kæmpebyggeri, maa man dog stille sig afventende overfor.

Skulde dette imidlertid lykkes, vil det aarlige fra Befolkningens Vækst hidrørende Boligbehov *fra 1950* falde til ca. 15.000 og Aar for Aar gaa ned til ca. 11.000 i 1971 og 9.000 i 1975. For *Hovedstadens og Forstadskommunernes* Vedkommende vil et Boligbehov, som i Trediverne var ca. 8000, *falde ned* paa ca. 3.000 gennemsnitlig i Halvtredserne, ca. 2.000 i Tresserne. Og naar Befolkningen i Danmark formodes at *stagnere* ca. 1975, kan man spørge, om der bliver Brug for en Boligtilvækst. Ved Beregningen af disse Tal er der dog ikke taget Hensyn til *de sidste Aars særlig store Fødselshyppighed.* Holder denne ved, bliver Tallene for Tiden efter 1960 betydeligt større.

Og Forudsigelserne kan som nævnt ogsaa krydses af mange andre Forhold. En fattig Tid kan nedsætte Ønskerne, og økonomisk gode Tider med rig Udvikling af Teknik og sociale Krav kan føre med sig, at de nuværende for sparsomme Boliger for den mindrebemidlede Del af Befolkningen gaar ud af Kurs og erstattes af bedre Boliger. Endvidere vil Arbejdet med *Sanering* af gamle og daarlige Boliger kunne indeholde et stort Materiale til en øget Boligproduktion; og det vil formentlig findes naturligt at sætte ind hermed, naar Produktionens Kurve iøvrigt er synkende.

Befolkningens hele Mentalitet vil ogsaa have Indflydelse paa Emnet. Vil man foretrække Boliger for Biler og Flyvemaskiner?

Vi skal ved denne Lejlighed pege paa, hvilken overordentlig Betydning det vil have for Boligselskabernes Virksomhed, at den *Tvang,* som nu hviler paa Myndighederne i Retning af at afhjælpe den overhængende Boligmangel, efterhaanden fjernes og eventuelt afløses af en naturlig Trang til at *forbedre Boligstandarden.* Disse Forhold vil ogsaa afgøre, om *Boligselskabernes Forbindelse med det Offentlige* i Løbet af nogle Aar maa siges at have kulmineret, eller om det Offentlige vil fortsætte med at give dem Opgaver. Den Planmæssighed med Hensyn til Udarbejdelse og Gennemførelse af *By- og Bebyggelsesplaner* og dertil svarende Byggeri af *større Enheder,* som man burde kunne vente som et Led i den kommende Udvikling, kan dog blive en naturlig Foranledning til fremdeles at stille Boligselskaberne Opgaver.

*

Alpha og Omega for et Boligselskab, som det Offentlige skal kunne regne med som en god Hjælper, er, som igennem 25 Aar hævdet fra dette Selskabs Side, at der indenfor Selskabet findes en levedygtig Administration og Organisation, som byder det Offentlige den fornødne Garanti, og dertil en Kapital, som kan tage Stødet af i de vanskelige Tider, som med Mellemrum ofte indtræder. Endvidere at Selskabet har saa mange Strenge paa dets Bue, at det

er i Stand til at engagere og beholde et trænet Personale og kan vælge mellem Tidens Opgaver samt ikke forsømme, ved Siden af de mere almindelige, tillige at optage særprægede Opgaver. Under denne Forudsætning skulde der altid blive Brug for et Boligselskab med Kapacitet i forskellige Henseender, omend Opgaverne og hermed Selskabets Organisation kan veksle med Aarene og herigennem blive vanskeligere.

REGISTER

OVER NUGÆLDENDE LOVE M. V. VEDRØRENDE BOLIGBYGGERI OG BOLIGVÆSEN M. V.

Nr.	Nr. og Dato	Emne
1.		BYPLAN:
	Lov Nr. 181 af 20/4 1938	om Byplaner.
	Bktg. Nr. 429 af 1/12 1939	om Udpegning af teknisk Sagkyndige.
	Cirk. Nr. 186 af 21/10 1939	vedr. Forstaaelse og Praktisering af Byplanloven.
2.		NATURFREDNING:
	Lov Nr. 140 af 7/5 1937	om Naturfredning.
	Lov Nr. 129 af 13/4 1938 og	
	Lov Nr. 339 af 25/6 1940	begge om Tillæg til Lov om Naturfredning.
	Anord. Nr. 173 af 18/5 1937	om Dispensation m. H. t. Byggelinien ved Strandbred.
	Bktg. Nr. 382 af 13/12 1938	om Indberetningspligt overfor Fredningsnævnene.
	Cirk. Nr. 34 af 19/2 1944	om Bebyggelse nærved Skov.
3.		BYGNINGSFREDNING:
	Lov Nr. 137 af 12/3 1918	om Bygningsfredning m. Fortegnelse (sidst 1932) over fredede Bygninger.
4.		SANERING OG BOLIGTILSYN:
	Lov Nr. 212 af 31/5 1939	om Boligtilsyn og Sanering af usunde Bydele.
	Cirk. Nr. 281 af 2/11 1940	ang. Saneringsloven.
	Lov Nr. 179 af 9/4 1941	Kap. II om midlertidige Ændringer i Saneringsloven.
5.		FORSKELLIGE LOVE I FORBINDELSE MED BYBYGNING, VEJE, GADER, FÆRDSEL M. V.:
	Lov af 4/3 1857 § 17	om Gader, Veje og Vandløb i København.
	Lov af 14/12 1857	do. Ændringer.
	Lov Nr. 85 af 3/3 1926	do. do.
	Lov Nr. 138 af 2/5 1934	
	Lov af 17/4 1868	om Gader, Veje og Vandløb i Frederiksberg.
	Lov Nr. 90 af 23/3 1932	om Gader og Veje i Landkommuner.

Nr.	Nr. og Dato	Emne
	Lov af 6/3 1869	Hegnsloven.
	Lov Nr. 63 af 28/5 1880	om Vands Afledning og Benyttelse.
	Lov Nr. 67 af 23/4 1897	do.
	Lov Nr. 128 af 19/4 1907	(§§ 52—59 Vandafledningsanlæg).
	Lov Nr. 314 af 10/7 1922	(§ 52) do.
	Lov Nr. 347 af 2/6 1917	(Pumpeanlæg), jfr. Lov Nr. 91 af 27/3 1934.
	Lov Nr. 49 af 17/2 1942	om Fremme af Arbejder med Rensn. af Vandløb.
	Lov af 12/4 1889 § 14	om Erstatninger for Afstaaelse af Ejendom, jfr. Lov Nr. 144 af 13/4 1923 § 1.
	Lov Nr. 275 af 28/11 1928	om Fastsættelse af Byggelinier ved Gader og Veje.
	Lov Nr. 28 af 1/2 1930 § 7	om Sikring af Færdslen ved Vejkrydsninger m. v.
	Lov Nr. 90 af 23/3 1932	om Anlæg, Overtagelse og Vedligeholdelse af Gader og Veje i Landkommuner med bymæssig Bebyggelse.
	Lov Nr. 169 af 11/5 1935	vedrørende Stærkstrøm.
	Lov Nr. 143 af 13/4 1938	om private Vejrettigheder m. m. (gælder ikke København og Frederiksberg).
	Lov Nr. 305 af 30/6 1922	om Parcelsalg.
	Lov Nr. 108 af 3/4 1925	om Jords Udstykning og Sammenlægning.
6.	BYGGERIETS ADMINISTRATION OG PROJEKTERING:	
	Lov Nr. 294 af 6/7 1942	om Statens Bygningsvæsen.
	Instr. Nr. 139 af 7/6 1933	for Bygningsinspektører.
	Cirk. af Nov. 1943	Indenrigsministeriets Krav til Projekteringen og Udførelsen af Parcelhuse, til hvis Opførelse der søges Statslaan.
7.	BEBYGGELSE OG BYGGEREGLER:	
	Danske Lov af 15/4 1683 5-10-49, 55, 56	om Bygninger udenfor egen Grund.
	Lov af 10/3 1852	om visse for Sundheden skadelige Næringsveje (gælder kun for København).
	Lov af 12/1 1858	om Tilvejebringelse af Sundhedsvedtægter.
	Lov af 30/12 1858	Bygningslov for Købstæderne.
	Lov Nr. 7 af 3/1 1890	om Forandring i og Tillæg til Bygningslov for Købstæderne.
	Lovbktg. Nr. 210 af 1/8 1912	af Bygningslov for Købstæderne.
	Anord. af 6/4 1832	om Bygningskommission.
	Lov Nr. 87 af 25/3 1933 § 19	do.
	Bktg. Nr. 116 af 4/7 1902	om snævre Skorstene.
	Bktg. Nr. 157 af 23/10 1905	Cementskorsten.
	Lov af 19/4 1864	om Bygningsreglement for Handels-, Lade- og Lossepladser.

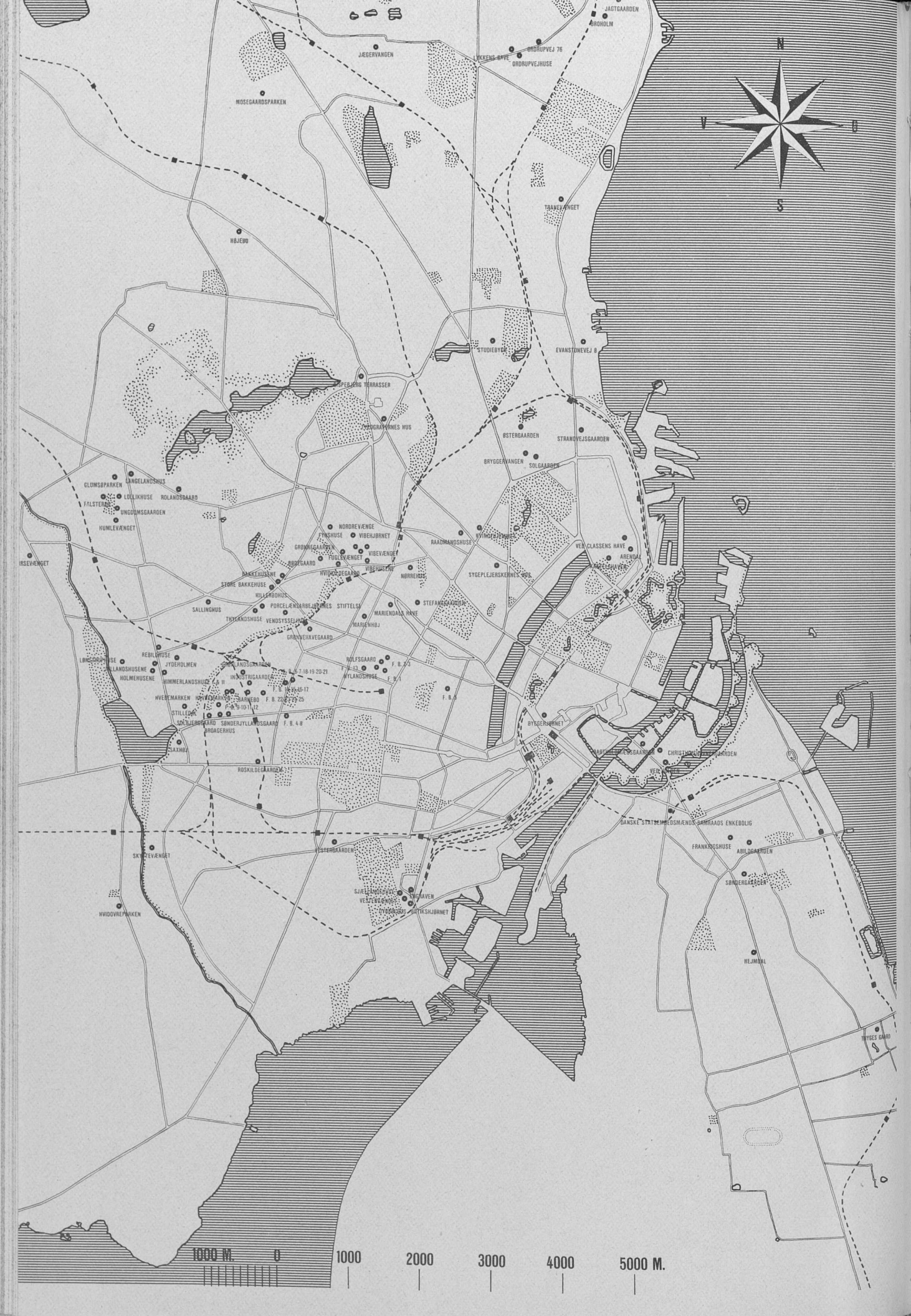
Nr.	Nr. og Dato	Emne
	Lov Nr. 20 af 11/2 1876	om Bygningsreglementer for Landdistrikter.
	Lov Nr. 216 af 5/12 1894	do.
	Lov Nr. 109 af 23/4 1915 § 1	do.
	Lov af 15/5 1868	om Brandvæsenet i København.
	Lov Nr. 28 af 21/3 1873	om Brandvæsenet i Købstæderne.
	Lov Nr. 174 af 31/3 1926	om Brandpolitiet paa Landet.
	Lov Nr. 57 af 11/4 1890	Bygningslov for Frederiksberg.
	Lovbktg. Nr. 212 af 1/8 1912	af do.
	Lov Nr. 53 af 21/2 1923	§§ 67, 68.
	Lov Nr. 77 af 30/3 1895	§ 2 om Køkkenvaske.
	Cirk. Nr. 21 af 9/2 1924	om Dispensation fra Bygningslovgivningen.
	Lov Nr. 128 af 11/4 1933	§ 18 do.
	Cirk. Nr. 4 af 22/1 1929	do.
	Cirk. Nr. 2 af 2/2 1931	do.
	Cirk. Nr. 108 af 20/5 1933	do.
	Cirk. Nr. 180 af 13/5 1943	do.
	Lov Nr. 148 af 29/3 1939	Byggelov for København.
	Bktg. Nr. 352 af 30/9 1939	(fra 1/1 1940).
	Instr. Nr. 47 af 13/3 1940	om Taksationskommissioner.
	Instr. Nr. 54 af 29/3 1940	om Reguleringskommissioner.
	Bktg. Nr. 288 af 2/11 1931	om Kendelser for Bygningsattest.
	Instr. Nr. 405 af 25/9 1923	om Stadskonduktøren i København.
	Vedt. af 18/12 1939	om Bygningsvedtægt i H. t. Kbh. Byggelov.
	Vedt. af 18/12 1939	om Administrationsvedtægt do.
	Vedt. af 29/12 1939	om Afgiftsvedtægt i H. t. Kbh. Byggelov.
8.	MATERIALER, KONSTRUKTIONER, TEKNIK O. L.:	
	Lov Nr. 54 af 31/3 1926	om Beskyttelse af Vandforsyningsanlæg.
	Vedt. af 3/4 1929	for Statsprøveanstalten.
	Lov Nr. 342 af 19/12 1935	om Statens Materialprøveraad.
	Lov Nr. 91 af 13/3 1942	do.
	Lov Nr. 151 af 7/5 1937	om tekniske Installationer (Vand, Gas, Elektr., Kloakanlæg).
	Bktg. Nr. 247 af 9/7 1938	om Udtørring af Bygninger ved varm Luft.
	Bktg. Nr. 270 af 11/8 1938	om Udførelse af brandfrie Etageadskillelser.
	Bktg. Nr. 288 af 28/6 1941	om midlertidig delvis Ophævelse af Reglerne om Udførelse af brandfri Etageadskillelse.
	Lov Nr. 394 af 24/9 1941	om Støtte til Bygningsistandsættelser og Varmeisoleringsarbejder.
	Cirk. af 26/9 1941	do.
9.	FINANSIERING (BYGGESTØTTE, FORHAANDSLAAN, KORTFRISTEDE LAAN):	
	Lov Nr. 551 af 23/12 1922	(Statsboligfond).
	Lov Nr. 84 af 1/4 1925	

Nr.	Nr. og Dato	Emne
	Lov Nr. 76 af 18/3 1938	om Lempelser i Afdrag for Statsboligfondslaan (1938/1939).
	Lov Nr. 45 af 15/2 1940(40)	do.
	Lov Nr. 96 af 10/3 1941(41)	do.
	Lov Nr. 129 af 30/3 1942(42)	do.
	Lov Nr. 139 af 13/4 1938	om Opf. af Arbejderboliger m. m. paa Landet.
	Bktg. Nr. 3 af 6/1 1942	Afsnit 22.
	Bktg. Nr. 126 af 12/4 1935	om Brug af Huse paa Landet, Afsnit 22.
	Lov Nr. 153 af 13/4 1938	om Laan til Boligbyggeri.
	Bktg. Nr. 298 af 30/6 1941	do.
	Lov Nr. 128 af 30/3 1942	do.
	Lov Nr. 79 af 9/3 1943	do.
	Lov Nr. 97 af 13/3 1943	do. §§ 1—5, 9, 10.
	Anord. Nr. 125 af 31/3 1944 ad Lov Nr. 97/1943:	do.
	Cirk. Nr. 4 af 22/1 1929	do.
	Cirk. Nr. 2 af 2/2 1931	do.
	Cirk. Nr. 180 af 13/5 1943	om Bygningsdispensationer.
	Regulativ Nr. 10 af 5/1 1939 for Danmarks Hypotekbank vedr. Administrationen af Lov Nr. 153/1938	
	Bktg. Nr. 308 af 11/6 1940	om Skattelettelse.
	Bktg. Nr. 530 af 15/10 1940	do.
	Bktg. Nr. 583 af 6/11 1940	do.
	Bktg. Nr. 430 af 15/10 1941	do.
	Bktg. Nr. 255 af 17/5 1943	do.
	Bktg. Nr. 169 af 8/5 1944	om yderligere Rentenedsættelse af Statslaan.
	Cirk. Nr. 79 af 6/5 1938	do.
	Cirk. Nr. 153 af 14/7 1938	do.
	Cirk. Nr. 27 af 7/3 1939	do.
	Cirk. Nr. 137 af 11/6 1940	do.
	Cirk. Nr. 283 af 6/11 1940	do.
	Lov Nr. 179 af 9/4 1941	om Støtte til Byggeri.
	Lov Nr. 128 af 30/3 1942	do. §§ 4—5.
	Lov Nr. 97 af 13/3 1943	do. § 6, 7, 9, 10.
	Anordn. Nr. 125 af 31/3 1944	do.
	Bktg. Nr. 324 af 16/7 1941	do.
	Bktg. Nr. 145 af 4/4 1944	do.
	Lov Nr. 117 af 9/4 1933	do.
	Anordn. Nr. 525 af 18/12 1943	om Skattelettelse.
	Lov Nr. 128 af 11/4 1933	do. § 15.
	Lov Nr. 123 af 4/4 1928 § 1	do.
	Lov Nr. 97 af 13/3 1943 § 8	do.

Nr.	Nr. og Dato	Emne
	Anordn. Nr. 511 af 11/12 1943	om Forlængelse af Kap. III i Lov Nr. 97/1943 (Skattelempelse).
	Cirk. Nr. 87 af 5/4 1944	om Oversigt over gældende Regler om Støtte til Byggeri.
	Lov Nr. 61 af 26/2 1940	om Laanefond for kortfristede Prioritetslaan, Afsnit 1.
	Lov Nr. 78 af 15/3 1939	om Ændring i Lov Nr. 109 af 7/4 1936 om Kreditforeninger (vedr. Forhaandslaan).
10.		LEJEFORHOLD:
	Danske Lov af 15/4 1683,	5—8—13, 15; 6—14—7.
	Plakat af 2/10 1754	om Flyttetid og Opsigelse i København, § 3, 4.
	Plakat af 14/1 1761.	
	Lov Nr. 352 af 2/6 1917	om superficiære Fæste- og Lejeforhold.
	Lov Nr. 123 af 1/6 1929 § 3	
	Lov Nr. 54 af 23/3 1937	om Leje.
	Bktg. Nr. 265 af 29/5 1943 (før 1/9 1939)	do.
	Bktg. Nr. 266 af 29/5 1943 (efter 1/9 1939)	do.
	Bktg. Nr. 448 af 15/10 1943	om Varmebidrag m. v.
	Bktg. Nr. 449 af 15/10 1943	om Lejenedsættelse.
	Cirk. Nr. 214 af 10/7 1942	om Forstaaelse af Lovbekendtgørelse Nr. 265/266 1943.
	Lov Nr. 567 af 31/10 1940	§ 11 (ad § 56, Nr. 5).
	Lov Nr. 55 af 23/3 1937	om Beskyttelse af Erhvervsvirksomhed i lej. Ejendom.
	Lov Nr. 88 af 15/3 1939	§ 34 (2^2).
	Anordn. Nr. 235 af 30/6 1937	om Valg af Formænd for Voldgiftsret.
11.		EJENDOMSSALG:
	Lov Nr. 305 af 30/6 1922	vedr. visse Bestemmelser om Parcelsalg.
	Lov Nr. 279 af 30/6 1941	om Gældsbegrænsning.
	Lov Nr. 339 af 8/7 1943	om Erhvervelse af fast Ejendom.
12.		KRISELOVE OG MIDLERTIDIGE BESTEMMELSER:
	Bktg. Nr. 306 af 8/7 1941	om Anvendelse af Jern og Træ til Anlægsarbejder.
	Bktg. Nr. 464 af 15/11 1941	om Køb, Hjemtagelse, Anvendelse af visse Byggematerialer.
	Bktg. Nr. 157 af 27/3 1943	om Salg, Udlevering og Anvendelse af Cement.
	Bktg. Nr. 367 af 25/8 1942	do.
	Bktg. Nr. 35 af 4/2 1943	om Forbud mod Anvendelse af Glas til visse Formaal.

Nr.	Nr. og Dato	Emne
	Bktg. Nr. 327 af 28/7 1942	om Forbud mod Nedrivning af Bygninger.
	Bktg. Nr. 383 af 29/7 1943	om Forbud mod Opførelse af visse Bygninger.
	Bktg. Nr. 304 af 23/6 1943	om Best. om Installering af Centralvarmeanlæg.
	Bktg. Nr. 105 af 26/4 1944	om Beredskabsprojektering til senere Boligbyggeri.
		Desuden diverse Maksimalprisbestemmelser for Byggematerialer og lignende.
13.		SÆRLIGE FORHOLD:
	Lov Nr. 181 af 20/5 1933	§ 126 om Institutioner for forebyggende Børneværn.
	Regler Nr. 52 af 4/4 1936	for Indretning, Ledelse og Bestyrelse af Institutioner for forebyggende Børneforsorg samt Tilsyn med og Statstilskud til saadanne.
	Regler Nr. 178 af 25/8 1938	om anerkendte Børnehjem m. v.
	Regler Nr. 179 af 25/8 1938	om anerkendte Skoler og Ungdomshjem.
	Regler Nr. 180 af 25/8 1938	om anerkendte Optagelseshjem m. v.
	Lov Nr. 180 af 29/4 1938	om Civilbefolkningens Beskyttelse imod Luftangreb jfr.
	Lovbktg. Nr. 405 af 24/7 1940	om visse Beskyttelsesforanstaltninger.
	Bktg. Nr. 5 af 3/1 1940	om Beskyttelsesrum.
	Bktg. Nr. 26 af 12/2 1944	om Gennembrydning af Brandmure.
	Bktg. Nr. 175 af 12/5 1944	om private Tilflugtsrum.
	Lov Nr. 324 af 21/9 1939	om Pligt til at stille Ejendom til Raadighed for Myndighederne ved Beskyttelse af Civilbefolkningen mod Følgerne af Luftangreb, jfr. Lov Nr. 145 af 3/4 1940.
	Lovbktg. Nr. 390 af 4/8 1943	om Krigsforsikring af Bygninger.
	Bktg. Nr. 434 af 18/10 1941	do.
	Lovbktg. Nr. 367 af 20/7 1943	om Krigsforsikring af Løsøre.
	Bktg. Nr. 302 af 3/6 1940	do.

ANDEN DEL


JÆGTGAARDEN
BROHOLM
JÆGERVANGEN
LYKKENS HAVE
ORDRUPVEJ 76
ORDRUPVEJHUSE
MOSEGAARDSPARKEN
N
V
Ø
S
TRANEVANGET
HØJEDØ
STUDIEBYEN
EVANSTONEVEJ 8
TERRASSEHUSENE TERRASSER
ØSTERGAARDENS HUS
ØSTERGAARDEN
STRANDVEJSGAARDEN
BRYGGERVANGEN
SOLGAARDEN
GLOMSPARKEN
LANGELANDSHUS
LOLLIKHUSE
ROLANDSGAARD
FALSTERBO
UNGLOMSGAARDEN
HUMLEVÆNGET
NORDREVÆNGE
FINNSHUSE
VIBEHJØRNET
RAADMANDSHUSE
KVINDEHJEMMET
VED CLASSENS HAVE
ARENDAL
GRØNNEGAARDEN
FUGLEVÆNGET
VIBEVÆNGET
IRSEVÆNGET
RØDEGAARD
VIBEHUSENE
NØRREHUS
SYGEPLEJERSKENNES HUS
BAKKEHUSENE
STORE BAKKEHUSENE
HILLERØDHUS
SALLINGHUS
PORCELÆNSARBEJDERNES STIFTELSE
STEFANIEGAARDEN
THYLANDSHUSE
VENDSYSSELHUS
MARIENDALS HAVE
MARIENHØJ
GRÆNSEHAVEGAARD
LØNSGAARDSHUSE
REBILDHUSE
JYDEHOLMEN
HOLLANDSHUSENE
HOLMEHUSENE
SØNDERLANDSGAARDEN
F. B. 6-7-18-19-20-21
ROLFSGAARD
F. B. 2-3
F. B. 13
HYLANDSHUSE
F. B. 1
HIMMERLANDSHUSE F. B. II
INDUSTRIGAARDEN
F. B. 14-15-16-17
HVIDEMARKEN
SARKEBO
F. B. 22-23-24-25
F. B. 8-9-10-11-12
STILLEBO
SØNDERGAARD
SØNDERJYLLANDSGAARD
F. B. 4-8
BROAGERHUS
F. B. 5
BYGGERHJØRNET
SKARBOELLESGAARDEN
CHRISTIANSVÆRKSGAARDEN
VED VANDET
AXHØJ
ROSKILDEGAARDEN
DANSKE STATSEMBEDSMÆNDS SAMRAADS ENKEBOLIG
FRANKRIGSHUSE
ABILDGAARDEN
SKOVBRYNET
VESTERGAARDEN
SØNDERGAARDEN
SJÆLLANDSHUSE
VESTERGAARDEN
ENGHAVEN
FYNSHUSE
JUTLANDSHJØRNET
HVIDOVREPARKEN
HEJMDAL
THYGES GAARD
1000 M. 0
1000
2000
3000
4000
5000 M.

TRÆK AF BOLIGSAGENS HISTORIE 1912—20

Saafremt en Institution skal have Udsigt til at opfylde sin Plads i Samfundslivet, maa Foranledningen til dens Oprettelse forudsættes at være et Behov for den paatænkte Virksomhed, og der maa forefindes en Kreds af Mænd, der erkender dette Behov og har Evne og Vilje til at føre Virksomheden ud i Livet.

Til Oprettelse af en Institution kræves endvidere en egentlig Stifter, og i dette Tilfælde maatte undertegnede lægge Ryg til. Rimeligvis »arveligt belastet« med Byggelyst fra Bedstefædre med hver to Passioner, nemlig at bygge og at rejse, var det i min Sagførertid i Randers en Interesse for mig at bygge Husmandsbrug, og det faldt tillige i min Lod at stifte Landets første almennyttige Udstykningsforening for Husmandsbrug og at grundlægge den første egentlige Husmandsby. Herfra var Springet ikke stort til at bygge Haveboligforetagender med Statslaan. Det hele var maalt med Nutidens Tal af et saare beskedent Omfang, men det havde min Interesse at udfolde en skabende Virksomhed i Stedet for som Sagfører at behandle det, som andre skabte. Paa en Rejse i 1908 fik jeg i Rom en Bog om *Housing in England* mellem Hænder. Op over Alperne studerede jeg den ivrigt, og Aaret efter var jeg i England paa en Studierejse sammen med kontinentale Byggefolk for at studere engelske Havebyer, af hvilke *Letchworth* er for Byggefolk, hvad Mekka er for Muhamedanere. Jeg lagde paa denne Rejse Grunden til en Række Bekendtskaber med Folk i Lande, hvor man i større Grad end herhjemme beskæftigede sig med Boligvæsenet teoretisk og praktisk, og gled ind i Repræsentantskabet for *International Housing and Town Planning Federation* i London, som senere blev slaaet sammen med en paa Kontinentet oprettet Forening med samme Formaal paa et Møde i Paris i 1937. Det er naturligt, at man gennem Aarene søger at høste Belæring indenfor sit Fag og sine Interesser, og det har været ikke alene af stor faglig, men ogsaa af personlig Værdi gennem mere end 30 Aar at møde en Række Personligheder og vinde en Del Venner i andre Lande, i Europa som i de øvrige Verdensdele.

DANSK HAVEBOLIG-FORENING

Som et Led i min Interesse for Boligsagen skrev jeg i Foraaret 1912 det lille Skrift »*Haveboliger i Danmark for de mindrebemidlede Samfundsklasser*«, der sandt at sige vakte en Del ufortjent Opsigt og blev storslaaet anmeldt i de fleste Blade. Jeg har senere været næsten misundelig paa den journalistisk set vistnok ret letløbende Bog paa 46 Sider, som netop var saa let, at den kunde forstaas af alle, og har forgæves ønsket Interessen overført paa senere Tiders vistnok mere grundige og omhyggelige Arbejder, som har forudsat besværligere Hjernevirksomhed hos Læsere og Anmeldere. Samme Aar, den 10. December, stiftedes paa et Møde paa Københavns Raadhus *Dansk Haveboligforening* i Samarbejde med Borgmester *J. Jensen* og Arkitekterne *Nyrop* og *Anton Rosen*. I Bestyrelsen indtraadte foruden de to nævnte Arkitekter og jeg selv Kunsthistorikeren, Dr. phil. *Vilh. Lorenzen*, Arkitekt *Egil Fischer*, Etatsraad *Vilh. Hansen* (»Hafnia«), Vicestadslæge Dr. med. *Poul Heiberg*, Overretssagfører *Anders Hvass*, Folketingsmand *Marott* og Sagfører *Lau* i Kolding (senere Direktør i Ny jyske Købstadkreditforening).

Foreningen var en *Propagandaforening*, efter sit Navn til Fordel for det lave Byggeri, men det stod os straks klart, at det var paakrævet at beskæftige sig med *Boligspørgsmaalet som Helhed*, og dette blev da ogsaa Tilfældet. Nogle af den oprindelige Bestyrelses Medlemmer kunde ikke følge med i de moderne Tanker, og Overretssagfører Anders Hvass og Kreditforeningsdirektør Lau gled hurtigt ud; i Stedet indtraadte Folketingsmændene *Henrik Nielsen*, Roskilde, og *J. Chr. Jensen*.

Der forefandtes i Aarene før Krigen ikke nogen virkelig Interesse for Boligspørgsmaalet. Jeg erindrer, at da jeg i de Tider henvendte mig til Finansminister *Edv. Brandes* for at bede ham om Støtte vedrørende et Andragende om Ændringer i den dagældende Lov om Laan til Boligbyggeri, spurgte Dr. Brandes elskværdigt forundret, hvad der egentlig var i Vejen med Boligerne i Danmark, thi alle de Mennesker, han kendte, boede jo hver i sin Bolig! Der var faktisk ikke videre Mulighed for at vække Interesse paa Rigsdagen om Sagen. Jeg skal ikke paa dette Sted trætte med at nævne de forskellige Henvendelser, vi foretog, og som fik en »velvillig«, men henholdende Modtagelse. Vi havde forsaavidt Sukces, som vi opnaaede visse principielle Ændringer i Loven om Laan til Byggeforeninger, navnlig at Laan anbragtes i *anden* Prioritet og op til 80 % af Anskaffelsessummen. Men Loven og dens Laanemidler var jo kun Lapperier, og der skulde en Verdenskrig til for at tvinge Boligspørgsmaalet frem paa Dagsordenen i dets Helhed.

EN PRINCIPIEL LØSNING AF FINANSIERINGSSPØRGSMAALET

Dansk Haveboligforening tog sig den rent praktiske Opgave paa at søge fremskaffet et principielt Grundlag for et *konkret Byggeri med finansiel Støtte af Københavns Kommune,* idet Foreningen traadte i Forbindelse med en nystiftet Forening ved Navn Haveboligforeningen GRØNDALSVÆNGE og førte paa dennes Vegne en Række Forhandlinger med Københavns Kommune. Disse Forhandlinger gik kort udtrykt ud paa, at Kommunen skulde overlade Foreningen til sukcessiv Aftagning de Grunde i Brønshøj, hvorpaa dens nu 390 Huse store Byggeforetagende ligger, og at Kommunen skulde tilsige Medlemmerne, at naar de har indbetalt et Beløb paa ca. 500 Kr., skulde Finansieringen iøvrigt være *sikret fra Kommunens Side* derved, at denne næst Kredit- og Hypotekforeningens Laan anbragte en Grundprioritet. Forhandlingerne trak længe ud, fordi det var et ganske nyt Princip, at Kommunen skulde interessere sig for, at Finansieringen i et Byggeforetagende skulde »*gaa op*«. Det var ret vanskeligt at vække nogen Stemning for Sagen, skønt vi holdt en Del Møder med Udvalg indenfor Borgerrepræsentationen. To af Datidens Mænd ydede velvillig Assistance, nemlig den daværende Borgmester og senere Overpræsident *J. Jensen* og Overretssagfører *Carl Becker,* der begge havde stor Interesse for Boligspørgsmaal. Da Krigen udbrød, var Købet i det store og hele lagt tilrette, og Byggeriet kunde nu gennemføres ved de juridiske Konsulenter, som Foreningen valgte, idet Dansk Haveboligforenings Opgave ikke var at bygge, men kun at propagandere og at yde vederlagsfri Assistance under Tilrettelægningen. Vi mente at have *naaet et Resultat* ved at faa det Princip fastslaaet, at Kommunen skulde interessere sig for, at den mindrebemidlede Befolkning kunde opnaa Besiddelse af eget Hus, naar hver Beboer tilskød et overkommeligt Beløb, og Kommunen iøvrigt sikrede Finansieringen af Foretagendet.

Det hedder om denne Sag i Boligkommissionens Beretning (1921), Tillægsbilag til Betænkning II:

»1912 henvendte Foreningen (»GRØNDALSVÆNGE«) sig til »Dansk Haveboligforening« med Anmodning om Assistance under Forhandlingerne med Københavns Kommune om Køb af Grund. Først 1914 naaedes et Resultat af disse Forhandlinger ved Overenskomsten om Køb af et større Areal ved Hillerødgade. Resultatet var særligt værdifuldt, fordi det synes at aabne ny betydningsfulde Veje for Støtte fra Kommunerne (i hvert Fald fra Københavns Kommune) til den kooperative Byggevirksomhed. Betingelserne ved Købet af Jorden var, at Købesummen samt Bekostningerne ved Anlæg af Veje ikke skulde betales kontant, men Kommunen skulde lade de paagældende Beløb indestaa i 3die Prioritet. Denne Prioritets Plads bestemtes saaledes, at den maatte naa Omkostningernes samlede Beløb (Jord, Bygninger, Kurstab og Omkostninger) efter Fradrag af 500 Kr. pr. Hus, som Foreningens Medlemmer altsaa skulde indskyde. For Foreningens

Gæld skulde Medlemmerne hæfte solidarisk. Endelig betingede Kommunen sig Tilbagekøbsret til selve Grunden i Aar 2000 mod at betale den oprindelige Købesum og erstatte Foreningen den Værdi, Bygningerne har paa dette Tidspunkt; Kommunen har herved sikret sig Jordværdistigningen.

Den ny sociale Side af Byggeforeningsvirksomheden viser sig i »GRØNDALSVÆNGE« ved, at det er Foreningen og ikke de enkelte Medlemmer, der ejer saavel Grund som Bygninger. Medlemsretten kan ikke sælges; hvis et Medlem af særlige Grunde maa forlade Foreningen, er det Bestyrelsen og ikke det udtrædende Medlem, der optager og indfører det ny Medlem. De Betingelser, hvorpaa Optagelsen finder Sted, aftales mellem det ny Medlem og Bestyrelsen, og dette er altsaa et Forhold, det udtrædende Medlem ikke har den mindste Indflydelse paa. Det udtrædende Medlem faar dog Erstatning for de Afdrag, der af ham er betalt paa Gælden, saavel som for Forbedring af Grund eller Bygninger — alt efter Bestyrelsens Vurdering.«

Det er i Virkeligheden *det samme Finansieringsprincip, som gaar igen i al senere Finansiering af Boligbyggeriet gennem Boligselskaber i Danmark.*

BOLIGNØD

Byggeriet havde — som en Følge af Byggekrisen i 1907-1908 — i Aarene før Verdenskrigen været af meget ringe Omfang, og da Verdenskrigen brød ud, var Boligreserven kun beskeden, i København blot bestaaende af 1700 Lejligheder. Fra 1916, hvor der i København kun var 400 ledige Lejligheder, udviklede der sig en meget stærk Bolignød, som blandt andet kan illustreres derved, at der fra 1917 til 1924 højst var 50 ledige Lejligheder. En udstrakt Sammenstuvning af Mennesker fandt Sted, Boligproblemet var blevet aktuelt og diskuteredes i vide Kredse.

Det mest nærliggende Middel for Myndighederne maatte blive en Regulering og Fordeling af Boligmassen igennem en *Huslejelov,* hvoraf den første udkom den 19. Juni 1916.

Men det virkelige Middel mod Bolignød var naturligvis *at bygge.* Dette synes under nærværende Verdenskrig at være højst indlysende, men under den første havde man ingen »Erfaringer i Krige« med Hensyn til deres økonomiske og sociale Følger og forholdt sig i adskillige Henseender afventende. Det er en kendt Sag, at mange Foranstaltninger og Restriktioner, som nu modtages som en Selvfølgelighed af dem, de vedrører, den Gang mødtes med en særdeles forbitret Modstand.

BOLIGKOMMISSIONEN

Da det ikke var at vente, at Regeringen af egen Drift vilde tage Initiativet til en storstilet Igangsættelse af Boligbyggeriet gennem offentlig Støtte, tilfaldt

det ved Skæbnens Vej den i sit Omfang saare beskedne, men ikke uenergiske *Dansk Haveboligforening* at sætte Sagen i Sving. Efter Fuldmagt fra et Bestyrelsesmøde henvendte jeg mig i December 1915 til daværende Folketingsmand *Th. Stauning* og overleverede ham et *Forslag til Regeringen om at nedsætte en Boligkommission samt et Udkast til et Kommissorium for Kommissionen.* Det var mit første Møde med Stauning, som jeg senere skulde træffe adskillige Gange i vidt forskellige Anledninger, og jeg kunde ikke undgaa at fæstne Opmærksomheden ved, hvorledes Stauning uden Vanskelighed orienterede sig sagligt og hurtigt. Boligspørgsmaalet angaar os alle, sagde han, og vil i Løbet af den nærmeste Tid antage groteske Former. Prisniveauet vil springe i Vejret, og det private Byggeri vil stagnere. Saa har vi Valget mellem, at der opstaar en for alle i Samfundet skadelig Bolignød og deraf følgende Misfornøjelse og Uro, eller at lade Staten resolut springe ind og støtte Byggeriet paa alle de Maader, man kan støtte det, og til at belyse denne Sag vilde en Boligkommission sikkert være det rette Forum. Stauning lovede at foranledige, at De Samvirkende Fagforbund indgav Forslag til Indenrigsminister *Ove Rode* om Nedsættelse af Boligkommissionen, og jeg konciperede Skrivelsen til Ministeren indeholdende et Kommissorium med netop de 4 Punkter, som Ministeren senere anvendte. Jeg begav mig nogen Tid efter til Rode, der under forrige Krig sandt at sige daglig var stillet overfor mange Spørgsmaal, der oprindelig var ham ret fremmed. Dette gjaldt ganske aabenbart ogsaa Boligspørgsmaalet, og jeg maatte komme adskillige Gange igen og formaa andre til ogsaa at tale med ham, inden det hjalp. Der hengik et kostbart halvt Aar, inden Boligkommissionen blev nedsat ved Lov af 30. Oktober 1916. Jeg erindrer, at Rode først spurgte mig, om en lille, hurtigt arbejdende Kommission, bestaaende af Dr. *L. V. Birck* og mig selv foruden en Ministerialmand ikke vilde være den bedste Løsning. Jeg takkede, men svarede, at jeg ansaa Sagen for at være af saa stort Omfang og at have saa megen Autoritet nødig, at jeg vilde anse det for betænkeligt, om man ikke nedsatte en Kommission med en saa bred Basis, herunder ogsaa politisk Deltagelse, at man kunde opnaa Samarbejde i Stedet for politisk Strid i Samfundsanliggender, der burde kunne behandles og afgøres sagligt.

Boligkommissionen fik følgende Sammensætning: den senere Borgmester i København *Chr. Christiansen,* Købmand *Mikael Johansen* i Aarhus, Fabrikant *J. Kr. Nielsen,* Viby, Oldermand *Johannes Pitzner,* Cementdirektør *D. Berg,* Aalborg, den senere Borgmester *Anthon Andersen,* Amtsraadsmedlem *Frederik Jensen,* Tilst, Arkitekt *Ivar Bentsen,* Landstingsmand *Jørgen Berthelsen,* Aalborg, Professor, Dr. polit. *L. V. Birck,* Ingeniør *F. Folke,* Læge *Alvilda Harbou Hoff,* Folketingsmændene *J. Chr. Jensen* og Raadmand *L. Jessen* og

jeg selv. Dansk Haveboligforening kunde notere sig, at 2 af dens Bestyrelsesmedlemmer gik over i Kommissionen, nemlig J. Chr. Jensen og jeg.

Formand blev Professor *Jens Warming*. Som Sekretær fungerede to unge, virkelystne Mennesker, der begge bar den ærefrygtindgydende Titel af *Assistent*. Den ene hed *J. Bülow* og var Assistent i Justitsministeriet og den anden *C. V. Bramsnæs* og var Assistent i Det statistiske Departement. Mellem Bidragyderne til en af Betænkningerne traf vi cand. polit. *Bertel Dahlgaard*.

Kommissionens Levetid blev efterhaanden forlænget ved nye Love, og samtidig skete nogen Personveksel. Af senere Medlemmer kan nævnes Folketingsmand *M. N. Slebsager*, Borgmester *M. Godskesen*, Borgmester *Jacob Jensen*, Aarhus, senere Stadsingeniør *Bjerre*, Amtmand *Lundbye* og Folketingsmand *Hagbart Berg*.

Jeg har nogle af mine bedste Minder fra Boligkommissionens Dage. Møderne begyndte efter den morgenduelige Warmings Bud Kl. 9, og det var vel nok en søvnig og ubarberet Dr. L. V. Birck, der troligt forsøgte at finde sig til Rette med dette for ham umoralsk tidlige Tidspunkt, og som virkelig som Regel gav Møde, fordi Kommissionens Formaal havde hans Interesse. Kommissionen var sagligt set særdeles kompetent. Det er i Dag ikke nødvendigt at sige, at de to Sekretærer var »dygtige«, Landet har jo senere ført dem begge frem til Tinderne. Kommissionens Medlemmer var tilmed besjælet af det saglige Ønske at overvinde Bolignødens truende Spøgelse, og vi førte i Løbet af nogle Aar en stolt Række Lovforslag igennem til Ministeriet, som i de første Aar uden større Vanskelighed førte dem videre gennem Rigsdagen.

KOMMISSIONENS RESULTATER

Her skal korteligt nævnes de vigtigste af disse Forslag, der blev af *grundlæggende Betydning for Organisationen af det støttede Boligbyggeri*, og i videre Forstand for *den Interesse for Boligforhold*, som Krigens Tryk og Nødvendigheden havde skabt om disse Problemer.

Inden Kommissionens Nedsættelse havde man faaet den første *Huslejelov* af 19. Juni 1916 om Kontrol med Husleje og Huslejenævn, hvilken Lov afløstes af Lovene af 23. Februar 1917, 30. November 1917 og 30. Juli 1918 samt 10. September 1920. Huslejelovene efter 1916 blev forelagt Boligkommissionen til Erklæring, og den udøvede en ikke ringe Indflydelse paa dem.

Ogsaa inden Kommissionens Nedsættelse, nemlig ved Lov af 3. Juli 1916, fik Kommunerne Tilladelse til at *fritage Beboelsesejendomme for kommunale Ejendomsskatter* i 10 Aar. Loven blev senere forlænget, saaledes ved Lov af

25. Februar 1920 og er blevet Forbillede for den senere Lovgivning indenfor dette Omraade.

Fra 1887 havde Finansministeriet ifølge en løbende Lovgivning haft Ret til at give billige *Statslaan til Byggeforetagender*. Som tidligere nævnt havde Dansk Haveboligforening i 1914 faaet Laanenes Højde presset op til 80 % af Anskaffelsessummen. Nu tog Boligkommissionen Initiativ til den Lov af 31. Marts 1917, der gav Bemyndigelse for Finansministeriet til at udlaane 2 Mill. Kr. til Byggeforeninger med Prioritet indenfor *90 % af Ejendomsskyldværdien og til 4 % Rente*. Dette Beløb blev forhøjet til 7½ Mill. Kr. ved senere Love af 1917, 1918 og 1919. — Hermed var Grunden lagt til en rationel Støtte til Byggeforeningers Arbejde.

Men endelig udkom der paa Forslag af Boligkommissionen Loven af 31. Marts 1917 om *Statslaan 5 Mill. Kr. til Kommuner, at anvende til kommunale, kooperative eller private Byggeforetagender*. Kommunerne kunde da vælge imellem selv at iværksætte disse Foretagender eller at udlaane Beløbene til Byggeforeninger eller private Bygherrer. Beløbet blev ved Lov af 10. September 1920 forhøjet til 10 Mill. Kr. Ialt udlaantes ca. 25 Mill. Kr. Renten var 5 % p. a., og Laanene skulde have *2. Prioritet indenfor 90 % af Ejendomsskyldværdien eller Anskaffelsesprisen.*

Mønstret, som — efter et Foredrag, jeg i Kommissionen holdt om Byggeforeningerne, — blev lagt til Grund for Boligkommissionens Arbejde for at igangsætte Byggeri, var *kort sagt det, som Dansk Haveboligforening havde udarbejdet* til Brug for Haveboligforeningen GRØNDALSVÆNGE, nemlig

at den mindrebemidlede Mand møder med et *forud ansat Antal Kroner* svarende til hans Evner, og

at det Offentlige iøvrigt sørger for, at *Finansieringen »gaar op«,* det vil sige anbringer den fornødne Prioritet efter Kredit- og Hypotekforening, saa Byggeforetagendet er sikret imod Vanskeligheder, som mindrebemidlede ikke kan klare.

Herved opnaas, at Beboerne gennem deres Indskud faar en i Forhold til deres Evner saa betydelig Interesse i Boligbyggeriet, at man kan regne med deres Omsorg for Foretagendet paa Grund af deres indskudte Midler, og at Byggeforetagendets Anseelse ikke kommer til at lide under de økonomiske Vanskeligheder, som den mindrebemidlede Mand hverken kan klare alene eller kollektivt, men som det Offentlige med Lethed kan overse. Altsaa en gensidig Interesse for det Offentlige og for Beboerne.

SOCIALT GENNEMBRUD PAA BOLIGBYGGERIETS OMRAADE

Her er altsaa Tale om hverken mere eller mindre end et *socialt Gennembrud paa Boligbyggeriets Omraade*. Det Offentlige ser ikke længere *passivt* paa *Kræfternes frie Spil* paa dette Omraade, men erklærer sig *positivt interesseret* i to sideløbende Formaal: Fremskaffelsen af tjenlige Boliger og den Arbejdsfremskaffelse, som Boligbyggeriet altid har haft i sit Følge, dels direkte og dels indirekte i Kraft af Byggeriets Betydning som Nøgleindustri.

Fra disse Boligkommissionens Forslag og deres Gennemførelse i Rigsdagen, hvilken som Følge af Bolignødens truende Tegn fulgte ret prompte i Kommissionens første Aar, skriver sig i Virkeligheden hele det moderne støttede Boligbyggeri i teknisk, økonomisk og social Henseende her i Landet.

Det kan sikkert fastslaas, at det liberalistiske Syn paa Boligbyggeriet som en fri Industri, der kun gaar i Gang, naar der høstes den fornødne Profit herved, maa anses som forladt. Ingen vil længere paastaa, at det er ligegyldigt, om Byggeindustrien til enhver Tid skaffer det fornødne Antal Boliger frem, eller om Arbejdsmarkedet paa Byggeomraadet er fuldt besat eller ikke. Der kan herske divergerende Meninger om forskellige Former for Byggeri, men Hovedmaalet er man næppe uenig om.

Det kan ligeledes fastslaas, at den tidligere haarde spekulationsmæssige Udnyttelse af Grund og Bygninger er forladt. Interessen for en sund Boligudvikling og det Offentliges Krav hertil som Betingelse for Støtte i Forbindelse med Byggeselskabernes sociale Formaal, Initiativ og Virksomhed har fremkaldt Nutidens lyse og solrige Lejligheder og Bebyggelsesplaner med Parker og Legepladser, hvor der tidligere var trange og usunde Gaarde. Sluttelig rationelle Planer for Kvarterer og Byenheder med Fællesinstitutioner, herunder ogsaa for Børneforsorg.

Spørgsmaalet om Vedtægter for *Byggeforeninger* havde min store Interesse, og det lykkedes at faa nedsat et Udvalg til Behandling af disse, forøvrigt paa Grundlag af mit Vedtægtsarbejde for »Grøndalsvænge« i sin Tid. Kommissionens Udkast findes optrykt i Boligkommissionens Betænkning II, Bilag 11, og man genfinder heri for en stor Del de nu autoriserede Vedtægtsbestemmelser.

DIREKTE TILSKUD

Men imidlertid var Prisniveauet steget til 155 i Juli 1917 og Byggeomkostningerne fra 279 Kr. pr. m^2 *bebygget* Areal i 1914 til 537 i 1917. Boligkommissionen gik derfor ind for, at der til Nedbringelse af den herved foranledigede for høje Husleje skulde ydes *direkte Tilskud*. Lovene herom fremkom i rask

Rækkefølge og med stigende Tilskud, nemlig af 5. Februar 1918, 1. November 1918, 21. December 1918, 30. Juni 1919 og 10. September 1920, og gav Hjemmel for Statstilskud til *kommunale* Beboelsesbygninger med 1¼ % og senere 1½ % halvaarlig af Laanets oprindelige Beløb i 8 Aar. Fra 1920 blev Tilskudet 20 % og udbetaltes *kontant*. Til *Byggeforeninger* ydedes der oprindelig 20 % af Værdien fordelt med 10 % fra Staten og Kommunen, hver at afdrage paa et kommunegaranteret Laan indenfor 8 Aar. Ved Lov 1. November 1918 forhøjedes Tilskudet til 30 % og ved Lov af 10. September 1920 til 40 %, stadig at fordele med Halvdelen mellem Stat og Kommune. — Private Byggeforetagender fik Tilskud, sluttelig indtil 40 % med Halvdelen fra Stat og Kommune, forsaavidt de vilde underkaste sig fuld Kontrol, og i modsat Fald kun 30 %.

NEDRIVNING

Med Kommissionens Anbefaling udkom der den 23. Januar 1917 *Lov om Forbud mod Nedrivning og Ombygning* af Ejendomme med Beboelseslejligheder, og den 14. April 1917 om *Fremleje* af Beboelseslejligheder.

LEMPELSE AF BYGGEBESTEMMELSER

Kommissionen behandlede endvidere det betydningsfulde Spørgsmaal om *Lempelse af Byggebestemmelser for halvhøj og aaben og lav Bebyggelse paa afgrænsede Omraader,* hvor Veje og Udstykningsplaner er godkendt af Kommunalbestyrelsen. Disse Dispensationsregler, som blev stadfæstet ved Indenrigsministeriets Cirkulære af 30. November 1920, fik megen Betydning for Boligbyggeriet og ikke mindst for det Parcelbyggeri, der i de kommende Aar greb stærkt om sig.

Ligeledes naaede Kommissionen at anbefale Indførelse af *Entrappesystemet,* som senere har været en ubetinget Sukces.

DER GAAR POLITIK I KOMMISSIONENS ARBEJDE

En saa hurtig og med saa megen Sukces arbejdende Kommission maatte naturligvis pløje nogen Modstand op, og den Samstemning paa Rigsdagen, som Krigen havde fremkaldt om Boligspørgsmaalene, veg efterhaanden for de økonomiske og politiske Kløfter og Modsætninger, som det ikke var svært at faa Øje paa under de bevægede Aar. Modsætningen gav sig bl. a. Udslag i, at det kun med Mellemrum lykkedes Minister Rode at forny Kommissionens Levetid. Da denne saaledes udløb 31. December 1917, maatte Kom-

missionen fungerer videre som et »Boligudvalg«, indtil den kunde nedsættes paany den 20. Februar 1919. Da imidlertid alle Kommissionens Medlemmer, ogsaa de som tilhørte Rigsdagen, samtykkede i at fungere videre, var Forskellen rent formelt kun Bortfald af Diæterne, som ingen lagde Vægt paa. Reelt begyndte de politiske Linier imidlertid at gøre sig gældende i Debatterne.

EN SAMLET OG FAGLIG LEDELSE AF STATENS FINANSIERINGSVIRKSOMHED

Indenfor Kommissionen — eller Boligudvalget — var vi en Del, som maalbevidst arbejdede ikke alene for at klare Boligspørgsmaalet i dets øjeblikkelige Situation, men med endnu større Interesse for at benytte den gunstige Lejlighed til at *skabe et sikkert finansielt Grundlag for den fremtidige Løsning af Boligproblemerne*. Som Ministeriets Konsulent deltog jeg i Indstilling om Laan til Boligbyggeri og saa — som Medlem af Indenrigsministeriets Arbejdsudvalg af 1917 i Boligsager — med megen Uro paa, at Sager af saa kompliceret forretningsmæssig Natur blev behandlet af skiftende Embedsmænd og var undergivet forskellige politiske Strømninger i Ministerium, Rigsdag og Kommuner. Det vilde være vanskeligt at opnaa *faste Linier i en fremtidig Boligudvikling* paa Grundlag af en saa tilfældig Organisation, og det vilde navnlig være vanskeligt at organisere en Boligselskabsbevægelse, naar Grundlaget var et saa usikkert System som det, der forefandtes.

Indenfor Kommissionen blev der nedsat et Udvalg, som skulde behandle Finansieringsspørgsmaalet og herunder et af mig udkastet Forslag til en *statslig Boligbank*. Det afgørende Møde holdtes paa min Bopæl i Rosenvænget, og de øvrige Deltagere var J. Bülow, C. V. Bramsnæs og Dr. Birck. Vi skulde begynde med pænt at spise til Middag Kl. 6, og jeg havde forsigtigvis forberedt alle rette vedkommende paa, at L. V. Birck næppe kunde ventes at arrivere helt præcis. Da Klokken var henimod 7, begyndte vi at alarmere til forskellige Sider, og ved Hjælp af et omfattende Spionagesystem oplystes det til sidst, at Dr. Birck befandt sig i liggende Stilling i et Kabinet paa Badeanstalten »København« og havde slumret sødeligt siden Kl. 5 Slet efter et Bad! men at han vaagen og udhvilet var villig til at komme i Ekspresfart, hvilket i de Dage — uden Biler i Drift — betød Sporvogn. Vi var trods alt alle glade ved at se Dr. Birck, med hvem Samtale og Samvær altid var en Berigelse. Jeg erindrer med megen Glæde Samarbejdet med Dr. Birck ikke alene under Boligkommissionens øvrige Arbejde, men under senere Samtaler om mange andre Spørgsmaal, om Dagen i Rosenvænget, men oftest om Natten paa Hotel »Kongen af Danmark«. Vi lagde nu den Aften den sidste Haand paa et Værk, der fik samme

Skæbne som mange senere gode Værker, nemlig at Samtiden ikke forstod dets Betydning.

Forslaget om Boligbanken blev imidlertid vedtaget i Boligkommissionen af alle undtagen af Formanden Professor Warming og Købmand Johansen fra Aarhus og fremsendtes til Indenrigsministeriet den 11. Januar 1919. Forslagets Princip var, at *Staten skulde oprette et Institut med det Formaal at støtte og fremme det almennyttige Boligbyggeri og yde Laan og Garanti til Boligselskaber og Kommuner.* Det finansielle Grundlag skulde være en *Grundfond fra Staten* paa 10 Mill. Kr., paa Grundlag af hvilken Banken skulde være berettiget til at yde Laan og Garantier for *indtil det ottedobbelte.* Den direkte Laanevirksomhed skulde ske gennem Udstedelse af statsgaranterede Kasseobligationer og ved at yde statsgaranteret Garanti for Laan, som derefter kunde sidestilles med Anbringelser for Umyndiges Midler. Lovforslaget havde desuden en midlertidig Bestemmelse om Tilskud til Byggeforetagender. En Svaghed, der kunde være rettet, var formentlig, at man ikke medtog Privatbyggeri. En betydningsfuld Reform var, at man *strøg den hidtidige solidariske Hæftelse for Medlemmerne,* som ikke bød Laangiveren nogen virkelig Sikkerhed, men fremkaldte Betænkeligheder hos de nogenlunde situerede Andelshavere. I min Egenskab af Konsulent for Ministeriet var jeg tidligere gaaet stærkt ind for at frafalde denne Solidaritet, som nu efterhaanden ganske er gaaet af Brug.

Forslagets Styrke var, at man *flyttede Bevillingsmyndigheden ud af tilfældige og skiftende Embedsmænds Hænder* og fastsatte, at Ledelsen skulde bestaa af *en Direktion under Medvirken af et Boligraad* paa 11 Medlemmer, bestaaende af Boligbankens Direktører og 9 Medlemmer valgt af Indenrigsministeriet, dog en Del efter Indstilling af kommunale Organisationer.

Dette Raad skulde *følge Boligvæsenets Udvikling og naturligvis først og fremmest Boligbankens Virksomhed og deltage i dens almindelige Beslutninger samt i Behandling af løbende Bevillingssager af mere betydende Natur.* Raadet fik derhos den Opgave at gøre *Indstillinger til Regeringen angaaende Boligforhold.*

Forslaget blev anbefalet af Bestyrelsen for Den danske Købstadforening, og det lykkedes i Samarbejde med Departementschef *Vedel* at faa Forslaget lodset nogenlunde uskadt igennem Indenrigsministeriets Arbejdsudvalg af 1917. Men derefter strandede det i de ministerielle og politiske Irgange. I Finansministeriet var man næppe Forslaget helt gunstigt stemt. Og saavidt man kunde forstaa, ønskede *Politikerne* for deres Vedkommende helst at bevare jævnlig og aarlig Bevillingsmyndighed med Hensyn til Pengene til Boligbyggeri. Lad denne interne Side af Sagen nu forholde sig, som den vil; beklageligt var det, at man ikke fik skabt *det samlede Organ for Boligbyggeriet* og for

de samfundsmæssige Interesser i Boligspørgsmaalene, som man i en Række Aar senere dybt har savnet. Nylig har imidlertid Socialdemokratiet sat Oprettelse af et »Statens Bygge- og Boligraad« paa sit Program.

Det var ret ejendommeligt, at heller ikke de folkevalgte Rigsdagsmænd, der underhaanden behandlede Lovforslaget, dengang havde Øje for det særdeles gavnlige i, at *Erhvervsanliggender helst maa udsondres til Behandling i et fag- og sagkyndigt Institut i Stedet for i et Embedsværk.* Man havde aabenbart dengang ikke Overblik over Boligspørgsmaalets fremtidige sociale Betydning og Omfang, og man gjorde sig ikke klart, at Rigsdagen i det lange Løb faar Valget mellem *enten* et særskilt Institut med fagligt og folkeligt Præg i Lighed med vore Realkreditinstitutioner *eller* selve Staten som den direkte Udlaaner paa Boligsagens Omraade. Engang bragt ud af den rationelle Bane, som Forslaget aabnede Adgang til, har det vist sig, at saa ofte Rigsdagen er stillet overfor at skulle tage Beslutninger om at sende nye Laanemillioner ud paa Markedet, er Opgavernes Administration stadig overladt Staten uden et Boligraad eller anden folkelig almen Forbindelse med Boligsagens Mænd.

Aaret efter fremsatte den da retablerede Boligkommission *et stort Forslag* (med Betænkning af 29. December 1920) *til samlet Løsning af Boligsagen,* indeholdende

1) Forslag til en *Statens Boligfond,* at starte med 30 Mill. Kr. og med lignende Opgaver som den Aaret forud foreslaaede Boligbank. Men nu skulde Fonden »*bestyres under Indenrigsministeriet* af 3 af Indenrigsministeren valgte Administratorer og et Tilsynsraad, hvis Opgave ikke var nærmere præciseret«. Man medtog saavel kommunale, kooperative som private Byggeforetagender. Forslaget var begrænset til 4 Aar, men Hensigten var at skabe en permanent Institution.

2) Forslag om *Byplaner.* Dette Forslag, som ikke blev gennemført, fik Betydning for Loven af 1925 og endnu mere for den nugældende Lov af 29. April 1938 om Byplaner.

3) Forslag om *Boligtilsyn.* Dette er senere gennemført ved Lov af 31. Maj 1939 om Boligtilsyn og Sanering af usunde Bydele.

4) Forslag vedrørende *Parcelsalg,* der paalægger Sælgere af Parceller en Oplysningspligt overfor Køberne. Dette blev gennemført ved Lov af 30. Juni 1922.

5) Forslag om Huslejeregulering, populært kaldet »Huslejeloven«. Dette Emne fik sin selvstændige Behandling ved Lov af 1. April 1921 vedrørende Boligforholdene.

Forslaget om *Boligfonden* blev imidlertid *ikke* gennemført, idet man valgte at fortsætte med de lejlighedsvise Støttelove til Boligbyggeri. I 1922 optog et Boligudvalg under Indenrigsminister Dr. Krags Forsæde imidlertid Forslaget og skabte den senere saa herostratisk berømte *Statsboligfond.*

Ogsaa udenfor Boligkommissionen blev der gjort Forsøg paa at skabe en Institution, der *midtpunktsamlede Interesserne i Boligspørgsmaalet paa en bredere Basis* end Byggeforeningernes egen. Herom førte jeg som Formand for den i 1919 (se nedenfor) stiftede Fællesorganisation af almennyttige danske Boligselskaber i 1920 Forhandlinger med en Række interesserede Foreninger, og Købstadforeningen tiltraadte i Principet et Forslag om et *Lands-Boligraad,* hvori baade Myndighederne og de interesserede Organisationer skulde have Sæde. Men da Forudsætningen var, at Regeringen skulde stille Midler til Raadighed for Administrationen, og dette under den herskende politiske Vind ikke lod sig gennemføre, maatte Bestræbelserne dø hen. Tilbage blev Nødvendigheden af, at *Indenrigsministeriet* indførte en *sagkyndig Administration* med Laanesagerne, og den rigtige Løsning var naturligvis, at Ministeriet omgav sig med et sagkyndigt *Raad.* Herfor var der imidlertid ikke Stemning, og Resultatet blev den efter ministeriel Praksis sædvanlige, men ikke tilfredsstillende Udgang, at Ministeriet *administrerede paa egen Haand* og ved Hjælp af en udnævnt teknisk Konsulent. En saadan har som bekendt intet egentligt Ansvar, men friholder til en vis Grad Ministeriet for dettes Ansvar. Man kan, med andre Ord, ikke *finde* Ansvaret.

AFGIFT PAA HUSLEJESTIGNING

Et Spørgsmaal, der maatte faa megen Betydning under Kommissionens Arbejde og efter Sagens Natur var egnet til at fremkalde skarpe Modsætninger, var, hvem *de store Stigninger i Ejendomsværdierne, som med Prisniveauets Stigning opstod under og navnlig efter Krigen, skulde tilfalde.* De fornævnte Huslejelove holdt nok i nogen Tid Lejen nede, men da Nævnene maatte siges at være ret forhandlingsvillige, kunde man forudse det Tidspunkt, da Nævnenes Praksis efterhaanden tildelte Ejerne Huslejeforhøjelser, som pegede i Retning af Fremtidens Huslejeprisniveau. Hvor højt dette vilde ligge, var ikke til at overskue, og naar man dengang gættede paa 50 Points over 1914, har Tiden vist, at man ikke gættede helt forkert. Nu steg ganske vist ogsaa Administrationsudgifterne for Boligejendomme med Prisniveauet, men *den faste Rentebyrde* steg derimod ikke. Og Hovedinteressen i hele Spørgsmaalet knyttede sig til det Faktum, at da Ejerne i Gennemsnit havde en Prioritetsgæld af ca. 70 % af Ejendommens Værdi, var deres Egenkapital kun 30 %; og da

Nettotilvæksten gennem en Huslejestigning jo ikke tilfaldt Ejendommens Pantekreditorer med nogen Del, repræsenterede denne Tilvækst et stærkt *forøget Udbytte af Egenkapitalen.* Det kunde meget vel ske, at en Huslejeforøgelse paa 20 % i Realiteten kom til at betyde, at Ejerens Formue (30 % af Ejendommen) steg med 70—80 %. Hvem skulde nu denne forøgede Værdi tilfalde? Der kunde være Rimelighed i, at Ejeren fik en Erstatning for Prisniveauets Stigning, altsaa for Faldet i Egenkapitalernes Købeevne, saaledes at f. Eks. en Egenkapital paa 30.000 Kr. i Forhold til en Ejendomsværdi af 100.000 Kr. fik Lov til at stige til 45.000 Kr. Tanken var derefter, at det Offentlige gennem Beskatning af Huslejestigningen eller, hvad der var mere haandterligt, gennem en Forøgelse af de faste Ejendomsskatter skulde beslaglægge den Del af Stigningen, som ikke naturligt tilkom Ejeren.

Der førtes mange og lange Forhandlinger om dette Punkt indenfor Kommissionen, og den Retning, som man kunde kalde for den mere moderne indstillede, var Tilhænger af en Afgift som foran skitseret paa de Ejendomme, som modtog Værdistigningen. Spørgsmaalet blev behandlet paa Møder i Udvalg. Det var vanskeligt at anføre virkelige Argumenter imod en eller anden Form for Beslaglæggelse af denne Værdiforøgelse, som paa Grundlag af de indtil 1930 gjorte Erfaringer kan karakteriseres saaledes:

Lejen i de før 1914 i *København* opførte Lejligheder steg i Tiden fra 1914 til 1930 fra ca. 48 Mill. til ca. 80 Mill. Kr., og regner man med, at ca. 35 % af Stigningen paa 32 Mill. Kr. gik til forøgede Udgifter, vil det sige, at der til Egenkapitalens Forrentning var et Ekstrabeløb af 20,8 Mill. Kr., kapitaliseret svarende til en Formueforøgelse paa ca. 400 Mill. Kr. Egenkapitalens Forrentning forøgedes saaledes med ca. 220 %. Samtidig forringedes Pengenes Købeevne dog med ca. 40 % i Forhold til 1914, hvorfor den *reelle Nettofortjeneste* for de københavnske Grundejere blev en Forøgelse af Egenkapitalens Forrentning med ca. 100 %, d. v. s. ca. 10 Mill. Kr. eller kapitaliseret svarende til en Formueforøgelse paa ca. 200 Mill. Kr. Hertil kom desuden Huslejestigningen for rene Forretningslokaler og for Lokaler, som baade anvendes til Beboelse og Forretning. — For Provinsens Vedkommende kunde tilsvarende Beregninger opstilles.

Der var og gik imidlertid *Politik* i Spørgsmaalet om Konfiskation af Værdiforøgelsen, og Forhandlingerne ligger Nutiden saa nær, at jeg skal undlade at kommentere Sagens interne Forløb i Kommissionen og i de politiske Partier. I Kommissionen delte man sig i en Række Mindretal, og Warming og jeg pegede paa Ønskeligheden af saadanne Skatter paa faste Ejendomme, at man herigennem ramte en passende Del af Stigningen.

Resultatet af det manglende Initiativ og Mod fra alle Sider blev, at der *intet*

blev foretaget fra Regeringens eller Lovgivningsmagtens Side, og at der som Følge heraf fremkom *en stærk Værdiforskydning til Fordel for den saakaldte »gamle Grundejermasse« fra før 1914.* Der kunde næppe være Tvivl om, at der i Realiteten bestod et parlamentarisk Flertal for »Huslejeskatten«, men intet af Partierne turde tage Ansvaret for paa egen Haand at foreslaa Skatten, medmindre man kunde binde *samtlige* Partier, og dette lod sig af forskellige politiske Grunde ikke gøre. Man frygtede, at den talstærke Lejerbefolkning vilde se paa Sagen saaledes, at de Partier, som bragte »Huslejeskatten« i Forslag, var »Skyld« i den dermed følgende *Huslejestigning,* og dette turde intet Parti risikere!

Men de, der tænkte over de økonomiske Love, kunde ikke være i Tvivl om, at nu blev Følgen, at *Huslejen alligevel steg,* kun at Grundejerne indkasserede hele Stigningen i Stedet for at overlade en passende Del af den til Staten og til de Kommuner, som i brede Baner maatte ikke alene yde Laan, men tillige give egentlige Tilskud til Boligbyggeri.

Jeg kan ikke nægte mig Fornøjelsen i denne Forbindelse at referere, at jeg under Kommissionens Arbejde med Følgerne af Prisniveauets Stigning fremlagde et for egen Regning skitseret Forslag, gaaende ud paa, at Kommunen simpelthen skulde overtage Flertallet af de almindelige Beboelsesejendomme og gennem Kommuneobligationer give Ejerne et forsvarligt Vederlag for dem efter de foreliggende Omstændigheder. Den nærmere Udarbejdelse strandede naturligvis paa, at selv ellers radikale Elementer fandt Forslaget for radikalt, men jeg vil — for at man ikke skal slaa Ungdom og Galskab helt i Hartkorn sammen — tilføje, at jeg havde tænkt mig Ejendommene opdelt i en Del Administrationsselskaber. Man var ikke tilbøjelig til at mene, at *Almenvellet* krævede saa drastiske Skridt, men det er ikke uinteressant at tænke paa, at Realisationen af Planen vilde have forøget alene Københavns Kommunes Formue med de fornævnte ca. 200 Mill. Kr. Saa kan man bagefter sentere over, om dette Beløb ligger bedst i Kommunens eller i Grundejernes Lommer. Det sidste blev i hvert Fald Tilfældet, og Kommunen fik Bolignøden, Laan og Garantier og Tab og Bryderier at slaas med.

FÆLLESORGANISATION AF BOLIGSELSKABER

Som en Understregning af *Dansk Haveboligforenings Virksomhed* udgav Foreningen i 1917 et Skrift kaldet »Bidrag til Boligsagens Løsning i Danmark«, hvori man rekapitulerede Foreningens Virksomhed med Hensyn til Grøndalsvænge og de deri nedlagte Finansieringsprincipper samt de foretagne Henvendelser til Lovgivningsmagten om Ændringer i Lovene om Statslaan

til almennyttige Boligforeninger. Foruden en Redegørelse for Foreningens Forhandlinger med Forsikringsraadet og et Landstingsudvalg og en Henvendelse til Skattedepartementet om Skattevæsen og Jordpolitik redegjorde man for Foreningens Arbejde for Nedsættelse af en *Boligkommission.*

De Tilfældigheder i Boligselskabernes Opbygning og Virkeomraade, som jeg stødte paa under Behandlingen af indkomne Andragender om Statslaan — Egenskaber, som maatte blive en Hindring for deres rationelle Udvikling saavel som for, at de kunde gøre sig gældende som betydende Faktorer under det paakrævede Samarbejde med Stat og Kommuner i Anledning af de almindelige Boligspørgsmaal —, førte til, at jeg som Formand for *Dansk Haveboligforening* paa et Møde den 20. December 1918 tog Initiativet til at indbyde 27 Boligselskaber til Stiftelse af *Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber.* Stiftelsen skete ved et Møde paa Københavns Raadhus den 22. Februar 1919, hvor Borgmester *Chr. Christiansen* dirigerede. Det hedder i Referatet, at Fuldmægtig *J. Bülow* var mødt paa Indenrigsministeriets Vegne og holdt Foredrag om Boligmarkedet, at Direktør *Boldsen* som Formand for den forberedende Komité talte om Fællesorganisationens Opgaver, og at Folketingsmand *J. Chr. Jensen* talte om Byggematerialer. De to sidste blev valgt som henholdsvis Formand og Næstformand, og i Bestyrelsen indtraadte bl. a. Raadmand *L. Jessen,* Kaptajn *Eigil Jørgensen* i Odense og Folketingsmændene *Marott* og *Henrik Nielsen.* — I en paa det stiftende Møde vedtagen Resolution opfordrede man Regeringen til snarest at fremsætte Forslag om Oprettelse af en Boligbank og et Boligraad.

Organisationen, som nu kunde afløse Dansk Haveboligforening, havde i de første Aar en ikke ringe Betydning. Under Bolignødens truende Tegn var saavel Ministeriet som Kommunerne særdeles lydhøre for Forslag fra Fællesorganisationen og rede til at forhandle om dem, og i Cirkulære af 18. November 1919 henviste Indenrigsministeriet Byggeforeningerne til Forhandling med Fællesorganisationen om deres Forhold og Indretning. Internt arbejdede vi bl. a. med Forslag til Vedtægter for at kunne yde Lederne af Boligselskaber Vejledning paa dette betydningsfulde Punkt. De aarlige Generalforsamlinger var Stedet, hvor Erfaringerne kunde udveksles; Kontoret fungerede i ikke ringe Grad som Mellemled i de enkelte Sager overfor de laangivende Myndigheder. Jeg fungerede som Formand for Fællesorganisationen indtil Juni 1922, da jeg paa en ordinær Generalforsamling ønskede at nedlægge mit Mandat. Min Efterfølger fra 1922 var Folketingsmand *J. Chr. Jensen,* og jeg skal ikke lægge Skjul paa, at hans Standpunkter og Forhandlingsmetoder efterhaanden ikke stemmede med min Opfattelse, saa jeg veg meget gerne Pladsen. Hertil kom, at hele Boligselskabsbevægelsen dengang i høj Grad var i sin

Barndom og de fleste Selskaber og Foreninger lidet udviklede. »Entreprenørselskaber« havde under og efter Krigen og navnlig under den uheldige Statsboligfondsperiode fra 1923 til 1926 frit Spillerum og gød et særdeles uheldigt Skær over Boligselskabsvirksomheden. Det var de færreste af Tidens Boligselskaber, som overlevede Tiden indtil 1926 uden Katastrofer af mindre smigrende Art, og dette gjaldt ogsaa nogle af de Boligselskaber, hvis Formænd sad i Fællesorganisationens daværende Bestyrelse. Det vil derfor forstaas, at man for sit Selskabs Skyld var interesseret i at *staa alene* under en Udvikling, under hvilken hverken de ledende Personer indenfor Myndighederne eller Boligselskaberne ønskede Belæring, og hvor Kursen syntes at være særdeles farlig, saaledes som ogsaa Begivenhederne godtgjorde.

KRONIK OM EN KOMMISSION OG OM KONGRESSER

Efter en Aarrækkes Forløb er det ikke uinteressant at kronikere en Smule om en Kommission, der har haft virkelig Samfundsbetydning, idet der ved dens Hjælp blev udført et *grundlæggende Arbejde* paa Boligspørgsmaalets Omraade, saavist som det en Gang for alle blev slaaet fast, at *Tilvejebringelse af Boliger er et Samfundsspørgsmaal, der kræver sin Løsning.*

Der er i enhver Kommissions Tilværelse nogle, — foruden Formanden og de egentlige »Arbejdere«, nemlig Sekretærerne, — der dømmes til at trække en Del af Læsset, og da jeg i de paagældende Aar havde sluppet min Virksomhed i Provinsen og ikke var overbebyrdet med Arbejde her i København, var jeg veltilfreds ved at faa fat paa et Arbejde, der havde almen Interesse. Det samme var Tilfældet med andre yngre og virkelystne Folk, og jeg erindrer med megen Fornøjelse, at naar vi, undertiden Dage i Træk, holdt Møder paa Københavns Raadhus i et af Udvalgsværelserne og sluttede med en Frokost, som Kommunen venligt serverede, var der i Reglen nogle, der fandt hinanden ved det saakaldte »Børnebord« — ja hvor Tiden gaar! »Børnene« var det indenfor Kommissionen efterhaanden afslørede »B-Parti«: L. V. Birck, Bramsnæs, Bülow, Ivar Bentsen og jeg selv, og undertiden sluttede andre yngre sig til Selskabet som den senere Brandchef Folke. Andre B-er var for *alvorlige* til Børnebordet, saasom Entreprenør Jørgen Berthelsen og den senere Stadsingeniør Bjerre. Efter de mange Aars Forløb kan jeg nok røbe, at vi ogsaa snakkede og forhandlede lidt udenfor Kommissionen, samt at C. V. Bramsnæs indenfor denne var en meget smidig Forfører, naar han gik hen og trak Entreprenør Berthelsen eller Borgmester Godskesen i Skægget og forklarede dem, hvor fornuftigt det egentlig var for dem at gaa ind paa vore moderne Ideer. Og J. Bülow — som under Begivenhedernes Gang i Kommissionen sprang fra Assistent over Fuldmægtig og Ekspeditionssekretær til Kontorchef for senere at blive Departementschef og som nu er Byens Overpræsident — var den allerede forfarne Diplomat, der fik Tingene til at glide, og Kontorchef og Docent, senere Professor Warming den tungt saglige, altvidende og flittige Formand for Kommissionen. Vi følte os som yngre i Forhold til Formandens overmaade stabile og gravalvorlige Behandling af Sagerne, og kneb det engang imellem med at faa ham med paa vore Ideer, maatte han dog i Almindelighed

siges at være en Formand med Evne til at samle Kommissionens Medlemmer om de mangeartede Forslag, vi arbejdede med. Hans varme Interesse for gode Løsninger af sociale Spørgsmaal var aabenbar for alle.

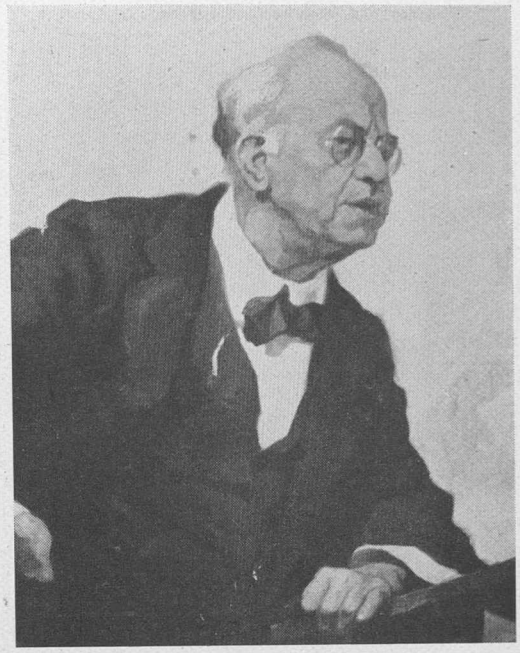
BOLIGKONFERENCER

En Del Mænd fra Kommissionen, suppleret med Personligheder udenfor, holdt i 1917 en *skandinavisk Boligkonference i København.* Konferencen var stort opsat, og kan man have forskellige Meninger om Betydningen af Kongresser og navnlig internationale, saa kan man næppe frakende dem en særlig Betydning, nemlig Evnen til at *vække Interesse for den paagældende Sag hos hjemlige Politikere og Embedsmænd.* Adskillige Skeptikere, som det var vanskeligt at sætte i Bevægelse vedrørende »Boligsagen«, blev mere aarvaagne, da en Konference af hjemlige samt svenske og norske Eksperter slog Sandheder om Boligspørgsmaalet fast med Syvtommersøm. Man kan vist endda sige, at denne Konference, hvori deltog en Række Repræsentanter for hjemlige Kommuner og Organisationer foruden en Del repræsentative Svenskere og Nordmænd, har haft en *ret afgørende Betydning i Retning af at fastslaa Boligsagens centrale Stilling indenfor Samfundslivet.* Naturligvis maa en Række Faktorer ses i Sammenhæng: den om sig gribende Bolignød, Nødvendigheden af ekstraordinære Foranstaltninger, Boligkommissionens Arbejde, Nødvendigheden for Embedsmændene af at fyldestgøre deres boligmæssige Opgaver og Politikernes Trang til at imødekomme Tidens Tarv og føje sig sammen i Arbejdet herfor — men nægtes kan det sikkert ikke, at den store Propaganda, som Kongressen med tilhørende Avisreferater gav, øvede en ikke ringe Virkning saavel i Hovedstaden og i Regeringskredse som ud over Landet.

Indbydelsen udgik fra en Række Organisationer, hvoriblandt Købstadforeningen, Arkitekt- og Ingeniørforeninger, Dansk Haveboligforening, Byggeforeninger, den almindelig danske Lægeforening og Fællesrepræsentationen for dansk Industri og Haandværk. Forretningsfører og Formand for Komiteen og Kongressen var Sekretær *A. Boje.*

Kongressen aabnedes af Indenrigsminister *Ove Rode,* som pegede paa, at Tilvejebringelsen af Boliger uafbrudt bevægede sig mellem to Yderpunkter, Overproduktion og Mangel, Grundejerkrise og Lejerkrise, og at det maatte være Opgaven at afløse dette med Plan og Orden. Mellem Forhandlingslederne var fhv. Konseilspræsident *N. Neergaard,* Overpræsident *de Jonquières,* fhv. Trafikminister *Th. Larsen* og Landstingsmand *Oluf Jensen* — jeg nævner disse Navne for at paavise, hvem der skulde *formaaes til at lytte.* Foredragsholderne omfattede bl. a. Stadsarkitekt *Gustaf Linden,* Stockholm, der talte om Nødvendigheden af Bebyggelsesplaner i By og paa Land, Arkitekt *Strøm Teisen,* som talte om Byggematerialer, Kredslæge, Dr. med. *Poul Hertz:* Byggelovgivningens Indflydelse paa Hus og Hjem, Huse og Boligtyper, Overretsassessor *Axel Rasmussen* om Huslejenævnene, Direktør *F. C. Boldsen* om moderne Finansiering af Boligbyggeri, Professor, Dr. polit. *L. V. Birck:* om danske Kommuners Jordpolitik gennem Tiderne med paafølgende Forhandlinger om Besiddelsesformernes Betydning for Jordpolitiken, og Arkitekt *Harald Hals,* Kristiania: om Boliginspektion.

Ind imellem meldte en Del prominente Deltagere sig som Talere. Kreditforeningsdirektør Grev *Reventlow* og Hypotekforeningsdirektør *Aage Gjessing* talte om Realkrediten, og til forskellige Emner blev der leveret Bidrag af Ingeniør *Marstrand,* Professor *Kielland,*



Professor, Dr. polit. L. V. Birck.

Trondhjem, Kontorchef, senere Professor *J. Warming,* Sekretær *Randolf Arnesen,* Kristiania, Højesteretsadvokat *Gustav Heiberg,* Kristiania, Dr. *Erik Sjöstrand,* Stockholm, Overretssagfører *Gran Bøgh,* Trondhjem, Borgmester *C. Lindhagen,* Stockholm, Godsinspektør *S. Berthelsen,* Høng, Sundhedsinspektør Dr. *Gösta Göthlin,* Göteborg, og Amtslæge *Lunddahl,* Aarhus.

Konferencen kulminerede, som det sig hør og bør, i en Middag hos Nimb, hvor *Lyngsie* fra et Sidelokale, hvori en Del af den store Forsamling og navnlig de yngre og mindre prominente var henvist til at spise, trinede alvorsbetynget frem foran Ove Rode og mælede, at saasom de unge Folk i Sidesalen ikke kunde høre Talerne, »begærede Folket at se en Minister«. Ove Rode snoede sig op tynd og elegant som en Spiral og raabte ind i Sidesalen: »Mine Herrer, tænk paa, hvad egentlig en Minister er. Noget, som kommer og gaar, og en nuværende Minister er noget, som snart bliver overstaaet. Nej, mine Herrer, De er Ungdommen, og De er det blivende. Lad Ungdommen tale til hinanden!«

Ja, det var den Gang. Senere drog et Udvalg af Kommissionen til en *skandinavisk Boligkonference* i Rigsdagsbygningen i *Stockholm* med Warming i Spidsen. Denne Sammenkomst formede sig som en Konference mellem Sagkyndige paa forskellige Omraader; min Del var som sædvanligt Finanserne.

Boligkommissionen drog i 1920 til *England* og deltog i en *international Boligkonference,* tilrettelagt for os Danske af vore udmærkede Sekretærer Bramsnæs og Bülow. At Hovedinteressen i London knyttede sig til det store Boligarbejde, som de krigsførende Magter havde maattet forsømme under Krigen og ikke mindst til Opbygningen af de ødelagte Distrikter i Frankrig, var forstaaeligt, og man drøftede tillige ivrigt Spørgsmaalet om, hvorvidt Tyskland paany kunde genoptages i Unionen eller ikke. England var for, Frankrig imod, og Spørgsmaalet blev forøvrigt løst paa senere Konferencer med det

Deltagere i den skandinaviske Boligkonference i Stockholm 1917.

Af danske Deltagere ses i forreste Række: Professor J. Warming, Direktør Boldsen, cand. polit. C. V. Bramsnæs, senere Nationalbankdirektør; i anden Række H. C. Henningsen, senere Ligningsdirektør, Folketingsmand J. Chr. Jensen, Kontorchef Lundbye, senere Stiftamtmand i Haderslev, Fuldmægtig J. Bülow, senere Overpræsident, og Anthon Andersen, senere Borgmester; i sidste Række Bagermester J. Pitzner, Overretssagfører L. Jessen, Kontorchef Topsøe-Jensen, senere Højesteretsdommer, og Ingeniør F. Folke, senere Brandchef.

Resultat, at Tyskland genindtraadte. De mindre Lande spillede paa Kongressen efter Sagens Natur som altid en beskeden Rolle. Men ogsaa Danmark hejste Flaget, og daværende Kontorchef J. Bülows imposante Skikkelse dukkede op paa Talerstolen i London og understregede vore Standpunkter. Rejsen fandt Sted, da Landet ingenlunde fattedes Mønt, og nogle af os maatte anvende vore sidste Rejsespecier til at gøre Paris og Berlin paa Vejen hjem. Daværende Ekspeditionssekretær, nuværende Kommunaldirektør *K. Bjerregaard* og jeg studerede Paris ved Dag og saamænd ogsaa ved Nat og havde tillige Lejlighed til at iagttage de krigsødelagte Egne ved Soissons og Chemin des Dames.

ANDRE MINISTERIELLE UDVALG OG BESTILLINGER

Under Krigen havde Indenrigsministeren til Fremskaffelse af Arbejde nedsat *Indenrigsministeriets Arbejdsudvalg af 1917,* og under Hensyn til Boligbyggeriets Betydning for dette Formaal havde man fra Boligkommissionen hertil

delegeret 3 Mand, hvoriblandt jeg selv, med det Formaal at tiltræde under Behandling af Boligbyggeriets Anliggender. Herved opnaaede Kommissionen at faa Forbindelse med et Udvalg, der i særlig Grad havde Rigsdagens Øre, fordi dets Formaal var at fremskaffe Beskæftigelse, og at kunne fylde de politiske Sejl med gunstig Vind for vore Boligforslag.

Ved Siden af Indenrigsministeriets Arbejdsudvalg fremsatte jeg — der som Konsulent for den Komité, som gennemførte Bygning af et Hus for 150 selverhvervende Kvinder, Østerbrogade 85, havde erfaret, at Materialespørgsmaalet truede med at standse Byggeriet — i 1917 Forslag om Oprettelse af et *Nævn til Rationering af Byggematerialer*. Forslaget stødte paa megen Modstand, og Modstanden kom ikke mindst fra de Kredse, som var interesseret i gennem Herredømme over Materialerne at kunne dominere Byggeriet. Resultatet af Forhandlingerne blev, at der blev oprettet et *Murstensnævn,* men at man paa Forhaand udskød mig personlig, en Skæbne som jeg nok kunde bære, men som symbolsk betød, at de interesserede Kredse vilde foretrække at besætte Nævnet uden for megen Indblanding fra Boligbyggeriets Side! Paa gentagne Henstillinger fra fremtrædende Personligheder indenfor Boligkommissionen blev jeg imidlertid senere indvalgt i Nævnet og var vel næppe paa Forhaand synderlig velkommen, men arbejdede mig efterhaanden meget godt sammen med Nævnet, der lededes af Departementschef *Riis Hansen*. Ogsaa den Gang havde man som nu kun en begrænset Del Materialer til Raadighed og maatte sørge for, at de Foretagender, der blev godkendt, fik saa mange Materialer til Raadighed, at de kunde fuldføres.

Fra 1918 fungerede jeg tillige som *Indenrigsministeriets Konsulent* i de Bygge- og Boligsager, som i stort Maal indløb. Jeg udførte dette Arbejde, som betingede et vist Kontorhold, uden Vederlag og endog uden Refusion af Kontorhold. Thi efterhaanden var, som tidligere nævnt, Ove Rodes Boligpolitik ikke saa populær paa Rigsdagen, at han vovede at fremsætte Forslag om Refusion af Udgifter endsige Aflønning. Jeg gjorde imidlertid mit Arbejde med stor Interesse, idet det gav mig gunstig Lejlighed til at komme Byggeriets konkrete Forhold paa nært Hold. Da Kontorchef Bülow i Begyndelsen af 1920 kunde overraske mig med, at Finansudvalget havde bevilget mig hele 300 Kr. pr. Maaned som fremtidigt Vederlag for min Indsats, kunde jeg nøjes med at takke, men renoncere, fordi jeg samtidig laa i Forhandlinger om Oprettelsen af K. A. B. Jeg blev derefter højtideligt udnævnt til Indenrigsministeriets *finansielle Konsulent* i Boligsager, efter at Arkitekt Rolf Schroeder var udnævnt til *teknisk* Konsulent. Og saa fin var denne Udnævnelse, at den var honorarløs. Jeg fik i min Egenskab af finansiel Konsulent Lejlighed til almindelige Udtalelser om finansielle Forhold, Deltagelse i Udvalgsbehandling og

Afgivelse af Erklæring i en Del Enkeltsager. Det er ikke usandsynligt, at mine Standpunkter efterhaanden opfattedes som mindre bekvemme, og Afskeden fra min høje Post var i hvert Fald uden enhver Højtidelighed: man strøg simpelthen i 1926 mit Navn i Hof- og Statskalenderen som Konsulent. Da jeg var ulønnet, var andre Formaliteter aabenbart slet ikke nødvendige!

ENTREPRENØRFORENINGER

Under mit Arbejde som Konsulent for Ministeriet faldt det mig i Øjnene, at — som en kendt udenlandsk Nationaløkonom havde sagt —, »i Kølvandet af offentlige Penge til Udlaan svømmer saa at sige altid Misbrug«, og Udlaan til Boligbyggeri dannede ingen Undtagelse dengang. Lovgivningen om Laan til Boligbyggeri forudsatte Dannelse af *Byggeforeninger af almennyttig Art.* Men nu er entreprenante Mænd, for hvem en stor Avance vinker, undertiden mere initiativrige end de almennyttige Foreninger, og hertil kom, at Byggeforeningerne ikke var saa stærkt organiseret, at de var i Stand til at beherske det umaadelige Marked, som Boligbyggeriet pludselig aabnede. Arbejdernes Andels-Boligforening og Arbejdernes kooperative Byggeforening var stiftet i 1912, og begge udfoldede en Virksomhed, som svarede til deres Kapacitet, men langtfra nok til at bestride Omraadet. Følgen blev, at Forretningsmænd opfandt en Form for Byggeforeninger, der saa ret tilforladelig ud. En Entreprenør eller Grundejer, assisteret af en Arkitekt og Sagfører, fremlagde Projekt for vedkommende Kommune og tilbød at gennemføre det som en Byggeforening. Grundejerne fastsatte Grundprisen og Entreprenørerne Entreprisesummerne, og Beboerne eksisterede jo ikke, før Huset blev bygget, ligesom man heller ikke søgte at samle dem paa Forhaand. Kommunerne havde den overhængende Opgave at skaffe Boliger, og Ministeriet maatte derfor akceptere Kommunernes Anbefaling af Projekterne paa Tro og Love, hvilket var mest betænkeligt for de Kommuners Vedkommende, der ikke havde større tekniske Kontorer som Kontrolapparat. Følgelig opstod Landet over Sværme af de saakaldte »Entreprenørforeninger«, og det siger sig selv, at Ordningen ikke var tilfredsstillende. Thi selv om der fandtes *nogle* Entreprenører, Arkitekter og Sagførere, der søgte at fremskaffe gode Foretagender, gjaldt den almindelige Interesse naturligvis i første Række deres Fortjeneste og kun i anden Række Byggeriets Tarv i teknisk, boligmæssig og økonomisk Henseende. Forretningsmændene forlod Skuden, naar Foretagendet var prioriteret og Fortjenesten hjemme, og overlod Risiko og Administrationen til en tilfældig valgt Bestyrelse af Beboerne. Der foregik med andre Ord en skæbnesvanger *Forfuskning af det sociale Boligbyggeri,* idet Foretagenderne var Privatbyggerier, som var indhyllet i det sociale

Boligbyggeris Klædebon. Saavel socialt som privat Byggeri har deres Berettigelse, men hverken Formerne eller Indholdet bør sammenblandes. Jeg foranledigede derfor, at Indenrigsministeriets Arbejdsudvalg den 2. Juli 1919 udsendte en Skrivelse til Kommunerne, hvorunder man advarede mod disse Foreninger og anmodede om nøje Kontrol med, at den offentlige Støtte ikke indkasseredes som Spekulationsgevinst af Foreningernes Stiftere, men virkelig kom Beboerne til gode, og ligeledes foranledigede jeg, at Indenrigsministeriet i Cirkulære af 18. November 1919 gav en Definition af en Byggeforening saalydende:

Ved en Byggeforening maa almindeligvis efter de i Lov af 30. Juni 1919 §§ 3 og 4 indeholdte Forudsætninger om Foreningers Almennyttighed og efter den almindelige Opfattelse forstaas en Forening eller et Selskab, som er grundlagt i almennyttigt Øjemed og med udelukkende Hensyntagen til Medlemmernes og den stedlige Befolknings almindelige Boliginteresser, og i hvilket fremdeles Foreningen eller Selskabet som saadant er Ejer af samtlige Ejendomme, medens Medlemmernes Rettigheder bestaar dels i en — i Reglen uopsigelig — Brugsret til en Lejlighed, samt hvori Foreningens eller Selskabets Lejligheder udlejes til Medlemmerne billigst muligt, og Overskud ved Overdragelse af Andele og Aktier samt af Foreningens eller Selskabets Ejendomme skal tilfalde almindelige Boligformaal under offentlig Kontrol.

Jeg blev stillet overfor en *konkret* Stillingtagen til disse Spørgsmaal i Begyndelsen af 1920, da en Række Entreprenørforeningers Byggesager kom frem fra Københavns Kommune til Ministeriet og praktisk taget allerede *var* gennemførte Byggerier. Det var efter mit hele Standpunkt ikke muligt for mig at give Sagerne den Anbefaling overfor Ministeriet, som var Forudsætningen for Udbetalingen af Laanene, og Sagerne gik i en Haardknude, indtil Borgmester *J. Jensen* i de kendte Dage efter Generalstrejken 1920 blev Socialminister og under en Forhandling med Embedsmændene traf en Ordning, som jeg tiltraadte paa Grund af dens Nødvendighed, og som gik ud paa, at Sagerne blev ekspederet, men at Beboerne skulde have Adgang til Revision og Godkendelse af Regnskaberne. Som Sagerne faktisk forelaa, var der ingen Anledning til Bebrejdelser hverken overfor »Foreningerne«s Ledelser eller overfor Kommunen, thi Boligfremskaffelsen var og maatte være Trumf i alle disse Forhold. Men disse og mange andre Sager viste mig, at *et Arbejde paa Boligselskabernes Omraade var paakrævet.*

HUSLEJERFORENINGEN

Det vil maaske ikke være uden en vis Interesse at høre, at jeg i 1918 sammen med en Række Mænd, heriblandt den senere Højesteretssagfører C. C. Heilesen, Kommunelæge Vilh. Asmund, Skoleforstander M. Vibæk og Arkitekt

Strøm Teisen tog Initiativet til Stiftelsen af KØBENHAVNS HUSLEJERFORENING. Med de dagældende Huslejelove var Lejerne *dengang* faktisk mindre godt stillet og behøvede tillige en Repræsentation overfor Regering og Rigsdag. Det er rørende at tænke paa, at Heilesen, Strøm Teisen og jeg maatte købe, nedrive og opføre Ejendommen Vester Voldgade 21 for overhovedet at skaffe Foreningen Lokaler, og jeg har i min Besiddelse et Dokument af 8. Juni 1918, hvori vi dels overdrager Huslejerforeningen dette Lejemaal og dels tilbyder, at Huslejerforeningen eller et Konsortium indenfor denne kan indtræde i vore Rettigheder over Ejendommen uden en Øres Opgæld til os—allerede dengang havde den indenfor visse Kredse sædvanlige Mistænkeliggørelse udpeget os som »Spekulanter«. Ejendommen solgte vi senere uden egentligt Tab eller Gevinst, saavidt erindres, og Huslejerforeningen sidder den Dag i Dag i de Lokaler, jeg var med til at skaffe den.

F. C. BOLDSEN

K. A. B. KONCERNENS HISTORIE

I

KØBENHAVNS ALMINDELIGE BOLIGSELSKAB STIFTES

Foranstaaende Skildring skulde i nogle hastige Rids vise Boligspørgsmaalets Udvikling mellem 1910 og 1920 og de betydningsfulde Reformer, som i denne Aarrække gennemførtes, samt dem, der var Anledning til at arbejde videre for. Det vil formentlig forstaas, at det ikke kunde være helt tilfredsstillende vedblivende at være en blot teoretiserende Tilskuer til en Udvikling, der paa den ene Side kunde synes usædvanlig lovende for Boligvæsenet, men som paa den anden Side befandt sig paa et særdeles skrøbeligt Begyndelsesstadium, uden fastlagte Principer eller nogen stærk Administration hverken fra Myndighedernes eller Boligproducenternes Side, usikker som man dengang stod baade i Teori og Praksis. Staten stillede overmaade store Beløb til Raadighed, og Boligsagens Venner havde en rig Lejlighed til paa dette Grundlag at arbejde for en rationel Løsning; men i Forhold til Sagens Omfang — produktionsmæssigt, teknisk og finansielt — strakte de forhaandenværende Boligselskabers Kræfter ikke til, og de entreprenante Folk, som dominerede Byggeriet gennem de saakaldte Entreprenørforeninger, vilde i Længden kompromittere det offentligt støttede Boligbyggeri, saafremt Entreprenørforeningernes Virksomhed ikke blev *afløst af et rationelt, socialt Boligselskabsarbejde.*

Den, der efter 10 Aars Arbejde af mere teoretisk Art med Boligspørgsmaalene vedblivende følte den største Interesse for at følge Arbejdet op til en rationel Løsning, kunde derfor simpelthen ikke undgaa den nærliggende Tanke at *tage praktisk Del i Opgavernes Løsning.* Jeg følte nu klart, at den eneste Maade at *realisere* Ideerne paa var at gaa fra Teorier over til Praksis. Ukendt med Byggeri var jeg jo ikke fra min Periode i Randers, og fra 1919 havde jeg været Forretningsfører under Opførelsen af Kvindernes Boligselskab, Clara Raphaels Hus, Østerbrogade 85, et Kollektivhus for 150 enligtstillede Kvinder, og et Byggeri, der paabegyndtes og færdiggjordes under den vanskeligste Bygge-

periode i Landet, baade hvad Arbejdsforhold og Økonomi angaar, og som saaledes dannede en praktisk Forskole (se herom det i 1945 udgivne Jubilæumsskrift »Clara Raphaels Hus, Kvindernes Boligselskab, 1920—1. Maj—1945«).

Fra Foraaret 1919 førte jeg en Række Samtaler med de Mænd, som vi senere genfinder i Bestyrelsen og Repræsentantskabet for K. A. B., og der var overalt Interesse for Sagen. En Telefonstrejke paa 2 Maaneder gjorde et Afbræk i Arbejdet, som efter Sagens Natur maatte bestaa i, at man taalmodigt forklarede Boligbyggeriets Formaal for samfundsinteresserede Medborgere, der vel nok havde en interesseret Indstilling overfor Problemerne, men ikke paa Forhaand kunde forudsættes at have fuldt Indblik i deres forskellige Relationer. Midt under Arbejdet holdt jeg et Foredrag om Boligspørgsmaalet, og nogle Dage senere indfandt Overretssagfører *Konrad Levysohn* — der havde læst Foredraget i Aviserne — sig paa min Bopæl i Rosenvænget og spurgte, om jeg ikke under mine Overvejelser, der var ham bekendt, kunde medtage Spørgsmaalet om Byggeri af et Hus for *Sygeplejersker*. Levysohn var en højtfortjent Mand ogsaa indenfor Sygeplejerskernes Organisationer og havde Standens fulde Tillid. Jeg holdt nogle Møder med ham og med Stifteren af Dansk Sygeplejeraad, Fru Henny Tscherning, hvis Arbejde paa Sygeplejerskernes Omraade var af grundlæggende og fortjenstfuld Art. Det skulde vare mange Aar, inden vi fik Sygeplejerskernes Hus rejst, men allerede Planen hertil bragte mig saaledes i Forbindelse med Overretssagfører Levysohn, som forbandt sociale Interesser med stor forretningsmæssig Dygtighed og Virkelyst, og som erklærede sig interesseret i at samarbejde om Oprettelse af det Boligselskab, som tillige skulde bære hans Hjertebarn, Sygeplejerskernes Hus, frem.

Sammen med Overretssagfører Levysohn forhandlede jeg i den følgende Tid til forskellig betydende Side, dels med Det Classenske Fideikommis og dels med Sparekassen for Kjøbenhavn og Omegn.

Med *Det Classenske Fideicommis,* den Gang repræsenteret af Formanden, Departementschef *Wulff,* havde Levysohn og jeg nogle Konferencer, hvori ogsaa deltog Fideicommissets Kontorchef, Overretssagfører *Wandrup*. Samtalerne drejede sig om Tilvejebringelse af en Del af Aktiekapitalen til det Selskab, som agtedes stiftet. Vi havde paa det Tidspunkt tegnet ca. 100.000 Kr. i Aktier, men ønskede en større finansiel Basis. Og det lykkedes os at formaa Fideicommisset til at tegne andre 100.000 Kr., hvormed Selskabets Stiftelse var rykket et betydeligt Skridt nærmere.

Dernæst forhandlede vi med *Sparekassen for Kjøbenhavn og Omegn* og navnlig med Bestyrelsesraadets Formand, Overretssagfører *Axel Bang,* hvis varme sociale Interesser, høje Anseelse og vidtrækkende Indflydelse var velkendt. Forhandlingerne tiltraadtes af den nylig valgte Direktør *Winkel Smith,*

der indtil sin Død var en god Ven af Boligselskabet, og de gik ud paa, at Sparekassen dels skulde stille Byggelaan til billig Rente til Raadighed for Boligselskabet, dels yde dette Tredieprioriteter, i begge Tilfælde mod Kommunegarantier. Boligselskabet skulde paa sin Side oprette en *Spareafdeling* med Sparekassens Bistand; senere har vi gennem Sparekassen ladet en betydelig Del af vor Husleje incassere. Og sluttelig meddelte Sparekassen sin Anbefaling paa en den 3. Maj 1920 dateret Indbydelse til Tegning af Garantikapital i:

Københavns almindelige Boligselskab
Selskab med begrænset Ansvar

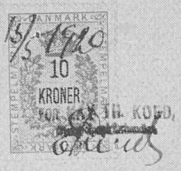
Her skal bemærkes, at »Garantikapital« i Virkeligheden er Aktiekapital, og »Selskab med begrænset Ansvar« betyder det samme som Aktieselskab, men at vi foretrak og fik Handelsministeriets Samtykke til disse Benævnelser, der syntes os passende for Formaalet.

Forinden var der paa et Møde i Handels- og Kontoristforeningens Sal til Drøftelse af Spørgsmaalet om Oprettelse af Boligselskabet blevet nedsat en Komité, der fik Overretssagfører Levysohn til Formand og undertegnede til Sekretær. Komiteen udarbejdede Udkast til Vedtægter og en Indbydelse til Tegning af Aktiekapitalen.

I Indbydelsen slog man fast, at Selskabet var »et almindeligt og almennyttigt Boligselskab«, at det tog Initiativ til Stiftelse af almennyttige Boligforetagender, samt at dets Virkeomraade spændte over alle Samfundsklasser og alle Arter af Boliger, dog med en stærk *Understregning af det sociale Formaal.* Man nævnede tillige en Opgave, »som Forholdene daglig gør mere og mere paatrængende, nemlig Opførelse af Fælleshuse for enligtstillede Mænd og enligtstillede Kvinder«. Endvidere »Boliger med Fælleskøkken, Centralvarme og Børnehave, saaledes at Tyendehold kan undgaas, og Husmoderen kan anvende Dagen til selvstændigt Erhverv«. Det ses, at Opgaver, som endnu er under Dagens Diskussion, var nævnt allerede i 1920. Selskabet ønskede overhovedet ikke sine Opgaver ortodokst afgrænset og nævner bl. a. Privatbyggeri ogsaa af Forretningslokaler som en naturlig Opgave.

Bestyrelsen stillede sig ulønnet til Raadighed og arbejdede i adskillige Aar med Ansvar for Millionbyggerier uden at erholde Vederlag af nogen Art.

I Komiteen, som indbød, finder vi bl. a. *Chr. Andersen,* Chef for Gjentofte Kommunes økonomiske Forvaltning, senere Dommer i Aabenraa og Nordre Birk, *Johs. Berggreen,* Direktør for Danske Grundejeres Brandforsikring, *O. Bouet,* Maskinmester, Formand for Fællesrepræsentationen for danske Funktionærforeninger, *C. V. Bramsnæs,* cand. polit., Landstingsmedlem, *Andrea*



S T I F T E L S E S - O V E R E N S K O M S T.

Undertegnede er blevet enige om Oprettelsen af et Boligselskab under Navnet "Kjøenhavns almindelige Boligselskab", der skal have Hjemsted og Værneting i København.

Selskabets Formaal er i samfundsmæssigt Øjemed at arbejde for et tidssvarende og økonomisk Boligbyggeri i København og Omegn.

Selskabet vil fremme sit Formaal dels ved at virke for Opsparinger fra Boligsøgende dels ved at planlægge og gennemføre almennyttigt Byggeri, navnlig gennem Boligselskaber (Datterselskaber), og bistaa med Afslutning af Entrepriser, Financiering og Forhandlinger med Myndighederne samt endvidere yde Vejledning og Støtte under Selskabernes senere Virksomhed paa Boligomraadet. Selskabet kan derhos paatage sig anden beslægtet Virksomhed paa Boligomraadet, herunder at indkøbe og sikre tjenlige Have- og Byggegrunde til Selskabets eller Datterselskabernes Formaal.

Selskabet har ikke overtaget nogen bestaaende Forretning eller bestemte Formuegenstande.

Selskabets finansielle Grundlag er en Garantikapital, hvis Størrelse er fastsat til indtil 1 Mill. Kr. Hele Garantikapitalen med Undtagelse af 250.000 Kr., der er tegnet af og ved Stifterne, vil være at udbyde offentlig til pari Kurs med Tillæg af 25 Kr. for hver 1000 Kr. som Bidrag til Omkostninger ved Selskabets Stiftelse, der anslaas til ikke at ville overstige 10.000 Kr.

Der er ikke tillagt Stifterne af Selskabet - der har tegnet 48.500 Kr. af Garantikapitalen - noget Vederlag for deres

Deltagelse i Stiftelsen eller for det med denne forbundne juridiske Arbejde.

Fornævnte 250.000 Kr. er Minimum efter Aktielovens § 5 b.

Garantikapitalen fordeles paa Garantibeviser paa 500 Kr, 1000 Kr. og 5000 Kr. Stykket. I aarligt Udbytte til Garanterne kan højst udbetales et Beløb svarende til Nationalbankens Diskonto ved Regnskabsaarets Slutning, dog aldrig udover 6 % p.a. af de indbetalte Beløb. Garantibeviserne skal altid lyde paa Navn og kan, naar de ikke er fuldt indbetalte, ikke med Virkning for Selskabet overgaa til ny Ejer uden Samtykke fra Bestyrelsen, med mindre der stilles fuld Sikkerhed for den ikke indbetalte Del af Bevisets Paalydende.

Ingen af Garanterne skal have særlige Rettigheder, lige saa lidt som Garanterne er forpligtede til at lade deres Beviser indløse undtagen i Tilfælde af Selskabets Opløsning.

Selskabets Regnskabsaar er Kalenderaaret. Det første Regnskabsaar gaar til d. 31'December 1921.

København, den 20 April 1920.

Elisabeth
Elna Munch

Hjalmar Hartmann

Vilh. Lorenzen

Hakon Hjalmar Alfred Decimus Castonier

Edvard Thaulow

Jesper Simonsen

Frederik Christian Bolin

Carl Frederik Lagerberg

Johannes Axel Thing

Jens Rimestad

Carl Valdemar Bramsnæs

P. M. Thun.

Johannes Albrecht August Borggreen

Gottfred Fischer

Andreas Johannes Alois Brachmann.

Brochmann, Medlem af Borgerrepræsentationen, Tømrermester *S. M. Grumstrup* i Hellerup, Ingeniør *J. A. Kemp,* Redaktør, senere Rektor, Dr. phil. *Vilh. Lorenzen,* Fru *Carla Meyer,* daværende Formand i Husmoderforeningen, Byretsdommer, senere Højesteretsdommer *Jesper Simonsen.*

Indbydelsen havde endvidere et stort Antal *Anbefalere,* hvoraf vi nævner:

Postinspektør Jacob Andersen, Fabriksinspektør Julie Arenholt, Overretssagfører Axel Bang, Dr. jur. Professor ved Universitetet V. Bentzon, Toldinspektør Ivar Berendsen, Godsinspektør, Sagfører S. Berthelsen, Sparekassedirektør Dr. polit. H. L. Bisgaard, Arbejdsløshedsinspektør Frk. Clara Black, Fru Karen Braae, Direktør for Københavns Belysningsvæsen Børresen, Generalmajor H. Castenschiold, Forstander Marie Christensen, Medlem af Borgerrepræsentationen, Snedkermester Sophy A. Christensen, Professor ved Universitetet Frantz Dahl, Professor ved og Direktør for Landbohøjskolen H. O. G. Ellinger, Havearkitekt E. Erstad-Jørgensen, Chef for Arbejderforsikrings-Raadets Kontor V. L. Faber, Ingeniør F. Folke, Grosserer A. Fonnesbech, Formand for danske Kvinders Nationalraad Henny Forchhammer, Overformynder M. P. Friis, Professor ved og Direktør for den polytekniske Læreanstalt H. I. Hannover, fhv. Minister for offentlige Arbejder Hassing-Jørgensen, Direktør H. Heilbuth, Øjenlæge Estrid Hein, cand. polit. Sekretær Otto Himmelstrup, Afdelingsingeniør, Docent E. V. Holstein-Rathlou, Direktør i Pensionsforsikringsanstalten Aage Jensen, daværende Rektor ved Metropolitanskolen, Landstingsmand Krag, Kgl. Hoffotograf Julie Laurberg, Forfatterinden Fru Gyrithe Lemche, Direktør Chr. Magnussen, Grosserer Ernst Meyer, Direktør for Københavns Skattevæsen F. Molde, Professor, Dr. med. S. Monrad, Direktør for Københavns Flydedok og Skibsværft Ove Munch, Dr. med. Eli Møller, Dommer i Østre Landsret Jul. Møller, Hotelforpagter, Borgerrepræsentant Poul Møller, cand. jur. Formand for De samvirkende danske Lejerforeninger Charles V. Nielsen, Direktør for De Danske Spritfabriker Chr. H. Olesen, Højesteretsdommer Ejvind Olrik, Professor A. Oppermann, Oberst, Folketingsmand P. H. Parkov, Professor ved Landbohøjskolen C. V. Prytz, Dommer i Østre Landsret Axel Rasmussen, cand. polit. Sekretær Svend Røgind, Raadmand Lauritz Sørensen, Redaktør for Finanstidende Carl Thalbitzer, Professor, Dr. teol. Frederik Torm, Chef for Københavns Statistiske Kontor Cordt Trap, Formand for Dansk Sygeplejeraad Henny Tscherning, Generalmajor H. Ulrich, fhv. Underdirektør ved Orlogsværftet H. Vedel, Professor, Dr. phil. Fr. Weis, Professor ved Universitetet Harald Westergaard, Professor ved Universitetet Dr. jur. Vinding Kruse og Generalløjtnant Wolff.

KAPITAL, VEDTÆGTER, UDBYTTE

Aaret 1919 og Tiden indtil Forsommeren 1920 var ikke uegnet til at fremskaffe en passende *Kapital* til Selskabet, idet der raadede en vis Pengerigelighed, og man havde endnu ikke gjort sig klart, at Finanskrisen, som udbrød i November 1920, truede i Horisonten. Det Udkast til *Vedtægter,* som anvendtes under Forhandlingerne med interesserede Personligheder og Institutioner, indeholdt dog et Par for Aktietegning usædvanlige Bestemmelser. For

det første, at det aarlige *Udbytte ikke kunde overstige 5 %,* og dernæst at *Hovedentreprenører og Leverandører ikke var valgbare* til Selskabets Bestyrelse. Herved havde man paa Forhaand afskaaret sig fra Aktietegning hos dem, der kunde tænkes at have en økonomisk Interesse heri, og Kredsen var saaledes skarpt begrænset til dem, som havde den *virkelig sociale Interesse.* Ved saaledes at taale en betydelig Hindring i Starten har Selskabet imidlertid gennem de mange Aar opnaaet den overordentlige Betryggelse, som følger af, at det har haft en solid Kreds af Aktionærer at hvile paa og ganske har været forskaanet for de Fortrædeligheder og Krav om øgede Udbytter, der ofte fremkommer paa Generalforsamlinger fra misfornøjede Aktionærer. Vore Aktionærer har paa Forhaand vidst, at deres Interesse væsentligt er begrænset til at omfatte *Selskabets Arbejde.* Begrænsningen af Udbyttet har tillige haft den overordentlige Betydning, at al Fortjeneste og Opsamling udover den sparsomme Dividende anvendes som Henlæggelser til *Styrkelse af Selskabets Økonomi og finansielle Stilling.* Herigennem er opnaaet et solidt finansielt Grundlag for Selskabets Udvidelse og for dets Evne til at afholde Udgifter ikke alene til den *nødvendige Administration,* men ogsaa til det videregaaende *almene Arbejde af teknisk og social Art,* som tjener til i Teori og Praksis at udbygge Boligsagen i dens vidtforgrenede Relationer. Der kendes i Boligselskabets Historie næppe noget større Tidsrum, hvor Personalets Tid ikke i udstrakt Grad har været beslaglagt af *ulønnet og tilmed bekosteligt Arbejde af almen Art,* og af Direktørens Tid har mindst Halvdelen i de 25 Aar været optaget paa denne Maade.

Efter de mange Aars Forløb kan vi meget vel indrømme, at det i 1920 kostede et ikke ringe Arbejde under saadanne for Aktietegning ufordelagtige Vilkaar at gaa fra Mand til Mand, fra Institution til Institution, for at samle det Beløb af 378.000 Kr., hvormed vi startede, et Beløb, der dengang regnedes for forholdsvis stort, ikke mindst naar man tog i Betragtning, at Boligselskaber i disse Tider i Almindelighed startedes praktisk taget uden Kapital. Det kan ved denne Lejlighed ogsaa røbes, at en Bank samt et stort Entreprenørselskab paa et Tidspunkt, da Aktietegningen forløb mindre straalende, henvendte sig med Tilbud om at tegne 200.000 Kr., men uden Tøven fik et blankt Afslag, fordi vi maatte regne med, at denne Aktietegning kunde medføre en Indflydelse paa Selskabets frie Dispositioner med Hensyn til Entrepriser.

En interessant Oplevelse under Aktietegningen var den Indbydelse, som Kontorchef *Chr. Andersen* fra Gjentofte Kommune, senere Dommer i Aabenraa og Nordre Birk, overrakte mig fra Komunalbestyrelsens Formand, Oberst *Parkov,* til at komme til Stede og holde Foredrag for Kommunalbestyrelsen i Gjentofte om Boligbyggeriets almindelige Stilling og Selskabets paatænkte

Indsats. Det vil forstaas, at jeg over for Udsigten til, at Gjentofte Kommune vilde gaa aktivt ind i Sagen — andre Kommuner stillede sig køligt til Tanken —, talte mig varm i 1½ Time fra Katederet paa det gamle Raadhus i Charlottenlund og opnaaede, at Kommunen tegnede sig som Aktionær for 25.000 Kr. med den Forudsætning, at der oprettedes en særlig *Gjentofte-Afdeling* til Varetagelse af de Byggerier, som vi iværksatte inden for denne Kommune.

STIFTENDE GENERALFORSAMLING

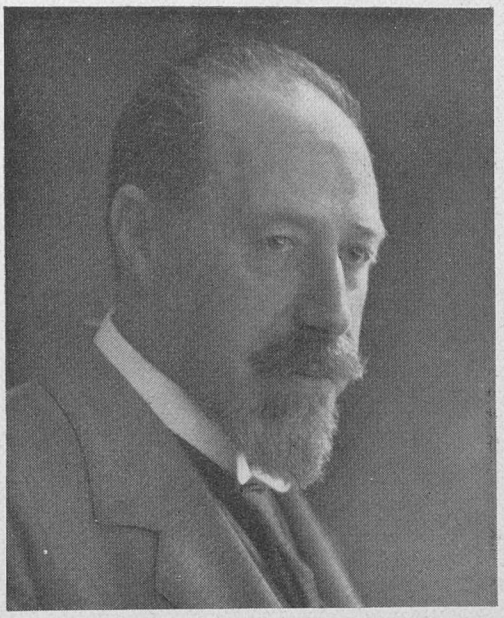
Efter at man den 14. Maj havde underskrevet Stiftelsesdokument og berammet Generalforsamling samt udpeget Ledelse af Selskabet, blev den endelige Generalforsamling indkaldt til den *26. Maj 1920 Kl. 8 Aften* i Handels- og Kontoristforeningens Mødesal. Efter at der var afgivet Beretning med Meddelelse om Tegning af Garantikapital og Aftaler med Sparekassen for Kjøbenhavn og Omegn, blev der paa Mødet foretaget visse Ændringer i Vedtægterne af nærmest redaktionel Natur.

Som Bestyrelse valgtes:

Overretssagfører *Konrad Levysohn,*
Maskinmester *O. Bouet,*
Landstingsmand, cand. polit. *C. V. Bramsnæs,*
Borgerrepræsentant, Overlæge, Professor *Joh. Fred. Fischer,*
Fru *Carla Meyer,* Formand for Husmoderforeningen,
Borgerrepræsentant, Folketingsmedlem, cand. mag. Fru *Elna Munch,*
Landstingsmand, Oberst *P. H. Parkov,* Formand for Gjentofte Kommunalbestyrelse,
Grosserer *Poul Plum* og
Professor ved Polyteknisk Læreanstalt *E. Thaulow.*

Dernæst valgtes et Repræsentantskab, bestaaende af 24 Personer:

Direktør *Johs. Berggreen,* Danske Grundejeres Brandforsikring, Borgerrepræsentant Fru *Andrea Brochmann,* Overbanemester *Jens Busk,* Oberstløjtnant, Medlem af Direktionen for Officersforeningen *Hakon Castonier,* Kontorchef *Gredsted,* Telegrafdirektoratet, Tømrermester *Grumstrup,* Hellerup, Murermester, Medlem af Gjentofte Kommunalbestyrelse *Chr. Hansen,* Gjentofte, Grosserer *Hjalmar Hartmann,* Dr. med., Formand for Foreningen for Sundhedspleje *Poul Hertz,* Stabssergent, Formand for Underofficersforeningen *Hinge,* Cand. polyt., Ingeniør ved Telefonselskabet *Chr. Jørgensen,* Overrets-



Overretssagfører Konrad Levysohn.

sagfører *Rich. Kaarsberg,* Birkerød, Ingeniør *J. A. Kemp,* Frk. *Inger Kjær,* Kvindernes Køkken, Cand. mag., Redaktør af »Architekten« *Vilh. Lorenzen,* Direktør *Chr. Magnussen,* Nordisk Brandforsikring, Skattedirektør *Molde,* Dr. med. *Eli Møller,* Borgerrepræsentant, Hotelforpagter *Poul Møller,* Sogneraadsformand *N. P. Nielsen,* Kastrup, Læge, Formand for danske Sygeplejerskers Hjælpe- og Alderdomskasse *Vilh. Ryder,* Borgerrepræsentant, Dommer *Jesper Simonsen,* Raadmand *Lauritz Sørensen,* Frederiksberg, og Direktør *Winkel Smith,* Sparekassen for Kjøbenhavn og Omegn.

Samme Aften Kl. 9 konstituerede Bestyrelsen sig med Overretssagfører Konrad Levysohn som *Formand* og Professor E. Thaulow som *Næstformand,* og undertegnede valgtes til Selskabets administrerende Direktør.

SELSKABET STARTER

Det første Direktørhverv var at foreslaa en Pause — i de senere 25 Aar oplevede vi til Gengæld ikke mange Arbejdspauser, de første Aar end ikke engang en Sommerferie —, idet jeg som Delegeret for Boligkommissionen skulde rejse den 29. Maj til international Kongres i London og derfor maatte udsætte Starten af Selskabet i 3 Uger.

Selskabet traadte ud i Livet under meget beskedne Former. Der var ikke alene Bolignød, men ogsaa Lokalenød i Byen, og det Lokaleproblem, som jeg

Professor Thaulow rejser til U. S. A.

i sin Tid havde medvirket til at klare for Huslejerforeningen ved at købe, nedrive og ombygge en Ejendom, havde Boligselskabet nu selv inde paa Livet, uden at det var os muligt at opdrive en saa radikal Løsning een Gang til. Lokaler i Byen var ikke til at opdrive, og helt populær i Grundejerkredse var et Medlem af Boligkommissionen dengang ikke. Ved elskværdig Imødekommenhed fra min Kollega i Direktionen for Danske Grundejeres Brandforsikring opnaaede jeg Tilladelse til at anvende mit Direktørværelse i Brandforsikringen, der havde til Huse i egen Ejendom i Vester Voldgade Nr. 8, samt et Bagværelse og et af Rengøringskonen hidtil benyttet Lokale — et tidligere Pigekammer til Gaarden — til at aabne Virksomheden i, og det var under de forhaandenværende Omstændigheder et veritabelt Kup. Et Aar senere sad et Personale paa 17 Personer i disse mere end trange og alt andet end hensigtsmæssige Lokaler. Først gennem en hidsig Kamp med Huslejenævnet opnaaede Selskabet Aaret efter at faa Raadighed over nogle flere Lokaler i samme Ejendom. Jeg erindrer, at jeg overfor min Beklagelse over, at vi, som skulde producere Boliger — og vi producerede jo straks mange —, selv maatte lide saa haardt under Bolignøden, fik den smørrede Bemærkning fra et langskægget Medlem af Nævnet, at det jo egentlig kunde være rigtig praktisk for os paa den Maade at faa lidt Anskuelsesundervisning i Bolignød!

Fra 1. September 1920 antog vi til vor Assistance Arkitekt *Peter Nielsen*. Omendskønt de Byggeforetagender, som vi projekterede, hver havde sin af os engagerede Arkitekt, ansaa vi det for principielt rigtigt, at der var tilknyttet Selskabet en *tilsynsførende Arkitekt*, som dels kunde repræsentere Selskabet under tekniske Forhandlinger og dels var i Stand til at hjælpe til med den

Centralforeningen for Parcelforeninger holder Udstilling i Industriforeningen i 1920. Mellem Søjlerne ses: Siddende Indenrigsminister Sigurd Berg. Staaende til venstre: Ingeniør Frandsen. Staaende til højre Direktør Boldsen og Direktør for Teknologisk Institut Gunnar Gregersen.

Opgave at indsamle og opbevare Erfaringer fra Foretagende til Foretagende og herved kunde hidføre en nyttig Kontinuitet i Ledelsen, ligesom Arkitekten ogsaa lejlighedsvis projekterede nogle Byggeforetagender. Selskabets Direktør, som jo ingenlunde kunde siges at være fuldt bevandret i de byggetekniske Mysterier, lagde ligesom Bestyrelsen den største Vægt paa det Selskabet herigennem tilførte tekniske og administrative Element. Arkitekt Peter Nielsen var ansat hos Selskabet ialt i 3 Aar med en Afbrydelse, og Selskabet skylder ham Tak for de tekniske Kundskaber og for den Fasthed i den tekniske Administration, som han tilførte Selskabet. Efter i 1923 at have forladt vor Virksomhed drev P. Nielsen selvstændig Virksomhed som Arkitekt i en Aarrække og er nu ansat i Statens Bygningsdirektorat.

EN UDSTILLING I 1920

Inden K. A. B.'s Stiftelse havde vi ført Forhandlinger med en Del Repræsentanter for Parcelforeninger, som i Samraad med os havde stiftet »Centralforeningen for Parcelforeninger«. Og i 1920 afholdt vi med et stort Opbud af

Dignitarer — Indenrigsminister og Borgmestre — en Udstilling i Industriforeningen. En særlig Interesse og vældig Tilstrømning vakte det Mønsterkøkken, som Fru Carla Meyer indrettede paa Udstillingen, og som endte sine Dage i Anna Larssen Bjørner's Evangeliehus. Rent udstillingsmæssigt var Foretagendet en stor Sukces, medens man derimod næppe kunde sige, at de mange Nyopfindelser, som mødte frem med Krav paa at kunne omforme Byggeriet, alle har vist sig holdbare i Tidens Løb. Udstillingen slog imidlertid baade vort Selskabs Navn og Centralforeningens Virksomhed fast. Og i de følgende Aar lykkedes det under et Samarbejde mellem Foreningen og vort Selskab at skaffe Finansieringshjælp til 320 Ejere af Parceller, som ønskede at bygge i Byens Omegn. Sagen havde Perspektiv udover disse enkelte Personers Byggeri, thi Husene blev en Slags Anskuelsesundervisning med Hensyn til en bedre Byggeskik end den i Parcelforeninger sædvanlige.

BYGGEPRISER OG TILSKUDSLOV

Selskabet kom for saa vidt til Verden under vanskelige Forhold, som Detail-Pristallet i 1920 havde naaet 262 (i Forhold til 100 i 1914) og Byggeomkostningerne, der i 1914 var ca. 56 Kr. pr. m^2 Etageareal, nu var naaet til 188 Kr., et Tal der først paany er naaet — og overfløjet — under den anden Verdenskrig. For saa vidt var Stiftelsen paa den anden Side sket under en heldig Stjerne, som Lov Nr. 479 af 10. September 1920 foruden Statslaan tillige stillede et Tilskud paa 40 % af Anskaffelsessummen til Raadighed for Nybyggerier. Tilskudet beregnedes baade af Grund, Bygninger og Omkostninger og bragte saaledes Lejen ned paa et *meget moderat Stade* til Gavn for de Byggerier, som Boligselskabet udførte de første Aar.

F. C. Boldsen

II

BYGGEPERIODEN 1920—22

STATSLAAN OG EGENTLIGE TILSKUD

Den historiske Oversigt over Selskabets Virksomhed i de forløbne 25 Aar, som gives i det følgende, knytter sig saavel til de almindelige Vilkaar her i Landet som til de særlige økonomiske og finansielle Forudsætninger for Boligbyggeri og omhandler endelig i store Træk de af Selskabet igangsatte Byggeforetagender. I en *Boligbog,* som udsendes i 1945, finder man saa indgaaende Beskrivelser af Selskabets samlede Foretagender, at det vil findes unyttigt ogsaa her at give en omfattende Beretning om disse, navnlig med Hensyn til deres Teknik, Lejlighedernes Beskaffenhed etc., om hvilket som om adskillige andre Detailler vi kan henvise til Beskrivelserne i Boligbogen.

*

Boligselskabet stiftedes den 26. Maj 1920. I November 1920 udbrød den Inflationskrise, som i de følgende Aar hærgede adskillige Lande. Karakteristiken af denne Krise og af den Deflationspolitik, som anvendtes herimod, blev givet af Professor, Dr. polit. *L. V. Birck* saaledes:

»De neutrales Konjunktur udnyttedes, men ledsagedes af en stor Inflation; de tilstrømmende Fordringer særlig paa Tyskland danner Grundlag for en Kreditexpansion, som en afmægtig og ukyndig Direktion i Nationalbanken ikke søgte at hæmme saa lidt som den i 1919 indtraadte Inflation med dens Finansiering af en forrykt Import i Transitøjemed. Landmandsbanken havde uden Modstand fra Seddelbankens Side fra 1915 skabt en Børsinflation, der var værre end Prisniveauet, og som kunstigt holdtes vedlige, og som efter 1919 støttedes af en ulykkelig Laanepolitik fra Statens Side, der optog udenlandske Laan efter Landmandsbankens Raad. I 1920 kommer Krisen, i 1922 falder Landmandsbanken, et Bankkrak, der næppe har haft sit tilsvarende andet Steds, endog absolut set; de samlede Afskrivninger fra 1921 til 27 var *524 Millioner Kr.* Det følgende Femaar saa Bankkrak og Reorganisationer, hvorfor ikke *blot ukyndige Bankledere,* men ogsaa en kortsynet og principløs Valutapolitik fra Statens og Seddelbankens Side bar Skylden. — *I Danmark forøges Papirformuen (Hypoteker, andre Obligationer og Aktier) fra 1913 til 1923 fra 4½ til 11 Milliarder; ved at bringe Kronen til Pari forøgedes denne Gæld med 33 %* med det af Økonomer forudsagte Resultat: En Arbejdsløshed for 100.000 Personer og en stærk Svækkelse af Bondestandens økonomiske Modstandsevne.«

Medens adskillige Erhvervsvirksomheder fra November 1920 gik i Staa, var Forholdet det omvendte med Hensyn til *Boligbyggeriet.*

Som ofte før gjaldt det, at Byggeriet reagerede omvendt med Konjunkturerne, fordi Myndighederne med alle forhaandenværende Midler maatte støtte Igangsættelse af Byggevirksomhed, der ikke alene selv er arbejdsskabende, men tillige er Nøgleindustri for adskillige andre Virksomheder. Lov af 10. September 1920 om Statslaan og om direkte Tilskud med indtil 40 % af Boligbyggeriets samlede Anskaffelsessummer (Grund, Bygninger og Omkostninger) dannede *et solidt Grundlag* for et Boligbyggeri, der kunde sikre saavel Finansieringen som særdeles moderate Huslejepriser, ikke mindst efterhaanden som Krisen ebbede ud i et faldende Prisniveau.

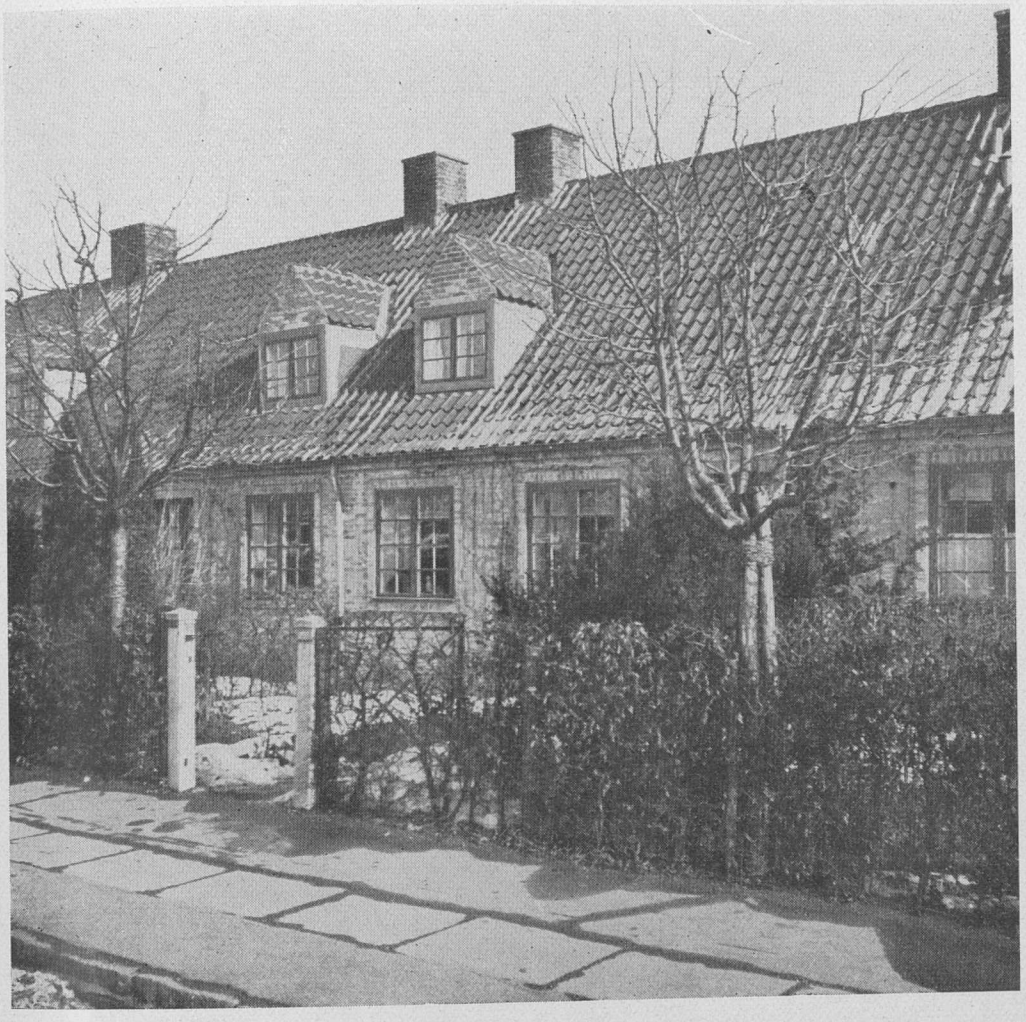
Boligselskabet fik derfor fra første Færd Hænderne fulde af Arbejde og foretog som nævnt i Skildringen af Selskabets Stiftelse dette Arbejde under lidet behagelige Kontorforhold.

Den offentlige Administration af det støttede Boligbyggeri maatte fra første Færd ligge i Svøbet, og dette gjaldt ikke mindst Forholdet mellem Kommunerne og Ministeriet. Af disse Parter paatog Kommunerne sig, bortset fra Tilskudslovgivningen, den egentlige Risiko, idet de var enten direkte Laangivere eller Kautionister for Statslaan, og det var derfor naturligt, at de maatte øve en betydelig Indflydelse, saavel fordi Byggesagerne begyndte i Kommunerne og kom i fuldt forberedt Stand til Ministeriet paa et Tidspunkt, da Bygherren ved Grundkøb og Projektering havde iklædt sig en betydelig Risiko, som fordi i hvert Fald de Kommuner, som havde et veludviklet administrativt Apparat, raadede over en mere konkret Sagkundskab paa Byggeomraadet end Ministeriet.

Under Samarbejdet mellem de to Myndigheder forlangte Ministeriet imidlertid paa et vist Tidspunkt, at Københavns Kommune skulde præsentere en Buket Sager til Gennemsyn for Ministeriet, som da vilde vælge dem, som Ministeriet syntes bedst om. Der maatte en Del Forhandlinger til, inden Ministeriet fraveg dette Standpunkt, som i Praksis ikke kunde gennemføres, og som kunde have udsat Bygherrerne for en Række forgæves Forberedelser.

RÆKKEHUSBEBYGGELSEN GENOPLIVES

I første Række var det Selskabets Idé at genoplive Rækkehusbebyggelsen i Danmark, den Bebyggelse, som fra gammel Tid har præget vore Købstæder med Huse, der opførtes Side om Side med Haver bag, og som frembyder en rummelig og fordelagtig Boligform. De første Rækkehuse i den nyeste Tid her i Danmark var blevet opført af kgl. Bygningsinspektør *Norn* i Horsens, og vi



Parti fra »Bakkehusene«.

maatte altsaa nøjes med at være Nummer 2 med vore Rækkehuse ved BELLAHØJ og i STUDIEBYEN.

Under Samvær i Boligkommissionen havde Bramsnæs, Ivar Bentsen og F. C. Boldsen talt om at gennemføre en saadan Bebyggelse, og da Selskabet nu blev stiftet, sendte det Københavns Kommune en Meddelelse om dets Eksistens og udbad sig Forhandling om Byggeri af forskellig Art, herunder Rækkehuse. Mødet kom i Stand hos Kommunaldirektør *Simon Koch,* og det er ret betegnende for Boligselskabernes daværende svage Stilling over for Kommunen, at Direktør Koch, der saa meget venligt paa Sagen, raadede os til, at vi helst maatte lade Arkitekt Bentsen skrive nogle Linier efter et Koncept, som Koch i en Fart skitserede i Form af en Anmodning til Direktoratet for Stadens faste

Ejendomme om en Forhandling om tjenlige Rækkehuse og om Arealer hertil. Saaledes maatte Københavns almindelige Boligselskab altsaa begynde! Det var ikke tilstrækkeligt, at vi selv henvendte os i Kommunen, men vi maatte pænt lade en Arkitekt, som vi ganske vist satte megen Pris paa, gøre det paa vore Vegne for overhovedet at komme i Betragtning. Et Byggeforetagende var dengang *Arkitekten,* og hvad et Boligselskab egentlig var, stod ikke rigtig klart. Vi kom imidlertid i Forhandling med Kommunen om forskellige Rækkehusarealer, og den endte med at pege paa de Arealer, som nu danner BAKKEHUSENE, og hvortil *Ivar Bentsen* sammen med Arkitekt *Thorkild Henningsen* udfærdigede en Bebyggelsesplan.

Simon Kochs Interesse for Rækkehusbyggeriet var i øvrigt solid nok, og det maa vistnok antages, at det var hans Medvirken, der drev Forslaget igennem i Kommunalbestyrelsen. Nogen Begejstring for de tilsyneladende monotone Rækkehuse var der nemlig ingenlunde at spore paa Forhaand. Under Byggeriet sagde Folk Vittigheder om »Negerlandsbyen«, og da Husene var færdige, og vi foreviste dem for Borgmester *J. Jensen,* spurgte han stilfærdigt, om vi egentlig syntes, at de var kønne! Og vel var det ganske sikkert udmærket Arkitektur, men Husene manglede i første Omgang noget af det, der efterhaanden giver Rækkehuse Liv, Yndefuldhed og Karakter, nemlig Plantevæksten og den Forskelligartethed, som ogsaa Tiden og Beboernes forskellige Forbedringer og Ideer tilføjer, og som nu har forvandlet BAKKEHUSENE til en Idyl og Boligerne til nogle af de mest eftertragtede indenfor Selskabet.

Under Forhandlingerne om Igangsættelsen af BAKKEHUSENE skulde vi, som særdeles ofte i senere Aar, erfare, at et Forsøg paa at bryde *nye Baner* erfaringsmæssigt fremkalder en ejendommelig Modstand et eller andet Sted. I dette Tilfælde, hvor der var Tale om at genoplive Rækkehusbebyggelsen i København, efter at den havde slumret i Aarhundreder, kom Modstanden fra Ministeriets nyvalgte Tilsynsførende, Arkitekt *Rolf Schroeder,* som havde adskillige Petitesser at indvende. Vi stillede Gang paa Gang nye Oplysninger til hans Raadighed, og Igangsættelsen blev fra Marts til Maj 1921 forsinket, hvilket var særdeles betænkeligt, da et betydeligt Antal Beboere havde indtegnet sig og ventede, at Byggeriet skulde begynde.

BAKKEHUSENE

BAKKEHUSENE er beliggende nedenfor Bellahøj langs Hulgaardsvej og strækker sig op ad Bakken til Bellahøjvej med 171 Rækkehuse i een Etage med udnyttet Tagetage og med Haver foran og bagved Husene. Forhaverne virker som Prydhaver, medens Baghaverne dels er Prydhaver, dels Frugt- og Urtehaver.

»Bakkehusene«, opført 1920—21.
Arkitekter: Professor Ivar Bentsen og Thorkild Henningsen.

Komplekset, hvis samlede Anskaffelsespris var ca. 3,5 Mill. Kr., blev opført med Stats- og Kommunetilskud 40 % samt Statslaan og Skattelempelse i 10 Aar. Grunden blev stillet til Raadighed af Københavns Kommune paa favorable Vilkaar. Selve Bebyggelsen omfatter 171 Eenfamiliehuse med fra 3 til 5 Værelser i forskellige Typer og med fra 750 til 1000 Kvadratalen For- og Baghaver.

ET PAR ORD OM ARKITEKTERNE IVAR BENTSEN OG THORKILD HENNINGSEN

Ivar Bentsens første Arbejde for Selskabet — BAKKEHUSENE i Samarbejde med *Thorkild Henningsen* — faldt i en Overgangsperiode mellem hans Ungdomsarbejder i Holbæk og hans store klassicistiske Projekter i Tyverne. Genoplivelsen af de gamle Haandværkertraditioner fra Provinsens borgerlige Byggeri, baade i Bygningernes Hovedform og simple Fagdeling, var en af Bentsens store Fortjenester, og BAKKEHUSENE er typiske i saa Henseende. Ogsaa Murværket er typisk for Bentsen. Paa et Tidspunkt, da Rødstenshuse var Idealet, gennemførte han Facaderne i almindelige Flamsten, og i de senere Bebyggelser for K. A. B., KASTELSHAVEN og HVIDKILDEGAARD, arbejdede han videre med karakterfuld Murstensarkitektur.

Forevisning af »Bakkehusene«.
Fra venstre Læge Ryder, Borgmester J. Jensen og Direktør Boldsen.

Bentsen nærede en oprindelig og brændende Interesse for Arkitekturen, og han naaede fra Ungdomstidens haandværkerprægede Indstilling over den senere formalistiske Periode efterhaanden til en afklaret og social Opfattelse af Bygningskunstens Væsen.

Ikke alene som Arkitekt, men maaske i endnu større Grad som Vejviser inden for den moderne Arkitekturopfattelse har Ivar Bentsen haft Betydning for sin Samtid.

Sammen med Arkitekt Ivar Bentsen fik Selskabet Forbindelse med Arkitekt *Thorkild Henningsen,* om hvem Andreas Vinding skriver i sin Bog om Maleren Hans Henningsen:

»Arkitekt Thorkild Henningsen, et af de mest dynamiske Mennesker, jeg har kendt, elskede at bringe sine Venner sammen, og faa forstod som han at sætte Fart i et Selskab og piske Stemningen i Vejret. Hans eget alt for korte Liv blev levet paa højeste Gear. Han var lige straalende som Arbejder og som Bacchustogets Anfører. Maaske i endnu højere Grad end Broderen Hans var han uberegnelig og impulsiv, han kunde faa de dristigste Paafund og udførte dem med det samme, men selv naar hans Indfald strejfede det frække, fik han Tilgivelse paa Grund af sin enestaaende Vitalitet og Charme. Lige saa løssluppen han kunde være i godt Lag, lige saa behersket var han som Kunstner. Som Arkitekt blev Thorkild Henningsen banebrydende, fordi hans Huse er formaalstjenlige og logiske. Alt, hvad han byggede, var præget af hans sunde Sans, den sikre Tradition i god Arkitektur og hans solide kunstneriske Dannelse.«

Foruden ved Bakkehusene samarbejdede vi med Thorkild Henningsen ved Opførelsen af Hillerødhus, Store Bakkehuse, Vendsysselhus, Kastrupvænge og en Del Rækkehuse i Sundvænget, paa Hulgaardsvej og andetsteds. Samarbejdet bragte Thorkild Henningsen en god Start som Arkitekt og Boligselskabet en særdeles moderne Orientering paa Boligbyggeriets Omraade. Henningsen havde som Arkitekt sin Styrke i Ideerne og deres Udformning, medens det daglige trælsomme Arbejde ikke interesserede i første Linie. Senere skiltes vore Veje, idet Henningsen fortsatte med en Række Boligbyggerier, der vil staa som et Vidnesbyrd om en idérig Arkitekt, saavel hvad Arkitektur som Boligindretning og økonomisk Tilrettelæggelse angaar. Han spændte fra Begavel-

Professor Ivar Bentsen.

sens Side over et stort Register og sled indtil sin alt for tidlige Død stærkt paa sine Kræfter.

— At indføre en ny Boligform er ofte forbundet med en Kamp for at faa Folk til at forstaa dens Fordele og tillige dens Begrænsning. Rækkehuse er ikke Villaer, men for den samme Husleje kan man til Gengæld byde en rummeligere Bolig. Rækkehuse kan tage sig noget nøgne ud i Begyndelsen, indtil Træer og Planter har forvandlet Nøgenheden til Idyl, og Beboerne maa derfor væbne sig med Taalmodighed og selv deltage i denne Omskabelsesproces, hvilket kan falde enkelte vanskeligt. Opførelsen skete tillige under særdeles ugunstige Forhold, baade hvad Materialernes Kvalitet og Haandværkernes Præstationer angik. Tiden var urolig, Krigens Eftervirkninger og navnlig Inflationen havde skabt en vis Opløsning og manglende Ansvarsfølelse, og det kan ikke nægtes, at Byggeriet i visse Henseender maatte lide under Vanskelighederne med at styre Medkontrahenterne. Den nye Boligform havde imidlertid vakt saa megen Interesse, og Boligafgiften var saa moderat, at Husene blev besat, længe inden Byggeriet var færdigt, og vi havde paa en Generalforsamling den 26. Maj 1921 ladet de indtegnede Beboere vælge en Bestyrelse — det var jo i Andelsboligforeningernes Tid —, som skulde føre Kontrol med Byggeriet under dets Opførelse. Ogsaa interesserede Beboere aflagde stadig Visitter paa Byggepladsen, der tilvisse prægedes af Tidens Bryderier, og vi maatte opleve, at en skønne Dag sammenkaldte et uroligt Hoved Beboerne til et Møde, der skulde vedtage en Fordømmelse over vore syndige Hoveder i Anledning af Byg-

Arkitekt Thorkild Henningsen.

geriet! Selskabets Direktør fik Adgang til Mødet og beroligede Gemytterne ved den ikke usædvanlige Fremgangsmaade at foreslaa Nedsættelsen af en Komité, hvilket vel nok var noget ejendommeligt under Hensyn til, at der i Forvejen eksisterede en Bestyrelse, men under de foreliggende urolige Forhold et nødvendigt Middel til at standse Stormen. I Spidsen for Komiteen kom Handelschef *S. Lyngbæk* fra Grønlandsk Handel, som under Mødet havde talt beroligende Ord og henvist til, at Beboerne ingenlunde ønskede at skabe Vanskeligheder, men nærmest ønskede at skaffe sig saadanne saglige Oplysninger, at der blev Ro om Foretagendet. Mødet havde bl. a. den Fordel, at det bragte Handelschef Lyngbæk i Forgrunden, og at han senere blev valgt til Formand for Datterselskabet BAKKEHUSENE, efter at Byggeforetagendet var færdigt, hvorefter vi sluttelig ved en afsluttende Indvielse kunde takke hverandre for godt fuldbragt Arbejde. I den Grad kan alle Ting vende sig til det bedste, at Handelschef S. Lyngbæk senere, da han flyttede fra BAKKEHUSENE, indvilgede i at stille sine kendte administrative Evner til Raadighed for Hovedselskabet, idet han rykkede ind i Bestyrelsen for K. A. B.

HILLERØDHUS

I umiddelbar Nærhed af og i Fortsættelse af BAKKEHUSENE blev paa Hjørnet af Godthaabsvej og Hulgaardsvej HILLERØDHUS paabegyndt i samme Aar. Ejendommen indeholder 46 Lejligheder og 8 Butiker i en 3-Etagers Bebyggelse. De fleste Lejlig-

heder er paa 2 Værelser og Kammer, Køkken, Bad og W. C. — Ejendommen, der ligeledes er opført efter Tegninger af Arkitekterne Ivar Bentsen og Thorkild Henningsen, fik ligesom BAKKEHUSENE ca. 40 % Tilskud til den samlede Anskaffelsessum, der udgjorde ca. 722.000 Kr.

BYGGERIER I GJENTOFTE KOMMUNE

Som det ses i Artiklen om Selskabets Stiftelse, havde Gjentofte Kommune nedsat et Boligudvalg til Samarbejde med K. A. B.

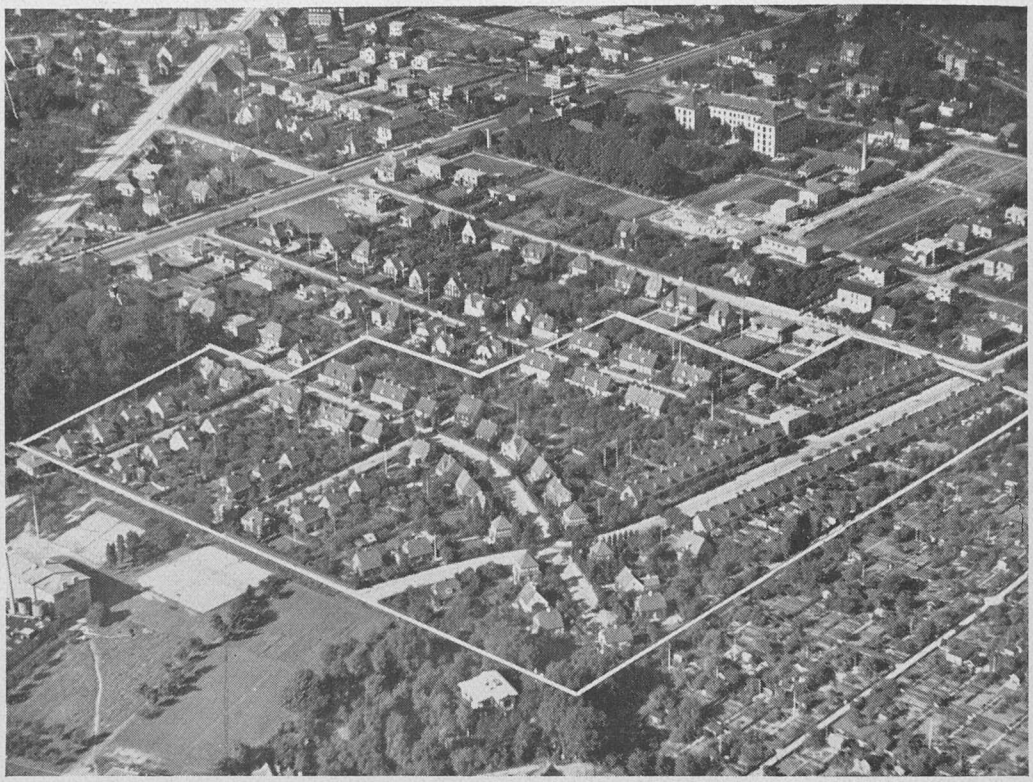
Gjentofte Kommunes Boligudvalg havde som særlig Opgave at fremme Byggerierne STUDIEBYEN, JÆGERVANGEN og VED GENTOFTE SØ og tillige fremtidige Boligbyggerier i Kommunen. Udvalget bestod af Tømrer *P. Christensen,* Fru *E. Lehmberg* og Grosserer *J. H. Groth-Andersen* som valgt af Kommunalbestyrelsen; endvidere af Overretssagfører *F. Brænning,* Arkitekt *Mandrup Poulsen,* Murermester *F. Lehmberg,* Tømrermester *Grumstrup,* Murermester *Chr. Hansen,* Kontorchef *J. Dam,* Kommuneingeniør *V. A. Westergaard* og Direktør *F. C. Boldsen* som valgt af Københavns almindelige Boligselskab. I Samarbejdet deltog tillige en særlig Censurkomité for Studiebyen og et Udvalg for særlige Materialer.

Der herskede stor Trang til Boliger i Kommunen, og det laa i Tidens Stemning, at man maatte tage Beslutninger uden ufornødent Ophold. Det nævnte Boligudvalg foretog en skønne Dag en Køretur rundt om i Kommunen og fæstnede Opmærksomheden ved de Arealer ved Bernstorffsvejen og Lundehuskroen, hvor STUDIEBYEN er beliggende, samt de Arealer ved Jægersborg, hvor nu JÆGERVANGEN ligger, og endelig ved et mindre Areal ved Gjentofte Sø, hvorpaa der blev opført 5 Villaer.

Vedrørende samtlige disse Foretagender paatog Kommunen sig de efter Loven af 10. September 1920 forudsatte Pligter til at yde Halvdelen af Tilskudet 40 % og den nødvendige Garanti for Statslaanet over for Ministeriet. Grundene stillede Kommunen til Raadighed paa overmaade favorable Vilkaar; i Studiebyen var Grundprisen 2,50 Kr. pr. Kvadratalen.

STUDIEBYEN, ET LEKSIKON I LAVT BYGGERI

Det anseligste af disse Foretagender var STUDIEBYEN, der var grundlagt paa en særlig Idé. Formaalet var for Gjentofte Kommunes Vedkommende naturligvis i første Række at skaffe Boliger til at afhjælpe Bolignøden inden for Kommunen. Men for vort Vedkommende knyttede sig dertil Ønsket om at yde et Bidrag til *Fremkomsten af bedre Boligtyper end de sædvanlige inden for det*



»Studiebyen«, opført 1921.
Den hvide Streg viser Studiebyens Udstrækning.

lave Byggeri og Rækkehusbyggeriet. Vi engagerede derfor 23 Arkitekter til at udføre 23 forskellige Smaahuse, medens vor egen Husarkitekt (Arkitekt Peter Nielsen), der udførte Studiebyens Rækkehuse, tillige forhandlede med de 23 Arkitekter for saaledes at forene de mange Hoveder under een samlende Hat. Resultatet skulde være og er forhaabentlig blevet, at der paa dette smukke Sted i Gjentofte Kommune findes et lille *Leksikon vedrørende det lave Byggeri* af Enkelthuse, Dobbelthuse og Rækkehuse — et Byggeri, som ofte er Genstand for Studier fra Kunstakademiets Arkitektelever.

At det voldte en ikke ringe administrativ Vanskelighed dels at forene de mange Arkitekter og dels samtidig at lade de fremtidige Beboere erholde en vis Indflydelse paa Husenes Indretning, kan nok indses. Det gjorde ikke Byggeriet mindre indviklet, at Planen tillige gik ud paa at opføre en Del af Husene af særlige Konstruktioner og Materialer eller med en særlig Behandling af disse.

Følgende Arkitekter har leveret Tegninger til de paagældende Huse:

P. Holsøe, Alfred Brandt, Carl Schiøtz, Professor Edvard Thomsen, Ponsaing og Svend Møller, Hans Jørgen Tvede, A. Kirkerup, Sigurd Christensen, Kaj

Møde i »Studiebyen«.

Fra venstre ses Arkitekt Mandrup-Poulsen, Arkitekt Henning Jørgensen, Slotsarkitekt, kgl. Bygningsinspektør Thorvald Jørgensen, Professor J. T. Lundbye, Arkitekt Charles Schou, Arkitekt L. Hygom, Arkitekt Cock-Clausen, Overretssagfører Konrad Levysohn, Direktør F. C. Boldsen, Arkitekt Peter Nielsen og Professor E. Thaulow.

Turin, Henning Jørgensen, Tyge Hvass, Professor Anton Rosen, Claudius Hansen, Ivar Bentsen og Thorkild Henningsen, Ole Falkentorp, Peter Nielsen, Aug. Rasmussen og Rørdam Jensen, Jesper Tvede, Kay Fisker og Anthon Bendix.

Udarbejdelsen af Tegninger til For- og Baghaver samt Reglerne for disses Beplantning og Benyttelse blev udfærdiget af Lektor, Kommunegartner *G. N. Brandt* i Gjentofte. Kontrollen med de særlige Konstruktioner og Byggematerialer i Studiebyen blev varetaget af et Udvalg bestaaende af Professor *I. T. Lundbye* (Formand), Professor *E. Thaulow,* Arkitekt *Mandrup Poulsen,* Arkitekt *L. Hygom,* Arkitekt *Cock-Clausen,* Direktør for Statsprøveanstalten, Ingeniør *Mayntz Petersen* og Stadsbygmester *Axel Møller.*

Fra Selskabets Stiftelse til 1943 var Postbudformand *Joh. P. Josefsen* Formand for Selskabets Bestyrelse og det selvskrevne Midtpunkt for Studiebyen og dens Beboere. Josefsen, der døde i 1944, var en særpræget Natur, en Mand med usædvanlige Kundskaber og med administrative Evner, som han stillede til Raadighed for de Formaal, der havde hans Interesse.

STUDIEBYEN ligger mellem Emdrup Sø og Rygaards Allé og indeholder ialt 42 Enkelthuse, 20 Dobbelthuse, 41 Rækkehuse og en Portbygning, ialt 105 Lejligheder, til en samlet Bekostning af ca. 2,5 Mill. Kr., hvoraf 40 % blev ydet i Tilskud fra det Offentlige. Kvarteret er meget søgt paa Grund af sin frie og smukke Beliggenhed, og Ekspektanterne, hvorimellem Beboere i Gjentofte Kommune har Fortrinsret, er indstillet paa en meget lang Ventetid.

JÆGERVANGEN, ET SOCIALT EKSPERIMENT

JÆGERVANGEN i Jægersborg tæt ved Gjentofte Hotel bestaar af 3 Enkelthuse og 20 Dobbelthuse med tilliggende Haver paa ca. 1250 Kvadratalen. Husene blev opført paa en Grund, erhvervet af Gjentofte Kommune. Den samlede Anskaffelsessum udgjorde ca. 480.000 Kr. med Fradrag af de 40 % i Tilskud, som blev ydet af Stat og Kommune.

Husene i JÆGERVANGEN blev overtaget af mindrebemidlede Beboere i Gjentofte Kommune, som ikke var i Stand til selv at præstere Indskudet, og bortset fra et enkelt Tilfælde udlaante Kommunen derfor til de enkelte Beboere hele deres Indskud, som forlængst er tilbagebetalt. Arkitekter var *Cock-Clausen, Peter Nielsen, Rørdam Jensen* og *Aug. Rasmussen* samt *Ivar Bentsen* og *Thorkild Henningsen.*

Vi erindrer et mangeaarigt Samarbejde med den alt for tidligt afdøde Formand for JÆGERVANGEN, Viceskoleinspektør *B. Røsnæs.* Gennem adskillige Aars trofast Arbejde under Selskabets oprindeligt vanskelige Forhold naaede Røsnæs at oparbejde en Tillid til hans Formandsskab saavel hos Kommunen som hos Beboerne og førte Selskabet over i betryggede Forhold.

Ved Gjentofte Sø blev efter Tegninger af Arkitekt *Louis Hygom* opført 5 fritliggende Villaer, der blev afhændet til privat Eje.

BYGGERI AF 320 HAVEBOLIGER, ET FORBILLEDE FOR SENERE BYGGERI AF HAVEBOLIGER

I 1921 tilrettelagde og administrerede Selskabet Byggeri for Medlemmer af *Centralforeningen for Parcelforeninger og Villaejere i København og Omegn,* som ønskede at bygge paa egne Grunde. Til denne Bebyggelse, der omfattede ialt 525 Lejligheder til en samlet Anskaffelsessum af ca. 6 Mill. Kr., og strakte sig over nogle Aar, blev der ydet Tilskud fra Stat og Kommune med indtil ca. 40 % af Anskaffelsessummen.

Administrationen af dette Byggeri krævede et stort og anstrengende Arbejde, idet Mulighederne for Byggeriets Igangsættelse indenfor de allerfleste Foreninger ofte var ret problematiske. Kloak- og Vejforhold samt Tilførselsledninger

var kun i meget ringe Omfang i en saadan Orden, at man umiddelbart kunde tage fat paa Byggeriet. Selskabet maatte derfor i første Række hjælpe til at bringe de tekniske Forhold i Lave eller opnaa saadanne Lempelser, at Byggeriet kunde paabegyndes, ligesom man — netop paa Grund af de uordnede tekniske Forhold — maatte have særlige Aftaler med Kredit- og Hypotekforeninger og andre laangivende Institutioner. Byggeriet af »Parcelhusene« — en særdeles kedelig Betegnelse, hvorfor ikke *Haveboliger?* — forudsatte et ambulant og skrapt Tilsyn. Vi fandt hertil en udmærket Mand i Arkitekt *Ole Falkentorp,* der i et Par Aar fo'r Omegnen rundt paa Motorcykel og holdt vore Byggefolk i Ørerne; senere har Arkitekt Falkentorp paa større Omraader vist sig som en Mand, der nok kan sætte i Scene. At de byggelystne Parcellisters økonomiske Forhold heller ikke var fuldt i Orden, vil formentlig fremgaa af, at ca. 2400 af Parcelforeningernes Medlemmer ønskede at bygge, medens Boligselskabet gennem adskillige Undersøgelser maatte fastslaa, at kun ca. 250—300 havde økonomisk Mulighed for at gennemføre Byggeriet.

Ved dette Parcelbyggeri blev der samarbejdet med en Række Arkitekter, der havde vist Parcelhuset særlig Interesse, og Resultatet af Virksomheden, der satte sine Spor rundt i Parcelforeningerne, hvor den hidtidige Bebyggelse havde været af ret interimistisk og lidet heldig Karakter, har siden kunnet spores derigennem, at *de efterfølgende Byggerier har taget de første Parcelbebyggelser som Forbilleder.*

Som Betingelse for Opnaaelse af de offentlige Tilskud maatte Bygherrerne ved tinglyst Deklaration forpligte sig til, saafremt de ved Salg af Ejendommene opnaaede en højere Pris end Anskaffelsessummen, at aflevere Overskudet til det Offentlige, en Bestemmelse, som paa Grund af de høje Anskaffelsessummer vist kun i ganske faa Tilfælde har vist sig at have praktisk Betydning.

Arbejdet med disse Parcelhuse er den vanskeligste Sag, Boligselskabet har kendt, og tillige den utaknemmeligste. Der er mindre Arbejde ved at bygge et Hus med 200 Lejligheder end ved at ordne 10 Parcelhuse. Vi maatte inden for vor begrænsede Kontorplads arbejde Dag og Nat med Sager, der var ret uordnede, og med en Centralforening, hvis Ledelse ikke just bestod af trænede og nøjeregnende Forretningsmænd, men af velmenende Mennesker, hvem Foreningens øjeblikkelige Sukces, som vi havde bidraget væsentlig til, efterhaanden gik noget til Hovedet.

Den Dobbelthed i Samarbejdet, som i store Træk gik ud paa, at Centralforeningen repræsenterede Opsamlingen af Medlemmerne, medens vi leverede den økonomiske og administrative Rygrad, var sikkert hensigtsmæssig for begge Parter, men dette indsaa man ikke fuldt ud inden for Centralforeningen, hvor den Opfattelse havde bredt sig, at man særdeles vel med, efter vor Op-

fattelse, mere eller mindre kyndig Assistance var i Stand til at udføre et af de vanskeligste Hverv inden for Boligbyggeriet, nemlig Byggeri af Parcelhuse, uden at have finansielle, juridiske eller administrative Forudsætninger. Det paabegyndte Samarbejde medførte under disse Forhold visse Gnidninger, hvorefter vort Selskab den 10. September 1921 opsagde Samarbejdet. Vi førte derefter de for vort Vedkommende paabegyndte Sager til Afslutning, medens Centralforeningens Ledelse paatog sig fremtidige Sager. Tiderne var samtidig blevet vanskeligere, og det godtgjordes temmelig snart, at Foreningen savnede baade Administrationsevne og Kapital til at gennemføre sine Formaal, saa den sluttelig ikke kunde undgaa et Sammenbrud og en Likvidation, ved hvilken desværre adskillige Parcelejere tabte deres Midler.

Boligselskabet havde under dette Samarbejde i første Linie lagt Vægt paa den grundige og økonomisk forsigtige Administration, der skyer de store Løfter og smukke Talemaader, som desværre tit erstatter en nøgtern Administration. Vi kunde imidlertid ikke undgaa at erfare, at medens der stod et Brus af Popularitet omkring Centralforeningens agitatoriske Talemaader, blev vor Hævdelse af de nøgterne Synspunkter opfattet som urimeligt Gnaveri, indtil Tiden og Begivenhederne gav os Ret.

NY LOV OM BOLIGBYGGERI

Lov af 10. September 1920 blev efterfulgt af Lov Nr. 150 af 1. April 1921 om *fortsat Støtte* til *Boligbyggeri,* dels i Form af Statslaan og dels med et direkte Tilskud, hvilket sidste som Følge af de faldende Priser efterhaanden blev de nødvendige Beløb for at fremskaffe en passende Huslejeafgift, i de to nedennævnte Tilfælde til 20 %.

HEJMDAL

Med Støtte efter denne Lov blev i 1922 opført Boligselskabet HEJMDAL ved Amagerbrogade tæt ved Sundby Remise. Bygningen, der opførtes efter Tegninger af *Henning Jørgensen* og *Kaj Turin,* var i 3 Etager med delvis udnyttet Tagetage og indeholder 112 Lejligheder og 4 Butiker. Anskaffelsessummen udgjorde ca. 1.207.000 Kr.

STORE BAKKEHUSE

Samme Aar igangsattes Boligselskabet STORE BAKKEHUSE med 3 Blokke, indeholdende 18 Lejligheder, 1 Restaurant og 5 Butiker. Ved senere Ombygninger er Butikernes Antal forøget til 10. Foretagendets Arkitekt var *Thorkild Henningsen.* Den samlede Anskaffelsessum udgjorde ca. 343.000 Kr.

KOLLEKTIVHUSE

Selskabet havde ikke glemt et af Programpunkterne paa Aktionærindbydelsen i sin Tid, nemlig at arbejde for Huse, der ydede Husmødrene en særlig Hjælp med Hensyn til Husenes Drift, saavel hvad Husassistance, Børnepasning, Levering af Mad og Rengøring angik. Navnlig Fru *Elna Munch* har gennem Aarene stadig vedligeholdt Interessen for dette Spørgsmaal.

Det ses af Protokollen, at vi allerede den 10. Januar 1921 sendte Forslag om Bygning af saadanne Huse saavel til Københavns Magistrat som til Frederiksberg Kommunalbestyrelse. Men Tiden var aabenbart ikke moden.

Et udpræget *Kollektivhus* for Enligtstillede blev imidlertid bygget i 1930 med Sygeplejerskernes Hus, se Omtalen af dette i Afsnittet »Stiftelser og Institutioner«.

UDLEJNING TIL TILFLYTTERE

I Aaret 1921 indførte Kommunen Forbud mod, at Boligselskaberne i deres Ejendomme optog Tilflyttere, og dette Forbud blev først ophævet i 1933.

Under den næste Verdenskrig, nemlig i Aaret 1942, indførtes paany Forbud mod Udlejning af Lejligheder i støttet Byggeri til Beboere, som ikke havde haft fast, uafbrudt Ophold i Københavns Kommune siden 1. April 1941.

FINANSIELLE FORBINDELSER

Tiden for Selskabets Stiftelse var i mange Henseender urolig, og et af Urocentrerne var *Bankerne*. Selskabet havde fra Stiftelsen indledet finansiel Forbindelse med *Sparekassen for Kjøbenhavn og Omegn*, men derimod ikke etableret nogen egentlig Bankforbindelse. Det vidner om Datidens ret løse finansielle Forhold, som vi til al Lykke ikke genfinder under den anden Verdenskrig, at det faktisk i de Dage var farligt baade at skylde Bankerne Penge og at sætte Penge i dem! Faren ved det sidste fik vi forøvrigt ind paa Livet, thi et Beløb paa 400.000 Kr. — et for Selskabet dengang udslaggivende Beløb — henstod efter et særligt Ønske fra en Kommune i Den private Laanebank, som blev opslugt helt af Landmandsbanken. Da denne sidste Bank kom i Vanskeligheder, sad Selskabets Direktør en Nat i September 1922 til Kl. 4 om Morgenen som en højst interesseret Kreditor i Rigsdagens Tilhørerloge og overværede Handelsminister Tyge Rothes Forelæggelse af det Lovforslag, der reddede Banken, og som til Gengæld paaførte Statskassen et Tab paa ca. ½ Milliard, — men som altsaa ogsaa reddede vore 400.000 Kr. Regnen havde strømmet ned i Uger og truet Landmændene med store Tab, og den piskede paa Ruderne hele den Nat, hvor

Personalet December 1921.

Staaende fra venstre: Murermester Knudsen, Fru Svensson, Arkitekt Henning Jørgensen, Frk. Nielsen, Fuldmægtig Fakstorp, Frk. Hansen, Konduktør H. Jensen, Fuldmægtig Erichsen, Arkitekt Falkentorp, Fuldmægtig Rønne, Konduktør Pihl Mortensen, stud. jur. E. Stage, Konduktør H. Mathiesen. Siddende fra venstre: Arkitekt P. Nielsen, Professor E. Thaulow, Direktør Boldsen, Overretssagfører Konrad Levysohn, Murermester Chas. Christensen og Sagfører Hilker.

Landmændenes Parti sammen med Socialdemokraterne gennemførte et Lovforslag, der i særlig Grad vedrørte Byernes Finansforhold.

I mange Aar var K. A. B. uden egentlig Bankforbindelse og handlede dengang rigtigt heri, medens det maa tilføjes, at senere Tiders gode Bankstøtte har sat Selskabet i Stand til at skaffe Virksomheden Udvidelser, som vi har haft Grund til at lægge megen Vægt paa.

PERSONALE

Selskabet har gennem Aarene lagt den største Vægt paa det Aktiv, som et dygtigt og velskolet Personale udgør. Og vi er saa heldige ved Jubilæet at tælle Personalemedlemmer, der har arbejdet med saa at sige fra Selskabets første Færd. I 1921 blev nuværende Kontorchef *Thorkild Fakstorp* og Prokurist Fru *Erna Svensson* antaget og fik Prokura henholdsvis i 1921 og 1922. Man har sagt, at naar man siger K. A. B., siger man ogsaa Fakstorp og Fru Svensson; og heri er der meget rigtigt. Fra Selskabets første Aar har de, takket være deres særprægede Evner og Arbejdslyst, medvirket indenfor Administrationen til at præge Selskabets Udvikling.

INDEKS FOR BYGGEOMKOSTNINGER OG HUSLEJE

En Betingelse for at kunne disponere med Hensyn til Byggeri maa være, at man inden for Selskabets Rammer har en stadig Oversigt over Byggeomkostningerne, ikke mindst paa Tidspunkter, da de svinger stærkt.

Allerede i Selskabets Aarsberetning for andet Regnskabsaar 1922 finder vi et Indeks, der viser, at Byggeomkostningerne for en 5-Etagers Bygning var steget ca. 87 % over 1914. Under de hertil hørende Beregninger modtog Selskabet Bistand af Murermester *Charles Christensen,* som fra 1921 til 1926 havde Ansættelse i Selskabet som teknisk Tilsynsførende.

Dette Indeks blev fortsat indtil 1933, idet man fra dette Tidspunkt mente at kunne holde sig til det af Københavns Kommune udarbejdede. Om Forholdene mellem de forskellige Indeks henvises til Artiklen »Byggepriser«, Pag. 110.

At der bag Udarbejdelsen af et saadant Indeks ligger et ikke ringe Beregningsarbejde og stadig Rapport til Leverandører og Haandværkere samt Kendskab til Licitationer, er umiddelbart indlysende. Imidlertid kunde det i det lange Løb ikke være tilfredsstillende at nøjes med et Indeks for Byggeomkostninger, idet disse kun udgør en Del af de Faktorer, som bestemmer »Vareprisen«, nemlig Huslejen af de færdige Boliger. Udslaggivende er i lige saa høj Grad ogsaa Finansieringen og andre Omkostninger ved Byggeforetagendet samt endelig Driftsbudgettet med dets forskellige og gennem Tiderne ret svingende Poster, saasom Vedligeholdelse og Skatter.

Fra 1. April 1939 har Selskabet bistaaet Bygge-Societetet for Danmark med at udarbejde et egentligt *Huslejeindeks,* som fyldestgør det sidstnævnte Krav. Om dette henvises til den fornævnte Artikel.

III

STATSBOLIGFONDSPERIODEN 1923—27

A. STATSBOLIGFONDEN OG DENS VIRKNINGER

I 1922 fandt en Del Forhandlinger Sted om den fremtidige Finansiering af Boligbyggeri. Venstres Indenrigsminister, Dr. *Krag,* var ikke sindet uden videre at fortsætte en Boligstøttelovgivning, som foruden Laan forudsatte *Tilskud* til Boligbyggerier. Da Byggepriserne i Begyndelsen af 1922 laa 94 % over Niveauet i 1914, mente man paa den anden Side ikke at kunne paaregne Igangsættelse af Byggeri i tilstrækkeligt Omfang, naar Bygherrerne maatte forlange Lejebeløb betydeligt over de gængse.

Indenrigsministeren nedsatte derfor et Udvalg, i hvis Forhandlinger Direktør Boldsen den 21. Juni 1922 blev anmodet om at deltage som Ministeriets finansielle Konsulent. Resultaterne af Forhandlingerne blev dels Lov af 23. December 1922 om Oprettelse af *Statsboligfonden,* og dels det ret omfangsrige Byggeri, som paa dette Grundlag fandt Sted i de følgende Aar. Medaljen havde imidlertid den meget beklagelige Revers, at *Byggegrundlaget ikke var sundt.* Ministerens Tankegang var, at vel maatte det indrømmes, at Prisniveauet var for højt som Grundlag for en Udleje, nemlig for saa vidt man maatte antage, at det momentant høje Prisniveau her i Landet vilde synke, naar engang Kronekursen efter den da herskende Depression af Valutaen og den dermed følgende Stigning af Prisniveauet atter formodedes at ville søge Pari. Men Ministeren ønskede ikke at drage den Konsekvens af det høje Prisniveau at give et direkte Tilskud, som *straks nedsatte* Byggeomkostningerne og Lejen til et rimeligt Tal, thi han mente herved at risikere at skabe en for *billig* Leje, nemlig for saa vidt Fremtidens Leje trods alt alligevel blev højere. Det uheldige var, at man under disse afventende Omstændigheder paa den anden Side ikke ønskede at give de Byggende en virkelig *Sikkerhed* for, at Lejen ogsaa virkelig *blev* nedsat for det Tilfælde, at Prisniveauet virkelig faldt.

Resultatet blev Loven (Nr. 551) af 23. December 1922 med den uheldige *Løfteparagraf 5,* som endnu adskillige Byggeforetagender fra de Dage slæber

paa. Denne Paragraf bemyndigede Indenrigsministeriet til »efter Samraad med Rigsdagens Finansudvalg at fastsætte, at Renter og eventuelt Afdrag for en forud fastsat Periode kan eftergives eller Henstand med deres Erlæggelse tilstaas Laantageren for Statskassens Regning, naar det skønnes, at Byggepriserne (Huslejeniveauet) eller andre, særlige Omstændigheder gør dette fornødent. Det saaledes eftergivne Beløb eller det, hvormed der er givet Henstand, kan ikke overstige i alt 10 % af Ejendommens Anskaffelsessum, og Eftergivelsen er ordentligvis betinget af, at der af vedkommende Kommune ydes et lige saa stort Beløb til Ejendommen«.

Det ses, at der herigennem ikke var skabt nogen *Ret* for de Byggende, men kun en *Udsigt,* der kunde undergives forskellig *Fortolkning.* Ministeriet praktiserede i adskillige Aar Sagen saaledes, at *forinden der forelaa en virkelig Misère* for vedkommende Boligforening, satte man ikke bemeldte § 5 i Gang og kun som en *Henstand,* ikke som en egentlig *Eftergivelse.* For en økonomisk Tankegang maatte det derimod være en Selvfølge, at § 5 burde sættes igang *for at undgaa Misèren,* saasnart Prisniveauet sank saa dybt, at Misèren var i Sigte.

Der har været Grund og Anledning til stærkt at beklage en Lovgivning, som blot stillede baade det Offentlige som Laangiver og Boligselskaberne som Producenter samt har paaført en Række Beboere Tab ved at affordre dem Indskud, som senere blev tabt, medens Regeringen tøvede saa længe som indtil 1928 med at sætte § 5 i Gang, skønt Kronen gik i Pari 1925, og der som Følge heraf indtraadte et *hurtigt Prisfald* og dermed Fald i Huslejepriserne samt økonomisk uholdbare Tilstande for de Byggerier, som var opført under det høje Niveau. Godt 10 % af Laanebeløbene med ialt henved 6 Mill. Kr. *tabtes* af Stat og Kommuner.

En videre økonomisk Betragtning vilde have kunnet vise, dels at der efter bratte Kursfald plejer at komme en Prisstigningsperiode, og dels at der gennem Aarene vil blive afdraget saa betydeligt paa de pantsatte Ejendommes Prioriteter, at der herigennem opstaar et Grundlag for Omprioriteringer, som kan være i Stand til at give Staten hel eller delvis Dækning for de Henstandsbeløb, som Ministeriet efter § 5 burde have bevilget i Tide; og endelig plejer der med større eller mindre Mellemrum at indtræde Perioder med dybe Rentefald, i hvilke en Omprioritering byder særligt gode Driftsresultater. Alle tre Dele er blevet Tilfældet efter Slutningen af Trediverne og ofte med det Resultat, at Staten har kunnet faa sine tilgodehavende Renter og Afdrag tilbagebetalt eller omsat i en Prioritet, som Ejendommene er i Stand til at forrente og amortisere. Undertiden er dette Resultat kun naaet ved Hjælp af Lejeforhøjelser, som Beboerne under det nuværende Prisniveau har fundet rimelig, i andre Tilfælde har Forhøjelser end ikke været nødvendige. Disse Kendsgerninger viser,

at *det havde været overkommeligt* for Staten at sætte § 5 i Gang straks, da det viste sig nødvendigt, i Stedet for at afvente Misèrer i Byggeforetagenderne og afstedkomme en offentlig Kompromittering af Statens egen Boligpolitik.

*

Da Loven var en Kendsgerning, foretog Selskabet i 1923 sammen med Arbejdernes Andels-Boligforening og Direktør *la Cour* en Henvendelse til Indenrigsministeren for at opnaa en bedre Ordning end den, der umiddelbart fulgte af Loven, og navnlig en Ordning, der gav *Rentefrihed* for en Del af Statsboligfondslaanene i en saadan Aarrække, at Lejen straks kunde nedbringes til et passende Beløb og Foretagenderne paa Forhaand kunde anses for sunde.

Der førtes mange og lange Forhandlinger om dette Punkt, og Henvendelsen modtog stærk Støtte fra Københavns Magistrat og Borgmester *J. Jensen* personlig. Man opnaaede imidlertid kun at fravriste Indenrigsminister Krag en Skrivelse af 3. Juli 1923, hvori han tillod Københavns Kommune for sit Vedkommende at give et særligt Tilskud og stillede i Udsigt, at Staten for sit Vedkommende vilde give et lignende, for saa vidt Konjunkturerne og Forudsætningerne i § 5 tillod dette. Da Kommunen principielt ikke mente at kunne yde anden Støtte end Staten, fik Henvendelsen ingen Virkning.

Under Praktiseringen af Byggeri efter Lov om Statsboligfonden maatte der efter Sagens Natur saavel i Kommunerne, som har Byggesagerne paa nært Hold, som hos Bygherrerne raade megen Usikkerhed overfor den i Loven fastlagte Fremgangsmaade. Alene den Omstændighed, at Lejen i den saakaldte »gamle Boligmasse« laa ca. 33 % under den Husleje, som Byggeriet efter Statsboligfondslovgivningen forudsatte, maatte fremkalde den største Usikkerhed. Folk flytter ikke gerne ind i dyre Boliger, naar de kan opnaa billigere af nogenlunde samme Standard, og høj Leje i enkelte Boliger foraarsager derfor Fraflytninger og Uro om de Ejendomme, hvori de findes — hvilket just var, hvad der senere indtraf.

Indenrigsministeriet gik endelig med til under 7. Juli 1924 at nedsætte et *Boligudvalg,* væsentlig bestaaende af Embedsmænd, som skulde overveje Gennemførelsen af den Huslejeudjævning, som Boligkommissionen havde syslet med, men som dengang var strandet. Dette Boligudvalg havde sin Opmærksomhed stærkt henvendt paa den Kendsgerning, at Huslejen i den saakaldte »gamle Boligmasse« fra før 1914 var særdeles moderat og var og maatte blive Genstand for en gradvis Stigning. Og Udvalget bevægede sig derfor over Muligheden af at beslaglægge *Halvdelen* af Lejeforhøjelserne til at foreslaa en Afgift, der kaldtes en »*Boligmødsafgift*«, som skulde paalægges Ejendomme, der var

vurderet i 1916, med *8 % af Ejendomsskyldvurderingen* i 1916, idet denne Afgift af Ejerne skulde kunne kræves *overført paa Lejerne.* Stat og Kommune skulde derefter dele Bolignødsafgiftens Provenue og anvende dette til at nedskrive den formentlig for høje Leje i det Nybyggeri, som man samtidigt igangsatte gennem Statsboligfondsloven. Fra *Direktoratet for Københavns Kommunes faste Ejendomme* blev der samtidigt fremsendt et sindrigt Forslag, gaaende ud paa, at de fremkomne Midler skulde tildeles Ejendomme med et for højt Huslejeniveau i en Aarrække, *indtil Omprioritering med ny Hovedstol kunde medføre et formindsket Driftsbudget for Ejendommene.*

Disse Drøftelser og det skitserede Forslag er vel værd at mærke sig i den Situation, som kan komme til at foreligge efter den nuværende Krig, hvor et forhøjet Pris- og Huslejeniveau kan komme til at staa over for det hidtil gældende lavere. I 1925 strandede Udjævningsforslaget paa, at man samtidigt gennem Huslejeloven af 1. April 1925 havde bibragt Lejerne den Forestilling, at Lejen skulde *holdes nede,* medens de nævnte Forslag fra Boligudvalget naturligvis maatte resultere i en *Forhøjelse* af Huslejen for Samfundets brede Kredse og derfor voldte taktiske Vanskeligheder, kort sagt ikke kunde gennemføres politisk.

Altsaa: man lod Fiolen sørge — ligesom da Udjævningsforslaget første Gang var fremme, se Side 297 i »Træk af Boligsagens Historie« — og blev stikkende i de yderst uheldige økonomiske Forhold, som Statsboligfondsloven maatte fremkalde. Og Resultatet blev naturligvis det forudseelige, at *Grundejerne* i Form af øget Leje selv indkasserede den »Bolignødsafgift« paa »den gamle Boligmasse«, som kunde have saneret Byggeriet i Statsboligfondsperioden.

*

Følgen af Statsmagtens økonomisk farlige Holdning over for Byggeriet var, at Selskabet maatte *begrænse Igangsættelser af Byggeforetagender.* Af det følgende ses, at vi i Aarene under den første Statsboligfondslov kun igangsatte Ved Classens Have og Grønnegaarden, der hver for sig frembød særlige Muligheder.

Efterhaanden som Kronen i 1925 gik i Pari, og Prisniveauet faldt stærkt, iværksatte vi i Tidsrummet 1925—30 desuden Vendsysselhus, Vibevænget, Kastelshaven og Sygeplejerskernes Hus samt medvirkede ved Igangsættelsen af Embedsmændenes Enkebolig, alle med Statslaan som Grundlag og under økonomiske Forhold, som lod sig forene med et sundt Byggeri.

BYGGEKONTROLNÆVN

Ministeriet ledsagede Loven om Statsboligfonden med en Bemærkning i Motiverne om, at Ministeriet som hidtil vilde lægge Vægt paa at *søge tilvejebragt effektiv Kontrol* med, at den offentlige Støtte til Byggeriet ikke bundfældede sig i uforsvarligt høje Byggepriser. Og til Støtte herfor oprettede Ministeriet *Byggekontrolnævnet,* hvori Selskabets Direktør ved Skrivelse af 14. Marts 1923 blev anmodet om at tiltræde. Formanden var Professor, Dr. jur. *K. Sindballe.* Selv Professor Sindballes store Forhandlingskunst kunde imidlertid ikke formaa at tilføre et Byggeri Sundhed, hvis finansielle Grundlag maatte betegnes som mindre sundt.

Nævnet behandlede en Række almene Sager, saaledes som et Nævn nu engang kan gøre under ugunstige Forhold. Og sluttelig fik det den vemodige Opgave at foranstalte en *Undersøgelse* gennem *Revisions- og Forvaltningsinstitutet* af de Byggerier, som havde fundet Sted under Statsboligfonds-Perioden, og som i adskillige og ret graverende Tilfælde havde vist sig kompromitterende baade for Staten som Laangiver og for de mere eller mindre maskerede Boligselskaber, som modtog Laanene. Pressen svælgede i disse Tider i berettiget Harme over de lidet tiltalende Forhold, som dette Byggeri havde fremkaldt, thi Krak fulgte paa Krak, da Prisniveauet faldt, og da Regeringen mod alle Forudsætninger undlod at sætte § 5 igang i rette Tid. At Regeringens Undladelse af først at skabe en bedre Sikkerhed end § 5 og af i hvert Fald straks at sætte den igang var Skyld i disse Krak, stod ikke den brede Offentlighed klart, men betvivledes ikke mellem Sagkyndige.

ADMINISTRATION OG SUNDHED

Indtil Kedsomhed havde K. A. B.'s Ledelse i disse Aar prædiket om, at Byggeri forudsætter *Administrationsevne, Soliditet og Tillid.* Byggeri — som ethvert andet Erhverv — bør efter Sagens Natur grundlægges paa rigtige Kalkulationer og paa kyndig Administration og maa i modsat Fald ikke have nogen Forbindelse med *offentlig Laanehjælp.* Skønt denne Paamindelse kun turde give Udtryk for fuldkommen elementære Sandheder, blev den imidlertid ikke taget tilstrækkeligt alvorligt.

I vor Aarbog for 1932 skrev vi, at Byggeriets Alfa og Omega er: »Administration, Administration og atter Administration«. Denne Læresætning blev dog først med Loven af 11. April 1933 paa tøvende Maade og senere i Lov af 13. April 1938 slaaet fast i hvert Fald med Hensyn til visse formelle Betingelser, der krævedes for Oprettelsen af anerkendte Boligselskaber.

FORENINGEN FOR ALMENE BYGGEINTERESSER

Som et Led i Bestræbelserne for at samle Byggeinteresserede i en Repræsentation, der — ikke mindst under de foreliggende vanskelige Forhold i Byggestøttelovgivning og Praksis — kunde øve Paavirkning over for Myndighederne, tog Selskabets Direktør i 1924 Initiativet til Stiftelsen af *Foreningen for almene Byggeinteresser,* hvis første Formand var den senere Stadsarkitekt *Holsøe,* medens Direktør Boldsen blev Næstformand. Efter Hr. Holsøe's Udnævnelse til Stadsarkitekt blev Direktør *Walther* Formand. Foreningens Formaal var kort og godt at arbejde for Løsning af de til Byggeforetagender knyttede almene, finansielle, økonomiske og tekniske Spørgsmaal, og man optog som Medlemmer dels Bygherrer og dels Arkitekter, Ingeniører og Jurister og Haandværkere samt Leverandører.

Selskabet, hvis første Bestyrelse bestod af Arkitekt *Poul Holsøe,* Højesteretssagfører *Otto Bang,* Direktør *F. C. Boldsen,* Direktør *P. Christiansen,* Arkitekt *L. Hygom,* Ingeniør *Schat Behrend,* Overretssagfører *Arne Sundbo* og Direktør *Walther,* begrænsede i første Række sitVirksomhedsomraade til København og foretog en Del nyttige Henvendelser til Myndighederne, som ogsaa bragte delvise Resultater. Det brændende Spørgsmaal i de Dage var Praktiseringen af Statsboligfondens § 5. Imidlertid kunde det ikke nægtes, at Synspunkterne inden for Bestyrelsen efterhaanden kunde være noget divergerende, saavist som ret forskellige Interesser var repræsenteret, og i Marts 1926 fandt Direktør Boldsen Anledning til at udtræde af Bestyrelsen. Man hørte senere ikke noget til Foreningen, som formentlig er afgaaet ved en stille Død.

B. BYGGEFORETAGENDER UNDER PERIODEN

GRØNNEGAARDEN

I 1923 igangsattes GRØNNEGAARDEN paa en Grund, som blev købt af Københavns Kommune ved Borups Allé, Vibevej og Maagevej i umiddelbar Nærhed af Genforeningspladsen.

Efter Tegninger af Arkitekt *Povl Baumann* blev opført en 3-Etagers Bebyggelse med 151 Lejligheder og 16 Butikker. Den samlede Anskaffelsessum udgjorde ca. 2.447.000 Kr., og der opnaaedes Statsboligfondslaan med Prioritetsgrænse indtil 90 % af Anskaffelsessummen.

Povl Baumanns Arbejde for Selskabet foregik i en Periode, hvori der skete en betydningsfuld Udvikling af Boligbyggeriets Bebyggelsesplaner fra den lukkede Karré (GRØNNEGAARDEN) over den halvaabne Karré (VED CLASSENS HAVE, i Samarbejde med Prof. Carl Petersen, Ole Falkentorp og Peter Nielsen) til de aabne Stokbebyggelser (VIBEVÆNGET, FUGLEVÆNGET og NORDREVÆNGE), medens Husene selv stadig i Detaillerne

»Grønnegaarden« i Borups Allé. Opført Aar 1923.
Arkitekt: Povl Baumann. I Forgrunden ses Stuelejlighedernes Karnapper og Forhaver.

viser Reminiscenser fra den nyklassicistiske Periode. Baumanns udprægede Sans for sobert Haandværk og soigneret Arkitektur medfører, at selvom Bebyggelsen iøvrigt kan være sparsomt gennemført, ofres der megen Omhu paa den haandværksmæssige Udførelse og Gennemarbejdelse af Enkelthederne.

VED CLASSENS HAVE

I 1924 paabegyndte Boligselskabet Ved Classens Have en 5-Etagers Randbebyggelse omkring den ca. 10.000 m² store Park Classens Have, der af Kommunen er anlagt inden for Bebyggelsen, hvis tre Fløje omkranser Parken mod Øst, Nord og Vest, og som aabner sig mod Syd. Ejendommen er opført paa en Grund ved Strandboulevarden, Classensgade, Livjægergade og Arendalsgade. Tegningerne til dette Hus er udført af Arkitekterne *Carl Petersen, Ole Falkentorp* og *Peter Nielsen*. Efter Professor Carl Petersens Død indtraadte Arkitekt *Povl Baumann* i dennes Sted.

For første Gang indførtes i Boligselskabets Byggeri Centralvarme med Varmtvandsforsyning og monteret Badeværelse. Lejlighederne, der er af noget større Type end de hidtil opførte, indeholder Typer fra 2 Værelser med Kammer til 4 Værelser med 2 Kamre,

Fra Grundstensnedlæggelsen i »Ved Classens Have«.
Fra venstre ses Murermester Charles Christensen, Handelsminister C. V. Hauge (der »murer«), Direktør F. C. Boldsen, Overretssagfører Konrad Levysohn og Professor Thaulow. Yderst til højre ses Borgmester J. Jensen.

idet der paa den Tid var stærk Brug for større Lejlighedstyper med moderne Bekvemmeligheder.

Huset indeholder ialt 195 Lejligheder, 15 Butiker i Kælder- og Stueetagen samt 18 Garager.

Den samlede Anskaffelsessum udgjorde ca. 4.366.000 Kr. Statsboligfondslaan blev ydet til en Prioritetsgrænse af 90 % af Anskaffelsessummen.

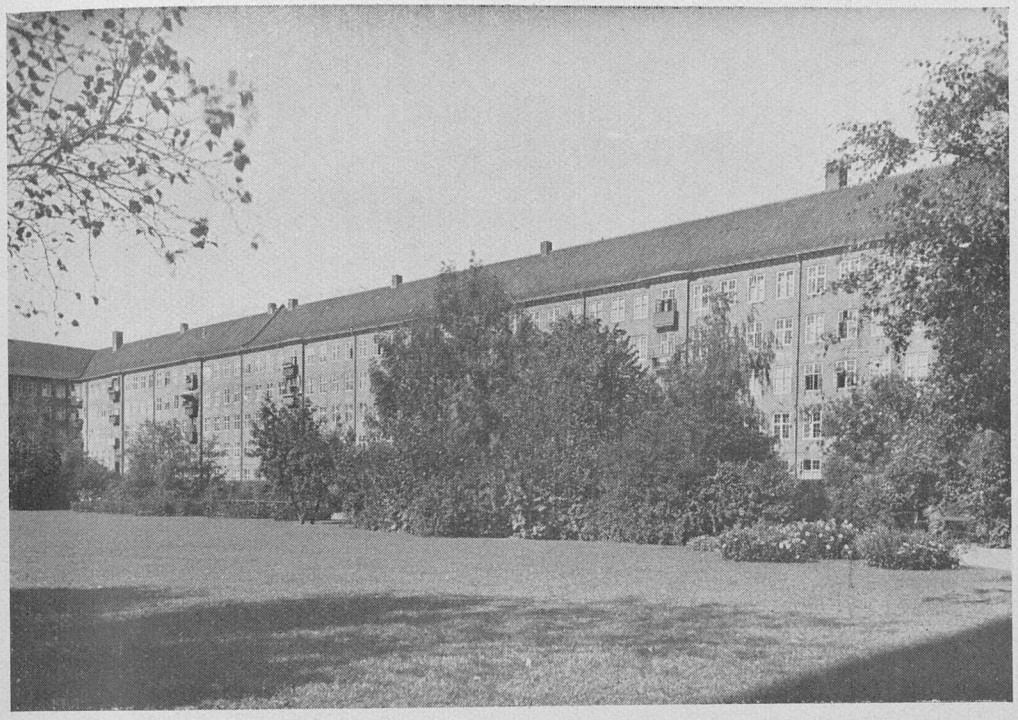
Grundarealet til dette Byggeforetagende afkøbtes *Det Classenske Fideikommis,* der — som nævnt under Artiklen om Selskabets Stiftelse — havde ydet Selskabet Støtte ved at tegne 100.000 Kr. af K. A. B.'s Kapital. Grunderhvervelsen havde baade vanskelige og lykkelige Sider. Ogsaa Direktør la Cour var Liebhaver til Grunden, og det kostede en Række Forhandlinger med Kommunen og Fideikommis'et, inden Selskabet kunde komme i Realitetsforhandlinger. Disse indbefattede tillige Realisationen af en tidligere Overenskomst mellem Fideikommis'et og Kommunen, gaaende ud paa, at der skulde udlægges et offentligt *Parkareal* i denne Bydel. Forhandlingerne sluttede med, at Boligselskabet skulde opføre Ved Classens Have i trelænget Form, saa Parken blev placeret mellem Længerne, og at Selskabet kunde nøjes med at købe det til

Bebyggelsen nødvendige Areal, altsaa ikke Parkarealet. Denne Konstellation var meget fordelagtig for Boligselskabet, der saa at sige fik en Park foræret — ganske vist en offentlig Park, men dog en Park, der havde den største Betydning ogsaa for Beboerne. Men samtidigt ønskede Kommunen, at denne Omstændighed ikke maatte hæve Grundprisen ufornødent, og det kostede mange, lange og trange Forhandlinger med den daværende Formand for Fideikommis'et, Retspræsident Koch, inden Sagen gik i Orden, og vi for en Pris af ca. 66 Kr. pr. m^2 erhvervede det nødvendige Areal og kunde paabegynde Byggeriet.

Under Byggeriet viste det sig forøvrigt, at der paa Grunden, der i en Aarrække havde være udnyttet som smukke Kolonihaver, fandtes en gammel *Pest-Kirkegaard* med ca. 400 Ligkister, der stak ret nær op til Overfladen, og som intetanende Lysthusbeboere i deres Rekreationstimer havde befundet sig i Nærheden af med Hakke, Skovl og Spade. Man maatte nu fjerne Kisterne, som i deres Simpelhed og Placering vidnede om, med hvilken Fart Bisættelsen havde fundet Sted.

Under Selskabets Byggeri indtraadte den Kalamitet, at Kurstabet, der oprindeligt var anslaaet til 325.000 Kr. — et i sig selv særdeles betragteligt Beløb — steg til 550.000 Kr. Bl. a. kunde Statsboligfondsobligationerne kun realiseres til en Kurs af ca. 84. Vi forsøgte forgæves at belaane Obligationerne i Bankerne for at afvente en Kursstigning, men da disse Forsøg strandede, gik vi i vor Iver for at gøre Tabene mindst mulige til et saa drastisk Eksperiment som gennem et herværende Bankierfirma at *belaane Obligationerne i New York ad telegrafisk Vej og i Dollars.* Man imødesaa nemlig paa det daværende Tidspunkt en hurtig Udvikling af den allerede begyndte Stigning i Kronekursen, og faktisk tjente vi ca. 15.000 Kr. paa Faldet af de 115.000 Dollars, hvormed Statsboligfondsobligationerne var belaante, og ekstra ca. 40.000 Kr. paa Stigning i Statsboligfondsobligationerne. Fortjenesten ved denne Manøvre var i en vanskelig Tid et meget velkomment Beløb for vort Datterselskab, men det siger sig selv, at Repræsentantskabet for Datterselskabet ikke turde eller kunde tage Ansvaret for denne ret usædvanlige Transaktion, og at Hovedselskabet maatte tilsige Repræsentantskabet, at eventuelle *Tab* ved Transaktionen blev baaret af Hovedselskabet, medens *Gevinsten* skulde tilkomme Datterselskabet. Vi var imidlertid under Kronens daværende Galopade mod Pari saa sikre paa Resultatet, at vi vovede at gaa ind i denne »Spekulation«, den eneste, der har fundet Sted inden for Boligselskabets Historie, men som paa den anden Side jo ogsaa havde et vist Format.

Boligafgiften for Ejendommen Ved Classens Have andrager i Dag ca. 12 Kr. pr. m^2 excl. indvendig Vedligeholdelse og Rente af Egenkapital. Lejen kunde



»Ved Classens Have«. Opført 1924.
Arkitekter: Professor Carl Petersen, Ole Falkentorp, Peter Nielsen og Povl Baumann.

synes noget høj i de første Aar, men idet Prisniveauet senere er steget, maa den nu betragtes som særdeles moderat.

BYGGERI I 1924 — RÆKKEHUSE OG VILLAER

Medens Selskabet under Indtrykket af Valutaens Fald og de stigende Byggepriser ansaa det for opportunt at være noget tilbageholdende med Hensyn til Igangsættelse af større Foretagender, blev der igangsat en Del *Rækkehusbyggerier i Kastrup* og ved *Hulgaardsvej* efter Tegninger af Arkitekt *Th. Henningsen* samt nogle *Villaer i Glostrup* efter Tegninger af Arkitekterne *Peter Nielsen* og *Ole Falkentorp*.

VENDSYSSELHUS

I 1925 paabegyndtes Opførelsen af VENDSYSSELHUS med 108 2-Værelsers Lejligheder i en 3-Etagers Stokbebyggelse efter Tegninger af Arkitekt *Th. Henningsen*. Ejendommen er beliggende i et udpræget Villakvarter, og en Bebyggelse her maatte trods de vanskelige Forhold i disse Aar kunne paaregne almindelig Interesse. Ved at udskyde Færdiggørelsen af Byggeriet til efter Foraaret 1926 indvandt Foretagendet en ret stor

Del af det Prisfald, som da satte ind, og Resultatet blev da ogsaa, at Lejlighederne kunde udlejes til en meget rimelig Boligafgift. Dette hindrede dog ikke, at Datterselskabet i nogle Aar havde en Del økonomiske Vanskeligheder som Følge af den offentlige § 5-Politik.

LAVT BYGGERI

Paa en Del af Selskabets Arealer i Glostrup blev for private Købere iværksat en halv Snes Villaer efter Tegninger af *Peter Nielsen* og *Ole Fælkentorp*.

I Fortsættelse af den Virksomhed, Selskabet hidtil havde udfoldet paa Rækkehus- og Haveboligomraadet, igangsattes for private Bygherrer Rækkehuse og Haveboliger med ialt 106 Lejligheder til en samlet Anskaffelsessum af 2.330.000 Kr.

SIDSTE UDGAVE AF STATSBOLIGFONDEN

Lov af 31. Marts 1926 var — bortset fra Stempel- og Gebyrbegunstigelser i Henhold til Lov af 4. April 1928 vedrørende Boligbyggeri — det sidste Led i Statens Støtte til Boligbyggeri i Tyverne. Medens Beboerne tidligere maatte indskyde 15 %, undtagelsesvis 10 %, krævedes nu ubetinget 15 % og efter 1. April 1927 20 %. Denne Lov, der udløb den 1. Oktober 1927, kom til at virke i en Periode, hvor der havde vist sig adskillige Vanskeligheder allerede med at opnaa 10 % Indskud fra Beboerne, og Selskabet stillede sig derfor ret tilbageholdende og igangsatte kun Byggeri, naar særlige Forhold gjorde sig gældende.

I 1927 blev derfor kun igangsat to større Byggeforetagender:

LANDETS FØRSTE LÆNGE- ELLER STOKBEBYGGELSE VIBEVÆNGET

Igangsættelsen af VIBEVÆNGET havde en særlig Interesse, idet man her med Assistance af Arkitekt *Povl Baumann* kunde realisere den *første Længe- eller Stokhusbebyggelse i Landet,* udformet som en 3-Etagers Bebyggelse med aabne Haveanlæg og Legepladser mellem Længerne, hvorved Kvarteret opnaar en friere og landskabeligere Karakter end den hidtil anvendte Karréform. Bebyggelsen omfatter ialt 216 2-Værelsers Lejligheder og 24 1-Værelses Lejligheder i Tagetagen. Den samlede Anskaffelsessum udgjorde 1.600.000 Kr., og Ejendommen opnaaede Statsboligfondslaan med Prioritet indtil 80 % af Anskaffelsessummen, se Fotografi S. 351.

KASTELSHAVEN

Paa en Grund, erhvervet fra Generalkonsul Johan Hansen paa Kastelsvej, blev samme Aar efter Tegninger af Arkitekterne Professor *Ivar Bentsen* og *Peter Nielsen* paabegyndt Opførelsen af en Ejendom med 60 Lejligheder, indeholdende Lejligheder fra 2 Værelser med Kammer til 4 Værelser med Kammer, alle med Centralvarme, varmt

Rækkehusbebyggelse ved Ordrup Station, opført 1926—27.
Arkitekt: P. Søgaard Petersen.

Vand i Køkken og Bad, monteret Badeværelse med Kar og Haandvask til alle Lejligheder og Elevator.

Endvidere blev for første Gang i Selskabets Byggeri indført *Maskinvaskeri* med Vaskemaskine, Centrifuge, Rulle- og Strygemaskine.

Den samlede Anskaffelsessum udgjorde ca. 1.061.000 Kr., og Ejendommen fik Statsboligfondslaan med Prioritet indtil 77 % af Anskaffelsessummen.

Det indtrufne Prisfald og andre gunstige Omstændigheder bevirkede, at denne Ejendom hører til et af de Datterselskaber, hvis Husleje er billigst.

Hypotekforeningen viste sig ved denne Lejlighed meget karrig med Belaaning, fordi en af Længerne i Kastelshaven var et *Baghus,* vendende ud imod en Kirkegaard. Her tørnede en ældre Opfattelse mod den moderne, efter hvilken Gadelejligheder er mindre værd end de tilbagetrukne Længer, naar disse har rigelig Afstand og gode Luft- og Solforhold samt tillige Udsigt. Eftertiden har ganske givet os Ret i denne Opfattelse.

RÆKKEHUSE OG HAVEBOLIGER

Samme Aar blev for private Bygherrer opført ialt *153 Rækkehuse og Haveboliger* til en samlet Anskaffelsessum af ca. 3.153.000 Kr., hvoraf skal nævnes Rækkehusene ved *Hvidkildevej* og ved *Ordrup Station.*

BYGGERI AF RÆKKEHUSE — NY FINANSIERINGSFORM

Som Eksempel paa Datidens *Prioritering* kan nævnes en Del Rækkehuse, der med Arkitekt *Baumann* som Arkitekt blev bygget ved *Hulgaardsvej,* og hvortil Grundene købtes af Københavns Kommune. De 30 Rækkehuse kostede hver ca. 18.000 Kr., og Finansieringen blev ordnet saaledes, at Kommunen indenfor 80 % af Anskaffelsen anbragte Grundprioriteten uopsigelig i 10 Aar ikke alene efter sædvanlige Laan i Kredit- og Hypotekforening, men ogsaa *efter en privat Tredieprioritet,* som henstod i 15 Aar. Efter lignende Mønster blev i de følgende Aar en Del Rækkehuse i København bygget baade ved vort Selskabs og ved andres Foranstaltninger.

Vi nævner endvidere den Rækkehusbebyggelse, som findes ved *Ordrup Station,* og hvortil Arkitekt *P. Søgaard Petersen* leverede Tegningerne. Her har Kommunen ligeledes anbragt sin Grundprioritet efter Kredit- og Hypotekforeningslaanet samt *efter en privat Tredieprioritet,* dog indenfor ialt 80 % af Anskaffelsen.

EMBEDSMÆNDENES ENKEBOLIG

I 1928 ledede Boligselskabet som Forretningsfører Opførelsen og Prioriteringen af Danske Statsembedsmænds Samraads Enkebolig, hvorom nærmere henvises til Afsnittet »Stiftelser og Institutioner«.

»Vibevænget«, opført 1927.
Arkitekt Povl Baumann.

Rækkehuse ved Hulgaardsvej. Opført 1927.
Arkitekt: P. Baumann.

SYGEPLEJERSKERNES HUS

Som en sidste Udløber af Statsboligfondens Virksomhed lykkedes det Selskabet — takket være megen Velvilje fra Ministeriets og Kommunens Side overfor Sagen — at gennemføre Sygeplejerskernes Hus, der igangsattes i Løbet af 1930. Nærmere Omtale heraf findes under »Stiftelser og Institutioner« i nærværende Bog og i den samtidig hermed udkomne Boligbog.

C. INDRE BEGIVENHEDER UNDER STATSBOLIGFONDSPERIODEN

SELSKABETS FORMAND AFGAAR VED DØDEN

Den 28. Januar 1925 afgik Overretssagfører *Konrad Levysohn* ved Døden og mindedes paa Generalforsamlingen s. A. af Næstformanden, Professor *Thaulow,* som udtalte følgende:

»Hans store sociale Interesse og den Interesse, hvormed han omfattede den Opgave at skabe gode Bygningsformer som Ramme for vore Hjem, bragte ham

i sin Tid til at tage ivrig Del i vort Selskabs Dannelse, og under hans dygtige Formandsskab blev Selskabet bragt frem til den Position, det nu indtager. Hans aldrig svigtende Interesse for Selskabet og hans personlige Elskværdighed gjorde Samarbejdet med ham i Bestyrelsen til en Glæde for os andre.«

ANTAGELSE AF ARKITEKT P. SØGAARD PETERSEN

Efter at Arkitekt *Peter Nielsen* havde fratraadt sin Stilling i Selskabet, blev Arkitekt *P. Søgaard Petersen* den 15. Marts 1927 engageret som Selskabets »Hus-Arkitekt«. P. Søgaard Petersen har gennem de forløbne Aar ikke alene været Arkitekt for en Række smukke og solide Byggeforetagender i København og Omegn, men har tillige ydet Selskabet en særlig god Hjælp gennem sit Kendskab til Administration af Boligbyggeri og til dettes Prisgrundlag. Paa dette sidste Omraade har Arkitekten hævdet en fremtrædende Plads i Kraft af sit nøje Kendskab til Materialetilvirkning, Arbejdet paa Byggepladser og Prisudregninger.

Forudsætningen for at kunne lade Erfaringer fra det ene Foretagende øve heldig Indflydelse paa de følgende og herigennem medvirke til at skabe et Slags *Byggelaboratorium* er, at Selskabet har de fornødne tekniske Kræfter til Raadighed indenfor egne Vægge. Ogsaa naar fremmede Arkitekter benyttes, har det en saglig Værdi, at Selskabets Arkitektstue fører et Med-Tilsyn paa Byggepladsen for at holde Selskabets Traditioner fast.

Hr. P. Søgaard Petersen er nu sammen med Arkitekt *S. Albinus,* der tiltraadte 1. Juli 1939, Chefarkitekt paa vor Tegnestue.

REVISIONEN

Indtil 1927 foretoges Selskabets Revision af Kontorchef *C. F. Lytting* og Kontorchef *H. Daniel.* Selskabets voksende Omfang bevirkede imidlertid, at det efterhaanden blev nødvendigt at gaa over til *statsautoriseret Revision,* hvorfor man antog statsautoriseret Revisor *E. H. Vilmar,* der udførte Revisionen i Forbindelse med Revisor *C. E. Bøytler.* Fra 1. August 1934 overgik Revisionen til *Revisions- og Forvaltnings-Institutet,* medens Kontorchef Daniel stadig er valgt som Med-Revisor.

Fra Selskabets Side lægger man og maa lægge den allerstørste Vægt paa *Revisionens Effektivitet.* Vi forlanger ikke alene den Kvalifikation, at den er statsautoriseret, men tillige at den — efter at Selskabet har udviklet sig til en Koncern med adskillige Grene — *omfatter enhver af disse,* saa der ikke eksisterer nogen Mulighed for, at der i enkelte Selskaber eller Grene af disse

kan foregaa Posteringer og Transaktioner, som Revisionen i andre ikke er fuldt bekendt med.

Dette Standpunkt har været Bestyrelsens og Direktionens ufravigelige Standpunkt fra første Færd og maa ogsaa i Fremtiden gennemføres. Vi henviser til Beretningen Side 512 om Indførelse af den *interne Revision.*

»AABENHJERTIGE BREVE«

I 1927 udsendte Selskabets Direktør for egen Regning og Ansvar en Pjece kaldet »Aabenhjertige Breve om Bygge- og Boligforhold«.

I Pjecen vender Forfatteren sig imod det Entreprenørbyggeri, som havde domineret saavel omkring Aar 1918—1919 som navnlig under Statsboligfondsperioden, og fremhævede Nødvendigheden af at komme til en Overvejelse fra Rigsdag, Regering og administrative Myndigheder af, *hvilke Former af sociale Boligselskaber* det Offentlige kan være tjent med at befatte sig med, idet Forfatteren samtidig gennemgik eksisterende Organisationsformer for saadanne og fremsatte Forslag til deres *rationelle Organisation.* Herunder hørte det af Forfatteren allerede i Boligkommissionen i sin Tid fremsatte Forslag om, at *de Kapitaler, som vil fremkomme,* naar Prioriteterne til sin Tid er udamortiseret, bør komme almene Boligformaal tilgode under Bestyrelse af Hovedselskaberne og Kontrol af det Offentlige. Efter en stærk Kritik af Praktiseringen af den uheldige *Løfteparagraf* 5 i Statsboligfondsloven pegedes der paa Nødvendigheden af en koncentreret Ledelse indenfor Boligselskaber, og der blev taget Afstand fra de »fritsvømmende« Selskaber, som kun beskæftigede sig med enkelte Ejendomme. Naar det Offentlige prioriterer til en yderliggaaende Grænse, maatte Myndighederne til Gengæld kunne forlange en *sagkyndig Administration* — netop i de foregaaende Aar havde Ukyndigheden og Upaalideligheden fejret Triumfer.

— Pjecen blev lidt syrligt anmeldt i Bladene, og hos Myndighederne gjorde den heller ingen Lykke. Til Gengæld har Tiden og Begivenhederne i adskillig Henseende understreget Rigtigheden af dens Indhold.

D. STATSBOLIGFONDSPERIODEN KLINGER UD, OG ET NORMALT PRISNIVEAU VISER SIG

I Boligselskabets Aarsberetning for 1926 hedder det:

Med Valutastigningen i Maj 1925 indtraadte en ny Tilstand paa Boligbyggeriets Omraade, idet man maatte forudse det Tidspunkt, da Byggeriet — under en Krone i Pari — maatte tilpasse sig efter Landets almindelige og efterhaanden stabile Prisniveau, saaledes at Fremstilling af Boliger blev en Sag, der lige-

som Fremstilling af andre Nødvendighedsartikler maatte kunne svare Regning og ikke ubetinget være afhængig af offentlig Støtte, i hvert Fald ikke med den Forudsætning, at det Offentlige skulde regne med Sandsynligheden af Tab herved.

I Beretningen for 1927 paavises det under Hensyn til den i Aarsberetningen aftrykte Statistik, at medens det almindelige Prisniveau herhjemme synes at have fæstnet sig med Tallet 176, er *Byggepristallet* derimod kun 161 for den egentlige Byggeudgift og 166 for den samlede Anskaffelsessum (Byggeudgiften tillagt Grund og Omkostninger) i Forhold til 1914 = 100. Disse Tal er, hedder det videre, »vel værd at lægge Mærke til overfor den stadig ret almindelige Anskuelse, at Byggeriet er dyrt og af den Grund maa opretholdes ad kunstig Vej. Forholdet er tværtimod det, at *Byggeriet er en af de Næringsveje, som arbejder med bedst Forhold til Prisniveauet.* Naar det private Initiativ, som forøvrigt kendeligt er i Opblomstring, dog ikke fuldt ud kan bestride Boligbyggeriet, skyldes dette andre Faktorer, navnlig den noget vanskelige Finansiering, som igen skyldes dels den Usikkerhed over for Fremtiden, som Huslejelovens Bibeholdelse foraarsager, og dels at Kredit- og Hypotekforeninger næppe føler det helt nødvendigt at tildele normale Laan, saalænge det Offentlige er villigt til at løfte den sidste og tunge Ende.«

Det hedder videre i Aarsberetningen under en Gennemgang af Byggepriserne, at »af den rene Byggesum for en almindelig københavnsk Beboelsesbygning er:

ca. 28 % indførte Byggematerialer, hvis Pris er bestemt af internationale Pristal og Konkurrencehensyn, men kun
ca. 23 % hjemlige Byggematerialer, incl. Arbejdsløn, medens
ca. 42 % er hjemlige Arbejdslønninger, anvendt paa Byggepladsen, og
ca. 7 % er Entreprenørens Omkostninger (Laugsafgift, Assurancer) og Fortjeneste.

Medens de 23 % hjemlige Byggematerialer ligger over Pristallet og de 28 % indførte Materialer følger dette ret godt, og endelig Omkostninger 7 % er under Pristallet for store Karreers Vedkommende, maa man til Gengæld fastslaa, at Arbejdslønningerne, som paa selve Byggepladsen udgør de nævnte ca. 42 % af de egentlige Byggeomkostninger, siden 1914 for Akkordlønningernes Vedkommende (der er det langt overvejende) ikke er steget med Pristallet inden for de tre Hovedfag (Murer, Tømrer og Snedker), en Oplysning, der sikkert vil overraske, eftersom det jo er en Kendsgerning, at Bygningsarbejderne paa de store Karreer henter sig en meget god Fortjeneste hjem. Forklaringen ligger dels i bedre Teknik og Organisation, dels i, at Arbejdsintensiteten under Akkorder er sat op«.

IV

PERIODEN FRA 1929—1933 UNDER DEN KOMMUNALE LAANGIVNING TIL BOLIGBYGGERI

Under Hensyn til de Erfaringer, som Staten havde gjort med Statsboligfondsbyggeriet, var Tendensen herefter i Regering og Rigsdag at lade Boligbyggeriet *klare sig selv* paa almindelig forretningsmæssig Maade og iøvrigt overlade til Kommunerne at *supplere Byggeriet* ved at yde den fornødne Støtte i Form af kommunale Laan eller Garantier. Med *Københavns Kommune* indledede vi Forhandlinger, der resulterede i, at Kommunen støttede vore projekterede sociale Byggerier med langfristede Laan, som i Forbindelse med Grundprioriteter etc. muliggjorde en gunstig Finansiering af vort i denne Periode ret omfattende Boligbyggeri.

Herudover modtog Boligbyggeriet i Henhold til Lov af 4. April 1928 Lettelser med Hensyn til Stempel- og Tinglysningsgebyrer samt visse Skattelempelser.

Skønt det private Byggeri i disse Aar takket være det faldende Prisniveau viste en afgjort Opblomstring, og Perioden indtil 1931 i det store og hele var gode Arbejdsaar for Landet, var Tiden paa den anden Side under Indtrykket af den »økonomiske Krig«, som førtes mellem adskillige Lande, saa urolig, at det vil kunne forstaas, at en Storkommune som København ikke turde slippe sin Interesse i Boligbyggeriet og derfor maatte erklære sig villig til at finansiere dette med Laan. I 1929 indtraf Krisen i New York, og i 1931 ophævede Englands Bank Guldstandarden med det Resultat, at de skandinaviske Lande hurtigt fulgte efter, at Pristallet steg, at Obligationskurser faldt hurtigt, samt at Arbejdsløshed bredte sig. Byggeproduktionen maatte under saa finansielt vanskelige Forhold blive en for Bysamfundet betydningsfuld Faktor.

Vort Selskab spillede i Aarene fra 1929 til 1932 *en væsentlig Rolle som Københavns Kommunes Medarbejder* paa Byggeomraadet, ogsaa fordi de andre Selskaber ikke havde naaet den Kapacitet, som de nu udfolder. Vi paatog os i de følgende Aar Byggeri af følgende Antal Lejligheder i Københavns Kommune: i 1929 607, i 1930 1194, i 1931/32 796 Stk.

Statsboligfondsperioden havde kastet skæbnesvangre Skygger over Boligbyg-

geriet, og det var ingenlunde nogen let Opgave paany at *oparbejde den Tillid,* som med god Grund var bristet. I Selskabets Aarbøger for de paagældende Aar træffer vi hvert Aar ledende Artikler, der behandler dette triste Emne. Alene Overskrifterne viser Formaalet med Artiklerne. I 1929: »Afklaring af Boligspørgsmaalene«. I 1930: »Aktuelle Bolig- og Byggespørgsmaal«. I 1931: »Naar kan Afklaring i Boligspørgsmaalene ventes?« I 1932: »Boligbyggeriets Vilkaar og Fremtid«. Samtlige Artikler vender sig imod den tilfældige Dagens og Vejens Politik i Boligspørgsmaalet, gennemgaar dettes økonomiske, finansielle og sociale Sider og fremsætter i det hele og store Forslag til den Lovordning, som blev knæsat ved Boligstøttelovene af 1933 og 1938.

SELSKABETS FORMUEOMSTÆNDIGHEDER

Aarene indtil 1929 havde været ret sparsomme, saavel hvad Omfanget af Selskabets Byggearbejde som dets finansielle Henlæggelser angik. Den 1. Januar 1929 havde Selskabet en Lejlighedsbestand af 1348 (men havde ganske vist haft en Omsætning af 2162 Lejligheder, naar Byggeri for Private, navnlig Haveboliger og Rækkehuse, medregnes) og et Personale paa 15 Medlemmer. Og udover Garantikapitalen (Aktiekapitalen) stor 401.472 Kr. fandtes der af Reserver kun Overførsel i løbende Regning 39.353 Kr.

De sparsomme finansielle Kaar hang sammen med de forløbne Aars meget svingende Beskæftigelsesgrad, som maatte medføre relativt store Udgifter.

Betingelsen for et sundt Erhvervsliv er efter Sagens Natur et stabilt Prisniveau, og da man fra 1927 havde Tillid til dette, var det nu muligt at planlægge en større Byggevirksomhed. Om det forøgede Mod vidner det bl. a., at Selskabet den 21. September 1928 gik med til at købe — et brugt Automobil for 1800 Kr.

LOKALER

De store Byggerier, som Selskabet i 1929 og følgende Aar satte i Gang, maatte stille ret store Krav til Selskabets Administration, og navnlig maatte man søge de meget sparsomme *Lokaler* udvidet. Det lykkedes ved Forhandlinger med den altid imødekommende Ledelse for Danske Grundejeres Brandforsikring at sikre sig hele Mezzaninen i Vester Voldgade Nr. 8, hvormed man mente at have ikke alene god Plads, men ogsaa gode Udvidelsesmuligheder. De følgende Aar skulde hurtigt bevise, at dette sidste ikke holdt Stik, idet man i hurtig Rækkefølge maatte leje Lokaler saavel paa Vestre Boulevard som paa Raadhuspladsen for at supplere de manglende Lokaliteter, indtil Selskabet i 1941 kunde flytte ind i sin nyerhvervede Ejendom.

I 1931 indførte vi *Ruffsystemet* i Bogholderiet.

DATTERSELSKABERNES STYREFORM

De 11 første af K.A.B.'s Datterselskaber blev grundlagt saaledes, at Beboerne paa en Generalforsamling fik forelagt Byggeregnskabet, valgte Bestyrelse og ledede Selskaberne i Samarbejde med K.A.B.'s Kontor, som havde Kassen og Bogholderiet samt den daglige Administration. Vi har inden for disse Selskaber en Række prøvede Datterselskabsformænd, som er i Stand til paa forsvarlig Maade at lede dem i Samarbejde med vort Selskab. Vi har imidlertid ogsaa i de hengaaede Aar oplevet Tilfælde, hvor Selskabet maatte anvende det yderste af sin Indflydelse for at hindre, at der skete Ting, som nu hører Historien til, men som vi dengang vanskeligt kunde tage et Medansvar for. Hertil kom, at Selskabets voksende Størrelse gjorde andre Organisationsformer nødvendig, og sluttelig gjorde den Anskuelse sig gældende inden for ledende Kredse, at det sociale Boligbyggeri ikke alene skyldes et Hensyn til skiftende Beboere i de paagældende Ejendomme, men er *et Led i Statens og Kommunernes samlede Boligpolitik*. Dette sidste forudsætter, at Indflydelsen paa Selskabernes Ledelse og navnlig ogsaa paa de Kapitalopsamlinger, som efterhaanden forekommer gennem Omprioriteringer, maa *tilkomme det Offentlige i Samarbejde med Boligselskaberne*. Tillige havde Myndighederne i Stat og Kommune haft uheldige Erfaringer, navnlig i Statsboligfondsperioden, med adskillige selvstyrende Selskaber. Og sidst og ikke mindst maatte man sikre en *mere sagkyndig Ledelse* gennem Hovedselskabet end gennem tilfældigt valgte Medlemmer indenfor et Ejendomskompleks.

Under Indflydelse af disse Erfaringer og Tankegange gik Selskabet i 1929 over til en ny Form for Datterselskabers Konstruktion. De stiftedes herefter som *selvejende Institutioner,* der — ligesom de oprindelige Datterselskaber — er *økonomiske Enheder,* som ikke har Ansvar for Hovedselskabet og heller ikke for Selskabets andre Datterselskaber. De ledes af en Styrelse, som udnævnes af Hovedselskabet, og de administreres af dette, ogsaa hvad Inspektion angaar. Herved opnaar Hovedselskabet tillige at kunne skabe *et koncentreret Inspektørkontor,* hvor opsamlet Viden og Kundskaber og samlede Materialekøb kan komme Helheden til Gode. Vi mener herved at have bidraget væsentligt til en god Vedligeholdelse af Ejendommene, til Anskaffelse af ny Teknik etc.

Beboerne i de første af disse selvejende Institutioner tegnede *Partiallaan for deres Indskud.* I senere Institutioner faar de *Indskudsbeviser,* hvis Renter fradrages i den maanedlige Boligafgift.

Konstruktionsformen *selvejende Institutioner* har siden været anvendt og har staaet sin Prøve i forskellige Forhold, og den er navnlig ogsaa anvendt ved Stiftelsen af Frederiksberg Boligselskab og for Institutioner under Samvirkende

Boligselskaber og Hovedselskaber i Omegnskommuner. Det kan tillige anføres, at den har været *Forbillede* for adskillige andre Selskabers Konstruktion paa Boligomraadet, saavel i København som i Provinsen.

BETYDNINGSFULDE FORHANDLINGER MED KØBENHAVNS KOMMUNE

Det stærke Boligbyggeri, som Kommunen i disse Aar søgte at fremkalde og ikke mindst gennem vort Selskab, bevirkede, at Selskabet i Aarsberetningen for 1929 henledte Kommunens Opmærksomhed paa Spørgsmaalet om en *Afklaring af dets Principper for Boligbyggeriet,* navnlig om man kunde imødese effektive Skridt fra Kommunens Side for at *fastholde et moderat Prisniveau for mindre Lejligheder,* i hvilket Tilfælde det var nødvendigt for Kommunen dels ved egen og dels ved Boligselskabers Virksomhed at fremkalde saa meget Byggeri, at man var i Stand til at *præge Prisdannelsen indenfor Nybyggeriets Husleje.*

Ved den derpaa følgende Budgetbehandling fremkom Borgmester *Hedebol* med Udtalelser, som kunde tages som Svar paa denne Henstilling, idet Borgmesteren udtalte, at han ansaa det for rigtigt af Kommunen at foranledige saa meget Byggeri igangsat, at Kommunen kunde *bidrage til Prisdannelsen* inden for Boligbyggeriet. Denne Udtalelse fra Borgmesterens Side blev derefter Grundlag for en Forhandling mellem Kommunen og vort Selskab om fortsat Boligbyggeri.

PRIORITERINGSGRÆNSE 95 %

Paa Grundlag af et Memorandum af 27. November 1930 førte vi en Række Forhandlinger med Københavns Kommune om Igangsættelse af nye Byggeforetagender paa det Grundlag, at Indskudet fra Beboerne, som hidtil havde været 10 %, i nogle Tilfælde mere, skulde *begrænses til 5 %, saa at de offentlige* Laan fra Kommunen naaede op til 95 % af Anskaffelsessummen. Vort Andragende herom støttedes af et lignende Andragende fra Arbejdernes Andels-Boligforening og blev imødekommet fra Kommunens Side. Takket være denne Prioritetsgrænse kunde Boligselskaberne undgaa Afhængighed af Grundsælgere og Entreprenører og saaledes opnaa *de billigste Entreprisesummer.*

RESERVER

Ved et Memorandum af samme Dato til Kommunen kæmpede vi for *Henlæggelse af saadanne Reserver,* at Selskabet blev beskyttet overfor kommende Ændringer i økonomiske Forhold. De senere Aars Begivenheder, navnlig Hus-

lejelovens Fastholdelse siden 1937 af Lejen, medens Udgifterne er steget stærkt, har tilfulde vist Rigtigheden og Nødvendigheden af vort Standpunkt, som oprindeligt mødte en Del Modstand. Reserverne maa dog stadig siges at være alt for beskedne.

RETSSAG MED ENTREPRENØR

Det hører til Sjældenhederne indenfor Selskabets Virksomhed, at vi har haft Retssager med vore Entreprenører. En enkelt skal vi nævne, idet vi i 1929 oplevede en Retssag med et Firma, der søgte Selskabet til en Erstatning paa 2.000 Kr. i Anledning af, at Selskabet *ikke havde anvendt Firmaet, skønt dette blev lavestbydende ved en bunden Licitation,* idet vi havde fundet Anledning til at bortgive Arbejdet til et andet Firma, som indgav et lavere Bud. I al Almindelighed har vi fulgt det gode Princip ved bundne Licitationer at antage det billigste Bud, men havde i dette Tilfælde haft *saglig* Anledning til at kassere Licitationen. Dommen, der frifandt vort Selskab, begrundedes principielt ved, at en bunden Licitation ikke kunde siges at skabe Ret for de Bydende.

INTERNATIONALT SAMARBEJDE

Fra Selskabets Oprettelse har det været tilknyttet den internationale Boligunion i *London* (International Federation for Town Planning and Housing). Og da der i 1929 blev grundlagt et tilsvarende Selskab med Sæde i *Frankfurt a/Main* og senere i *Paris,* ogsaa med Tilslutning fra England og Amerika, indtraadte Selskabets Direktør som Bestyrelsesmedlem i dette sidste.

Paa et Fællesmøde i *Paris* i 1937 blev de 2 internationale Foreninger sammensluttede med Sæde i *Brüssel,* og vort Selskabs Direktør blev indvalgt i Præsidiet. Under hvilke Vilkaar en international Forening vil kunne arbejde *efter Krigen,* lader sig for Tiden ikke overskue.

— Et særligt Samarbejde har Selskabet til enhver Tid haft med *Søsterselskaber i Sverige og Norge,* og Indvalget af Selskabets Direktør i Præsidiet for den internationale Boligunion skete efter Indstilling i Paris ogsaa fra disse to Landes Repræsentanter.

Erfaringer er til Stadighed gennem Rejser og gensidige Besøg blevet udvekslet mellem vort Selskab og *Hyresgästernas Sparkassa och Byggnadsförening* i Stockholm og *Oslo Bygge- og Sparelag,* repræsenteret af disse sidste Foreningers Ledere Arkitekt *S. Wallander* i Stockholm og Arkitekt *J. C. Kielland* i Oslo. I 1933 foretog disse to Ledere sammen med vort Selskabs Direktør en Studierejse til Tyskland. Efter Hjemkomsten vedtog de 3 skandinaviske Selskaber en *Resolution* angaaende det sociale Byggeris Formaal og Retningslinier, hvilken Resolution, der findes aftrykt i Aarbog for Bygge-

Bestyrelsen i den internationale Forening for Bolig- og Byplanvæsen. Møde i Bruxelles i 1938.

og Boligvæsen 1933, tillige er undertegnet af Landsretssagfører Karmark Rønsted som daværende Forretningsfører for *Arbejdernes Andels-Boligforening* og af nuværende Arbejdsdirektør K. Korsgaard som Formand for *Fællesorganisationen af almennyttige Boligselskaber*. I Resolutionen pegede man paa, at Selskaberne skulde sættes i Stand til at kunne arbejde kontinuerligt, at de burde ydes en saa fyldig Finansiering, at de blev uafhængige af Entreprenørinteresser, samt at de skulde sættes i Stand til at sørge for en saadan Konsolidering og Opsamling af Kapital, at de herigennem kunde opnaa finansiel Styrke og Tillid, samt endelig at der burde foregaa en rationel Planlæggelse af Boligbyggeriet og Forhandlinger med offentlige Myndigheder i Forbindelse hermed.

— Selskabets Direktør har holdt Foredrag om Bygge- og Boligspørgsmaal paa Kongresser i *Berlin, Prag, Hamburg, Paris* og *Oslo*. De to sidste Foredrag behandlede *Finansieringsspørgsmaalet* med særligt Henblik paa den »vanskelige Tredieprioritet« i Overensstemmelse med de Anskuelser, der om dette Emne fremsættes i Artikler herom Side 76 i nærværende Skrift.

TIAARET FOR SELSKABETS STIFTELSE

Den 6. Juni 1930 holdt Selskabet Generalforsamling samt en Middag i Nimbs Selskabslokaler, hvortil var indbudt en Række Notabiliteter med Indenrigsminister *Bertel Dahlgaard* og Borgmestrene *Hedebol* og *P. J. Pedersen* i Spidsen foruden en talrig Repræsentation for Embedsmænd, Haandværkere og Leverandører, som havde haft Forbindelse med K. A. B.

Fra Festmiddagen i Anledning af K. A. B.'s 10 Aars Jubilæum.

Ved Hovedbordet ses fra venstre: Sparekassedirektør Graae. Handelschef Lyngbæk og Fru Elna Munch hilser paa hinanden. Derefter Kommunaldirektør Bjerregaard, Folketingsmand N. P. Nielsen, Borgmester P. J. Pedersen, Dommer F. Pihl, Indenrigsminister Bertel Dahlgaard, Professor E. Thaulow, Borgmester O. Hedebol, Direktør Boldsen, Hypotekbankdirektør Jensen-Sønderup, Oberst Parkov, Direktør Winkel Smith, Generalkonsul Hj. Hartmann. Ved andet Bord i Midten ses fra venstre: Landstingsmand Willumsen, Dr. phil. Vilh. Lorenzen, Ingeniør Ludv. Birch og Fru Erna Svensson. To Stolerader bagefter ses Overretssagfører Wandrup, Raadmand Silius Johansen, Arkitekt Rolf Schroeder, Kommunaldirektør Harpøth og Fru Thora Daugaard.

Af Festens ca. 200 Deltagere nævner vi iøvrigt: Direktør E. Graae, Sparekassen for Kjøbenhavn og Omegn, Kommunaldirektør K. Bjerregaard, Hypotekbankdirektør Jensen-Sønderup, Kontorchef E. Sand, Kontorchef Kai Hendriksen, Bankdirektør von Essen†, Højesteretsdommer Jesper Simonsen, Stadsingeniør Bjerre, daværende Forretningsfører for Arbejdernes Andels Boligforening cand. polit. Svend Nielsen, Overretssagfører Fritz Ortmann†, Arkitekt E. Monberg†, Fru Karen Braae, Tømrermester Stillinge, Murermester Kr. Larsen, Gjentofte, Raadmand Silius Johansen†, Arkitekt Rolf Schroeder, Arkitekterne Povl Baumann og Kay Fisker, Stadsbygmester Aksel Møller, cand. polit. Enrico Hansen, Dr. phil. Vilh. Lorenzen, Ingeniør Ludvig Birch, Professor Ivar Bentsen†, Højesteretssagfører C. C. Heilesen†, Borgerrepræsentant, Fuldmægtig Wraae†, Murermester Martin Olsen†, Direktør P. Christiansen, A/S Silvan, Arkitekt Ole Falkentorp, Ingeniør Schat Behrend†, Stadsingeniør Forchhammer, Overingeniør, Dr. Holger Schmidt.

I Talerne dvælede man ved, at Selskabet i Løbet af 10 Aar for egen og fremmed Regning havde opført og finansieret Boliger med 3556 Lejligheder til en samlet Anskaffelsessum af 43½ Mill. Kr., hvilket man den Gang betegnede som betydeligt. Under den anden Verdenskrig har Selskabet bygget 5872 Boliger til en samlet Anskaffelsessum af 88 Mill. Kr.

PENSIONS- OG HJÆLPEFOND

Fra og med Aar 1930 har man henlagt Beløb til Pensions- og Hjælpefond dels i K. A. B. og dels i A/S Dominia med det Resultat, at der pr. 1. Januar 1945 henstaar henholdsvis 293.035 Kr. og 69.808 Kr. i de to Selskaber.

Der er for Tiden Forhandlinger i Gang om en Pensionsordning for Personalet.

INDKOMSTSKAT

Igennem en Del Aar beroede det paa en vaklende Praksis, hvorvidt Selskabet som Følge af de almennyttige Bestemmelser i dets Vedtægter, se navnlig §§ 3 og 26, kunde opnaa *Skattefritagelse*. Efter en Række Forhandlinger med Finansministeriet opnaaedes der i 1930 principielt Eftergivelse af Indkomstskat, og Kommunen indrømmede som Følge heraf tilsvarende Skatteeftergivelser. Disse Eftergivelser er gentaget for de følgende Aar.

For *Datterselskaber,* saavel de 11 første, der har Selvstyre, som de senere selvejende Institutioner, har Spørgsmaalet gentagne Gange været behandlet og er resulteret i, at ogsaa disse har Skattefritagelse, dog ikke for den Del af Indkomsten, der hidrører fra Butiker og andre Forretningslokaler.

INGENIØRKONTORET

Den 1. April 1931 antog Selskabet Ingeniør *Beenberg* og lagde herved Grunden til det senere Ingeniørkontor.

27. Maj 1932 antoges cand. polyt. *Maarbjerg,* efter at Ingeniør Beenberg havde opnaaet en Stilling i U. S. A.

Fra 1. Marts 1938 forlod Civilingeniør Maarbjerg vor Tjeneste for at overtage en anden Stilling, og Stillingen som Leder af Ingeniørkontoret blev betroet Civilingeniør *J. Winther* indtil 1. April 1941, da Stillingen overtoges af Kontorets nuværende Leder, Civilingeniør *J. A. Laursen.*

PERSONALET

Der hersker forskellig Opfattelse af, hvorvidt et paa et Boligselskab ansat Personale kan paatage sig *Virksomhed af privat Natur.* Spørgsmaalet er tildels

afgjort ved, at Ministeriet kan nedlægge Forbud mod, at Personalemedlemmer, ansatte i anerkendte Boligselskaber, giver sig af med Byggeri udenfor Selskabets Rammer.

Hermed er Sagen imidlertid efter vort Selskabs Anskuelse ikke udtømt, idet ogsaa *anden Forretningsforbindelse* i lige saa høj Grad kan medføre et for Selskabet uheldigt Afhængighedsforhold for Personalet i Forhold til udenforstaaende Interesser. Fra første Færd har vi derfor *forbudt Personalet at have anden Virksomhed* og forlangt, at det skal anvende sin fulde Arbejdskraft indenfor Selskabets Rammer, bortset fra enkelte Tilfælde, hvor der forelaa særlige Grunde til at meddele Dispensationer. Hvor et umotiveret Brud paa Hovedreglen er forefaldet, har det ført til Afskedigelse af vedkommende.

FREDERIKSBERG BOLIGSELSKAB

I 1930 stiftedes ved Køb af 25 Komplekser fra Frederiksberg Kommune den selvejende Institution »Frederiksberg Boligselskab«, se herom Side 387.

DOMINIA

Dette Selskab, som nærmere behandles Side 407, stiftedes den 12. Januar 1931.

ENGHAVEAREALER

Allerede i Begyndelsen af 1931 havde Selskabet indkøbt en Række Arealer ved Enghavevej for en Pris af 367.200 Kr. og i denne Anledning dannet et Datterselskab, kaldet »A/S Enghavearealer«. Man ansaa det for rigtigst at udsondre dette Grundkøb i et særligt Selskab, og dette solgte i det følgende Aar Arealer til forskellige Byggerier inden for den senere Koncern, saaledes ENGHAVEN I, VESTERVÆNGET, SJÆLLANDSHUSE og DYBBØLHUS.

EN NYDANNELSE: ALTANERNE

I vor Aarbog for 1931 skrev Arkitekt P. Søgaard Petersen en Artikel om *Eentrappesystemet*, hvor han i kort og vel dokumenteret Form paaviste Besparelser saavel ved den direkte Udeladelse af Køkkentrappen som ved at spare Udgifter til dennes Drift og kom til det Resultat, at man for disse Besparelser kunde opnaa at faa dækket Udgifterne ved at udføre Centralvarmeanlæg i Stedet for Kakkelovne. Artiklen var en Træffer og har bidraget til, at megen Modstand mod Eentrappesystemet faldt. Let var det imidlertid ikke at bryde denne Modstand. Til Gengæld forlangte Myndighederne Altaner, i første Omgang kunde man nøjes med de saakaldte Brandaltaner (»Krybealtaner«), af

hvilke vi endnu ser nogle lidet prydelige Eksemplarer fra Eentrappesystemets første Dage. Hvor vanskelig Stillingen var over for Myndighederne, ses blandt andet af, at Brandvæsenet i København forlangte disse Brandaltaner opsat i *samtlige Etager over Stuen* i 4, 5 og 6 Etagers Ejendomme, hvilket var særdeles uskønt og i hvert Fald for Førstesalen ret unyttigt. Kravet var saa meget mere urimeligt, som det samtidigt var tilladt i Ejendomme paa indtil 3 Etager helt at undlade disse Altaner og endda udføre Trapperne af Træ. Vi indgav Andragende paa Andragende til Kommunen og Ministeriet om Fritagelse for disse efter vor Mening nytteløse Foranstaltninger og fik Afslag paa Afslag, men havde imidlertid ikke megen Lyst til at føje os i Forlangendet. En skønne Dag i 1931 inviterede Selskabets Direktør Brandchefen i København til at beskue den paagældende Ejendom i Sundbyerne, hvor Brandaltanerne var krævet opsat i alle Etager, men kun udført fra 3. Etage og opefter. Direktøren fortæller herom, at de to Herrer vekslede et Par forbindtlige Smil, da de havde overværet Synet, og blev stille enige om ikke at foretage videre. Men Selskabet kunde dog ikke dy sig for at meddele Ministeriet, at man *ikke* havde sat Brandaltaner paa den 2. Etage, og Enden blev, at Ministeriet for sit Vedkommende ogsaa undlod at forfølge »Forbrydelsen«, skønt en forsvarlig Mulkt ellers var i aabenbar Sigte.

Ret snart indsaa Bygherrerne, at skulde man have Altaner, maatte de helst være mere *nyttige* end Brandaltaner, som man kun med Besvær kunde klatre ud paa og ingen daglig Nytte havde af. Dette var Begyndelsen til den efterhaanden righoldige Altankultur, som senere har præget Byggerierne her i Byen.

BYGGESPAREKASSER

De trykkende finansielle Forhold i Tyskland efter forrige Verdenskrig havde fremkaldt megen Opfindsomhed med Hensyn til Finansiering af Boligbyggeri og navnlig Enfamiliehuse. De sædvanlige Prioriteringsanstalter i Tyskland viste ikke den tilstrækkelige Interesse for disse smaa Objekter, og der dannede sig derefter med »Gemeinschaft der Freunde in Wüstenrot« ved Stuttgart som første Begyndelse en Sværm af Byggesparekasser Tyskland over, som opererede paa det Grundlag, at Medlemmerne skulde *forpligte sig til at sammenspare* et Beløb i en Aarrække, og at der efter visse Regler skulde finde en *Tildeling* Sted af Laan til Byggeri af Enfamiliehuse. De *mange* Spareres Sparemidler skulde saaledes støtte de *enkelte* Byggeforetagender, i det hele og store Enfamiliehuse. Heraf blev Følgen, at Byggelystne *maatte vente* med deres Byggerier, indtil Tildeling kunde finde Sted, medens der dog blev givet ret letsindige Løfter om, *hvor tidligt* disse Tildelinger kunne opnaas. I en Del Kasser dristede man sig endog til at anvende Metoder, hvorefter der kunde tildeles *rentefri Laan*

(i Stil med de rundhaandede Løfter, som J. A. K. i Jylland i den samme Periode udstedte).

Her i Danmark havde vi for saa vidt et i Princippet noget lignende, men derimod i Praksis fuldt betryggende Foretagende i »Arbejdernes Byggeforening for Burmeister & Wains Arbejdere«, hvilken Forening fra dens Stiftelse i 1865 havde fungeret som en *Blanding af en Sparekasse og et Byggeselskab,* og som ved Hjælp af Sparekassemidler, der tilvejebragtes ved maanedlige Indskud fra Medlemmerne over en Aarrække, udlodder Huse paa gunstige Vilkaar for Medlemmerne. I denne Forening er Sparetanken saa fremherskende, at Foreningen har kunnet arbejde solidt baade som Sparekasse og med sine forholdsvis faa Byggeforetagender.

I samme Forbindelse kan man henlede Opmærksomheden paa de engelske *Building Societies,* som modtager Indskud og sælger en Slags Kasseobligationer til Publikum og til Gengæld giver Laan i Enfamiliehuse til en Prioritetsgrænse af 70—80 % og undertiden til en højere Procent af Anskaffelsessummerne, dette sidste under Forudsætning af særlig Sikkerhed. Disse Institutioner i England erstatter i Virkeligheden baade Sparekasser og Kredit- og Hypotekforeninger og er nærmest en Slags Sparekasser, der ved Publikums Indskud sættes i Stand til at finansiere det lave Byggeri i England.

Sparekassen for Kjøbenhavn og Omegn og *Sparekassen »Bikuben«* i København har optaget og paa særlig Maade bearbejdet den Tanke at give Laan til Byggeri af Enfamiliehuse under Forudsætning af, at Sparemedlemmer i en Aarrække sammensparer visse Beløb i de paagældende Sparekasser. Nogen større Udbredelse har Byggesparetanken dog hidtil ikke faaet i disse Kasser til Dato.

Under de daværende hektiske Forhold i *Tyskland* efter forrige Krig og under Mangelen af et offentligt Tilsyn udartede de tyske Byggesparekasser, og man kan formentlig sige, at over 90 % af disse var aabenbare Vildskud, hvoraf mange endte i Likvidation og Konkurs. En tysk Lovgivning stoppede for Vildskudene og indførte et skarpt offentligt Tilsyn.

For at studere samtlige disse Forhold foretog Københavns almindelige Boligselskabs Direktør i 1933 sammen med daværende Medarbejder i Firmaet, Landsretssagfører *Viggo Holst-Knudsen,* en Rejse til Østrig og Tyskland og besøgte i den Anledning Salzburg, München, Wüstenrot og Leipzig. Spørgsmaalet havde Interesse ikke alene for vor egen Virksomhed, idet Selskabet altid havde næret en stærk Interesse for Byggeri af Enfamiliehuse, men ogsaa fordi man allerede paa det daværende Tidspunkt var i fuld Gang herhjemme med efter tysk Mønster at stifte Byggesparekasser, der bød Publikum saa tilsyneladende favorable Vilkaar, at disse Kasser greb stærkt om sig i Befolk-

ningen. Allerede ved Skrivelse af 31. Marts 1932 havde Selskabet i Kraft af sit Kendskab til Forholdene advaret *Handelsministeriet* imod denne Udvikling, idet Selskabet tillige havde foretaget en indgaaende og saglig Kritik af visse hjemlige Kassers Forhold.

Vi henledte fremdeles Opmærksomheden paa, at man i Tyskland havde set sig nødsaget til at sanere disse Forhold gennem en Lovgivning, og idet vi vedlagde Genpart af denne Lov og en sagkyndig tysk Haandbog om Emnet, meddelte vi, at vi maatte anse det for ganske nødvendigt, at man ogsaa her i Danmark fik en tilsvarende Lovgivning, da uheldige Forhold inden for de hjemlige Sparekasser kunde skade Tilliden til Anbringelse af Midler i Byggeri.

Desværre lyttede Handelsministeriet ikke i rette Tid til vort Raad, og i Løbet af de næste Aar maatte samtlige danske Byggesparekasser træde i Likvidation. Først ved Lov af 2. Maj 1934 vedtog Rigsdagen paa Handelsministeriets Forslag — og efter at et Udvalg havde belyst Forholdene — en Lov, der fastsatte Regler for Oprettelse og Drift af Byggesparekasser og for en offentlig Kontrol hermed — Regler, der paa den anden Side er saa stramme, at det næppe bliver muligt at danne Byggesparekasser paa dette Grundlag.

DE ENKELTE BYGGERIER I PERIODEN

De to første, nedenfor omhandlede, Foretagender SOLGAARDEN og ARENDAL gennemførtes med en Prioritering gennem *Laan fra Københavns Kommune* og Anbringelse af Grundprioritet indtil henholdsvis 86 og 87 % af Anskaffelsessummen, saaledes at man maatte forlange forholdsvis *store Indskud af Beboerne*. Dette kunde ikke undlade at skærpe de *Udlejningsvanskeligheder,* som faktisk dengang eksisterede, skønt selve Boligafgifterne i Virkeligheden var overmaade moderate. Overfor den overordentlige Efterspørgsel, der nu findes efter Boliger i disse Foretagender, kan det maaske falde svært at tænke sig Datidens Vanskeligheder. Den, der vilde leje en Lejlighed i SOLGAARDEN og ARENDAL, kunde i de Dage paaregne at blive kørt i Bil og opvartet baade Søgn og Hellig for at faa ham til at undertegne en Lejekontrakt. Dette skyldtes i det væsentlige, at *Tilliden til det sociale Boligbyggeri var misbrugt fra anden Side og nu møjsommeligt maatte oparbejdes fra vor Side paany,* og dels at Udlejning er et Omraade, der i høj Grad er bestemt af Tidens økonomiske Kaar. Er disse lyse, gifter man sig glad, og Enligtstillede lejer Lejligheder, men er der økonomiske Skyer paa Horisonten, rykker Familier sammen eller venter med at stifte Bo. I disse Aar var der stadige Forvarsler om den Krise, som for Alvor udbrød i 1931.

SOLGAARDEN, EN NYSKABELSE

I 1929 paabegyndtes Opførelsen af SOLGAARDEN, en *Randbebyggelse om en Park* paa ca. 5700 m^2.

Bygningen er aabnet mod Sydvest. Syd- og Vestfløjen er trukket tilbage fra Gadelinien, saa Solen kan naa ind ogsaa i Stuelejlighederne. Arealerne mellem Gadelinien og Bygningen er anlagt som *Forhaver til Stuelejlighederne*. Aabningen af den iøvrigt lukkede Karré var en Nyskabelse, der senere har fundet større Udbredelse.

I to af Fløjene, hvor de mindre Lejligheder findes, indførte man første Gang herhjemme *Eentrappesystemet i en 5-Etagers Bebyggelse*, idet der til disse mindre Lejligheder blev udført en brandfri Betontrappe. Undladelsen af Køkkentrappen var et afgjort Fremskridt, der ikke alene planmæssigt, men ogsaa økonomisk har haft Betydning for meget af den efterfølgende Tids Byggeri af Smaalejligheder.

Lejlighederne er forsynet med Centralvarme og varmt Vand i Køkken og Bad, monteret Badeværelse med Kar. Endvidere installeredes 7 moderne Maskinvaskerier med Centrifuger og Varmeruller. Ejendommen, der indeholder 186 Lejligheder, er opført efter Tegninger af Arkitekt *Henning Hansen*.

Den samlede Anskaffelsessum udgjorde ca. 2.611.000 Kr.

ARKITEKT HENNING HANSEN

Arkitekt *Henning Hansen* har ved adskillige Lejligheder skabt for sin Tid banebrydende Bygværker. Henning Hansens Huse er ligesaa beherskede i deres Form som Arkitekten selv, men bag det røde Murværk, de hvide Vinduer og det røde Tag med den hvide Forskalling møder man ofte planmæssige Nydannelser eller glæder sig over en raffineret Virkning, et lille vindende Smil. Vi tør have Lov at mene, at ogsaa SOLGAARDEN hører til Henning Hansens bedste Bygværker. Ikke alene ved Bygningens ydre Form eller Materialevirkninger, som holder sig inden for ret traditionsbundne Rammer, men ved selve Helhedsordningen med den delvis aabne Karré med Indgangene samlet om et fælles Haveareal er her skabt et baade særpræget og smukt Byggeforetagende.

ARENDAL

I 1929 paabegyndtes for Institutionen ARENDAL Opførelsen af en 6-Etagers trefløjet Bebyggelse mod Arendalsgade efter Tegninger af Arkitekt *Louis Hygom*.

Borgerrepræsentant, Arkitekt Henning Hansen.

De fleste Lejligheder har Udsigt til den store Park Classens Have. Trapperne er af Terrazzo med Gummibelægning. Der findes Elevator i samtlige Opgange. I Lejlighederne er installeret Centralvarme og varmt Vand i Køkken og Badeværelse.

Som et første Forsøg blev indført *Affaldsskakter med Indkastningslem i Køkkenet* til de store Lejligheder. Dagrenovationen forbrændes i særlige Ovne i Skaktens Bund. Indførelsen af Affaldsskakte i ARENDAL har senere medført, at denne store Forbedring af Renovationsforholdene er blevet indført i meget af det senere Nybyggeri.

Ejendommens samlede Anskaffelsessum har udgjort ca. 1.306.000 Kr.

ARKITEKT LOUIS HYGOM

Arkitekt *Louis Hygom* har været Selskabet en god Medarbejder fra dets første Stiftelse, ja, før denne Tid, idet han ogsaa var en interesseret Deltager inden for Dansk Haveboligforening. For Boligselskabet har Arkitekten foruden ARENDAL bygget SYGEPLEJERSKERNES HUS, 2 Længer af VIBEHUSENE, RØDEGAARD og HVEDEMARKEN paa Frederiksberg samt endelig de »differentierede« Rækkehuse i SVANEVÆNGET. Hygom er ikke alene den dygtige Arkitekt, der tillige har stor Indsigt i praktiske Forhold, men han er samtidig en Talsmand for de almene Byggeinteresser og en stout Forkæmper inden for sin

Arkitekt Louis Hygom.

Stand, interesseret, men skeptisk over for tekniske Nydannelser og dejlig frisk i sit udogmatiske Syn paa Autoriteterne. Kort sagt Manden, som altid ser rødt, naar man nævner Brandvæsenet.

FUGLEVÆNGET

I 1929 blev tillige opført FUGLEVÆNGET som en Fortsættelse af VIBEVÆNGET's Stokbebyggelse og ligesom denne i 4 Stokke med 3 Etager samt en trefløjet Karré ved Maagevej efter Tegninger af Arkitekt *Povl Baumann.*

Mellem Stokkene findes ligesom i VIBEVÆNGET beplantede Gader og Haveanlæg. I den aabne trefløjede Karré er udført et meget smukt Haveanlæg med Soppedam, Sandlegeplads og Gymnastikredskaber. Haveanlægget er udført efter Tegninger af Havearkitekt *C. Th. Sørensen,* som ogsaa har bistaaet Boligselskabet ved Haveanlæg i mange andre Bebyggelser.

Der er særlig Grund til at fremhæve *Anlæget* i FUGLEVÆNGET, som er indrettet saaledes, at det foruden at give Beboerne frit Udsyn til hele Opholdsarealet, tillige giver dem Mulighed for ugenerte Opholdspladser imellem Busketbeplantningen. Det er Sommeren igennem almindeligt, at Beboerne bænker sig her med deres Aftensmaaltid, og Anlæget maa betragtes som et ideelt Friluftstilbehør til en Bebyggelse.

Den samlede Anskaffelsessum har udgjort ca. 2.337.000 Kr.

Havearkitekt, Lektor C. Th. Sørensen.

HAVEARKITEKT C. TH. SØRENSEN

Den Udvikling, der i de sidste 25 Aar er sket m. H. t. Haveanlæg ved Etagebebyggelse, skyldes for en meget væsentlig Del *C. Th. Sørensens* Indsats. Han har vist, at de Problemer, der knytter sig til disse Anlæg, i højere Grad er af social end af æstetisk Art. Børnene har daarlige Kaar i Storbyen, og derfor skal der først og fremmest tages Hensyn til dem; de skal have gode Legemuligheder. Han tror dog ikke, at selv nok saa fine og dyre Legepladser kan yde Bybørnene Erstatning for de Fordele, der knytter sig til en Opvækst paa Landet, men netop denne Erkendelse har medført en aldrig hvilende Stræben efter at gøre Forholdene bedre for Børnene. Dette opnaas efter C. Th. Sørensens Opfattelse ikke ved at opstille flere mekaniske Legeapparater, men ved at give Børnene Mulighed for *Selvvirksomhed.* Sandlegepladsen og Soppedammen virker i den Retning, men han vil gaa langt videre og ser sit Ideal i »Skrammellegepladsen«, hvor Børnene under fornuftig Ledelse kan udfolde sig med gamle Brædder, Mursten, Kvas, Bilvrag og lignende fantasibefordrende Ting.

RÆKKEHUSBEBYGGELSER

Selskabets Rækkehusbebyggelse fortsattes i 1929 ved *Hvidkildevej* og ved *Ordrup Station* efter Tegninger af Arkitekt *P. Søgaard Petersen,* ligesom der i

Fra en Fastelavnsfest for »Fuglevænget«s Børn.

SVANEVÆNGET ved Svanemølleviadukten blev opført 9 herskabelige Familiehuse i Rækkehusform efter Tegninger af Arkitekt *Louis Hygom.*

Hvert af de sidstnævnte Huse bærer sit individuelle Præg, medens Bebyggelsen dog har nydt de økonomiske Fordele, som Rækkehusbebyggelsen byder.

— De samlede Byggerier for private Bygherrer omfattede ialt 45 Boliger til en samlet Anskaffelsessum af ca. 1.149.000 Kr.

4 SOCIALE BYGGEFORETAGENDER I 1930

I 1930 igangsatte vi efter Overenskomst med Københavns Kommune 4 sociale Foretagender, nemlig:

1) VIBEHUSENE ved Vibevej med 4 Stokke, udført af Arkitekt Louis Hygom, og i umiddelbar Fortsættelse heraf en halvlukket Karré, alt i 3 Etager og udnyttet Tagetage efter Tegninger af Arkitekt *E. Monberg.*

Foretagendets samlede Anskaffelsessum udgjorde ca. 3.184.000 Kr.

2) SØNDERGAARDEN blev opført ved Middelgrundsvej efter Tegninger af Arkitekt *P. Søgaard Petersen.*

Lejerforeningen »Fuglevænget« arrangerer Fastelavnsfest med Optrin fra H. C. Andersens Æventyr.

Bebyggelsen er udført som en 5 Etagers Karrébebyggelse, aabnet mod Syd. I Haveanlægget findes Legeplads, Sandkasser og Vandbassin med Vandplanter og Guldfisk.

Anskaffelsessummen har udgjort ca. 2.248.000 Kr.

3) VESTERGAARDEN. Ved Vigerslev Allé og Kjeldsgaardsvej opførtes efter Tegninger af Arkitekterne *Wittmaack & Hvalsøe* en 5 Etagers halvlukket Karré omkring et Parkanlæg.

Alle Lejligheder er forsynet med Centralvarme og varmt Vand i Badeværelse.

Anskaffelsessummen androg ca. 1.645.000 Kr.

4) HVIDKILDEGAARD. Ved Borups Allé paa Hjørnet af Hvidkildevej og Hillerødgade og tæt ved den store Plæne ved Genforeningspladsen blev for Institutionen »Hvidkildegaard« opført en 3 Etagers Randbebyggelse omkring et Parkanlæg efter Tegninger af Professor *Ivar Bentsen.*

»Svanevænget« ved Svanemølleviadukten, opført 1928—29. Arkitekt: Louis Hygom.

Ejendommen har Centralvarme og varmt Vand i Køkken og Bad. Den samlede Anskaffelsessum har udgjort ca. 2.191.000 Kr.

Disse 4 Foretagender var grundlagt under tilsyneladende solide finansielle Forhold. Københavns Kommune assisterede med Finansiering indtil 90 % af Anskaffelsessummen, og Huslejen var moderat. Beboerne indbetalte Partiallaan mod herfor at modtage Partialobligationer.

Imidlertid indtraf under Prioriteringen den internationale Katastrofe, at *Englands Bank forlod Guldstandarden,* og at vore hjemlige Kasseobligationer faldt stærkt. Vi var jo under de givne Forhold pligtige at realisere disse Obligationer paa et ret ugunstigt Tidspunkt. Det *stærkt forøgede Kurstab,* ialt ca. 963.000 Kr. for de 4 Foretagender, bragte selvsagt Finansieringen i Fare, idet det blev nødvendigt at fremskaffe de hertil svarende Beløb som et Led i Finansieringen, hvilket Kommunen under de dengang herskende stramme Pengeforhold ikke ønskede at paatage sig uden videre. Nationalbanken strammede al Kredit, og det var i disse Dage mere end vanskeligt at laane selv kun 10.000 Kr. i nogen Bank paa de solideste Kreditforeningsobligationer. I en følgende Artikel om Tidsrummet fra 1932—40 skildres, hvorledes det lykkedes os

Rejsegilde paa »Vibehusene«. Til venstre ses Arkitekt E. Monberg.

i Sparekassen for Kjøbenhavn og Omegn at opnaa Laan saavel til Nybyggeri som til Dækning af de 4 Foretagenders Underskud og herved at redde Beboernes indbetalte Partiallaan, der i Tilfælde af Finansieringens Sammenbrud var i aabenbar Fare, ligesom vi tillige opnaaede at skærme Beboerne mod en uforholdsmæssig Forhøjelse af Boligafgiften.

ARKITEKT EMANUEL MONBERG

Arkitekt *Emanuel Monbergs* indgaaende tekniske Viden og praktiske Sans, hans Respekt for at gennemarbejde de Opgaver, der blev stillet ham, saa de baade teknisk og økonomisk var løst til Bunds, gjorde, at Arbejdet med Boligbyggeri og Boligtyper optog ham stærkt. Flere Lejlighedstyper inden for vort Selskab bærer stadig hans Navn, f. Eks. en lille 2 Værelser med Kammer paa ca. 60 m^2, og vi var i det hele taknemmelig for Samarbejdet.

Monberg, VIBEHUSENE's Arkitekt, var et sjældent hjælpsomt og trofast Menneske, en fuldgod Repræsentant for Arkitektstanden, som jo ogsaa i flere Aar saa ham som sin Formand.

LEJERFORENINGER

De Vanskeligheder, som Tiden havde medført for de fire Byggeforetagender, viste os imidlertid, at det for Selskabets rolige Udvikling spillede en Rolle at befinde sig i et godt og forstaaende Forhold til de Lejerforeninger, som efterhaanden dannede sig i vore nye Institutioner, hvor Beboerne ikke deltog i Sty-

relsen. Et Uheld som det skildrede kan fra første Færd forvolde en Del Vanskeligheder i Forhold til Lejerforeningerne, men i Længden er det lykkedes os at komme i et godt og tillidsfuldt Forhold til de fleste af de Lejerforeninger, som nu eksisterer indenfor Koncernen. Grunden til den gode Forstaaelse blev lagt under en Række Forhandlinger, som førtes med Bestyrelsen i Datterselskabet FUGLEVÆNGET, hvis første Formand var Fabrikant *Petersen,* medens den nuværende er Hr. *Mehr.* Da Resultatet af FUGLEVÆNGET's Byggeregnskab forelaa, blev der Anledning til Forhandlinger med Lejerforeningens Bestyrelse om adskillige Forhold vedrørende Ejendommen, og disse Forhandlinger er med gensidigt godt Resultat fortsat gennem Aarene. Da Lejerforeningen i FUGLEVÆNGET havde eksisteret i 10 Aar og var saa elskværdig at indbyde Boligselskabets Ledelse til en Fest den 10. Maj 1942, kunde vi gensidigt takke hinanden for godt Samarbejde. Ved denne Lejlighed udkastede Hr. Mehr den Tanke, at Lejerforeningerne indenfor vore nye Institutioner burde danne et *Samvirke,* en Slags Fællesforening, og holdt stadig Liv i denne Tanke, som det lykkedes at realisere i 1944 igennem Dannelsen af *Lejerforeningernes Samvirke* indenfor K. A. B.-Koncernen.

HAVEBOLIGER

For *private Bygherrer* opførtes *Rækkehuse* og *Haveboliger* med ialt 16 Lejligheder til en samlet Anskaffelsessum af ca. 524.000 Kr.

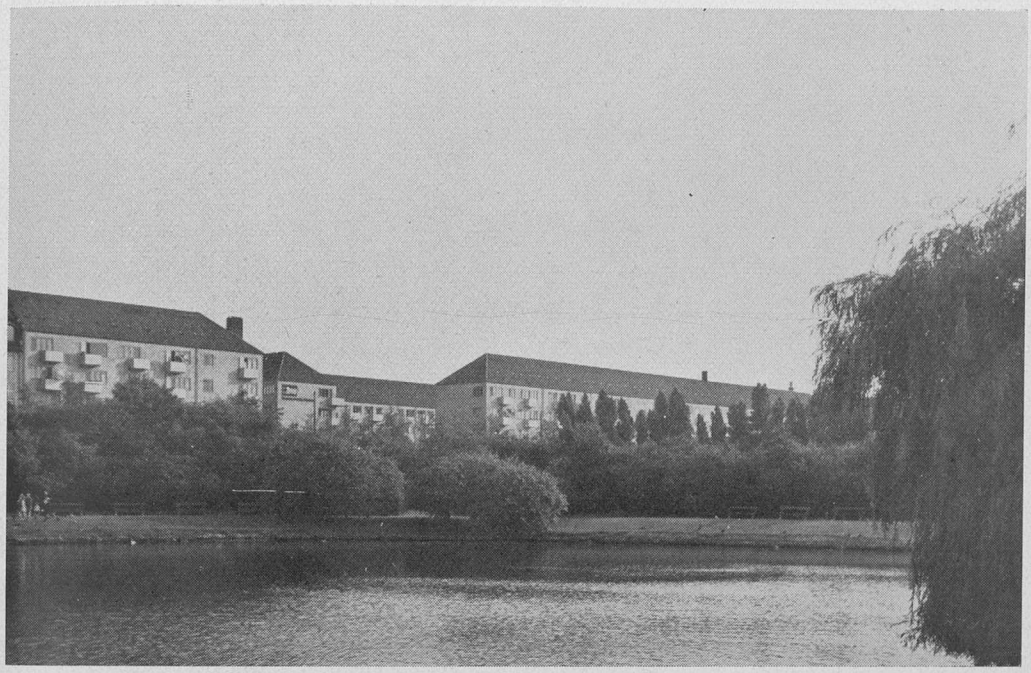
BYGGERIER I 1932

I en følgende Beretning om Aarene 1933—40 omtaler vi de ejendommelige Vanskeligheder, der mødte nogle i 1930—31 projekterede Byggerier, som først kom til Udførelse i 1932. Det fremgaar af denne Beretning, at *5 fuldt projekterede Foretagender strandede i Forsommeren 1931* paa en bagatelagtig Formalitet i Bolignødsudvalget. I Efteraaret og i Vinteren blev der derefter ført en Række Forhandlinger med Københavns Kommune gaaende ud paa, at Sparekassen for Kjøbenhavn og Omegn til en Rente af 5 % stillede ca. 2,4 Mill. Kr. til Raadighed mod Kommunens Garanti til Igangsættelse af 3 af de nævnte Byggeforetagender.

I 1932 igangsatte vi derefter følgende 3 sociale Byggeforetagender:

ØSTERGAARDEN

En 5 Etagers Bebyggelse efter Tegninger af Arkitekterne *Kay Fisker* og *C. F. Møller* ved Vognmandsmarken og Askøgade, hvoraf den største er opført



»Østergaarden« set fra Kildevældsparken. Opført 1933.
Arkitekter: Prof. Kay Fisker og C. F. Møller.

som en Randbebyggelse om et ca 3000 m² stort Haveanlæg med Legeplads og Gymnastikredskaber.

Karreen er aabnet ud mod Kommunens smukke Parkareal ved Vognmandsmarken. Til den mindre Bygning hører en rummelig Legeplads under gamle Frugttræer.

Der er installeret Centralvarme og varmt Vand i Køkken og Bad, og dette er moderne udstyret med indmuret Badekar og Haandvask. Alle Etagelejlighederne har Altaner saavel mod Gaden som mod Haveanlæget, og til en Del af Stuelejlighederne hører Have med direkte Udgang fra Lejligheden.

Den samlede Anskaffelsessum har udgjort ca. 2.642.000 Kr.

ARKITEKT KAY FISKER

Arkitekt, Professor *Kay Fisker* staar i den Grad midt i sin vidtrækkende Gerning, at nærmere Præsentation er overflødig. Med ØSTERGAARDEN og STEFANSGAARD (den sidste i Samarbejde med *Eske Kristensen*) har Kay Fisker givet vort Selskab værdifulde Incitamenter ved sin Evne til at forme markante Huse, gennemarbejdet fra den første Tuschstreg til det sidste Penselstrøg med en sikker artistisk Haand.

RØDEGAARD

omfatter en 3 Etagers Bebyggelse med udnyttet Tagetage, beliggende ved Hvidkildevej og overfor Kommunens store Park og Sportsanlæg, Genforeningspladsen.

Ejendommen er efter Tegninger af Arkitekt *Louis Hygom* opført som en lukket Karré omkring et ca. 1400 m² stort Have- og Gaardareal, hvoraf en Del er udlagt til Haver til Nordfløjens Stuelejligheder, medens Sydfløjens Stuelejligheder ligeledes har Haver og med direkte Adgang fra Lejligheden. Der er installeret Centralvarme og varmt Vand i Køkken, Bad og Haandvask.

Anskaffelsessummen udgjorde ca. 1.201.000 Kr.

ENGHAVEN

ved Enghavevej, Tranehavevej m. fl. er opført efter Tegninger af Arkitekterne *Wittmaack & Hvalsøe* som en 5 Etagers Randbebyggelse omkring et ca. 2700 m² stort Haveanlæg, hvoraf en Del er Legeplads med Gymnastikredskaber.

Der er installeret Centralvarme, varmt Vand i Køkken, Bad og Haandvask. I de større Lejligheder er Badekar.

Den samlede Anskaffelsessum har udgjort ca. 1.907.000 Kr.

ARKITEKTERNE WITTMAACK & HVALSØE

Med Arkitektfirmaet *Wittmaack & Hvalsøe* har Selskabet haft Forbindelse saavel ved Opførelsen af VESTERGAARDEN som senere ved ENGHAVEN, BARTHOLOMÆUSGAARDEN og MARIENDALS HAVE. Firmaets alsidige Virksomhed har sat saa mange Spor i Byens Fysiognomi, og Indehaverne virker i saa fuld Kraft i vor Stad, at vi kan nøjes med at takke for godt Samarbejde og for den Dygtighed, hvormed Firmaet har ledet Foretagender for os.

BOLIGBYGGERI MED PRIVAT FINANSIERING

Krisen i 1931, der bragte store Kurstab og høj effektiv Rente, endte, som de fleste Kriser i sin Modsætning, nemlig *i Løbet af 1932* med gode Obligationskurser og dermed *faldende Renter.* Hermed var der tilvejebragt *et sundt Grundlag for Privatbyggeri,* tilmed da Byggeomkostningerne var moderate.

I 1932 herskede der samtidig ret stor *Arbejdsløshed* i Byggefagene, og alle gode Raad for at bidrage til Beskæftigelsen var dyre og velkomne. Boligselskabet

Et Parti fra »Vibehusene« ved Hillerødgade. Opført 1931. Arkitekt: E. Monberg.

ansaa det derfor som en naturlig Opgave at igangsætte privat Byggeri dels for at supplere dets Beskæftigelse, dels for at afhjælpe Arbejdsløshed i Byggefagene, delvist ogsaa for at gennemføre nogle af de Foretagender fra Forsommeren 1931, der var forulykket.

Dogmatikere, som ved mange Lejligheder vil skelne mellem socialt og privat Byggeri som mellem godt og ondt, bør overveje, at Afhjælpning af Arbejdsløshed i sig selv altid er af det gode, og at enhver Fremskaffelse af nødvendige Boliger ogsaa er en prisværdig Foranstaltning. Dette gælder saa meget mere, som de Boligforetagender, som vi i 1932 og følgende Aar opførte med privat Finansiering, blev udlejet til Priser, som for adskilliges Vedkommende den Dag i Dag er lavere, end hvad det sociale Byggeri senere har maattet kræve af deres Lejere.

RAADMANDSHUSE

I 1932 opførte vi Ejendommen Raadmandshuse ved Hjælp af et Aktieselskab, i hvilket Majoriteten — ligesom for Ejendommen Mariendals Have — nu ejes af vort Investeringsselskab »Dansk Financia A/S«.

Ejendommen bestaar af tre 5 Etagers Bygninger paa tre Hjørner af Tagensvej og Raadmandsgade, opført efter Tegninger af Arkitekt *P. Søgaard Petersen.*

I Ejendommen er installeret Centralvarme, varmt Vand i Køkken, Bad og Haandvask. Badekar findes i Halvdelen af Lejlighederne og Brusebad i de øvrige.

Anskaffelsessummen udgjorde ca. 1.544.000 Kr.

Og samme Aar opførte vi

MARIENDALS HAVE

ved Borups Allé og Ane Katrinesvej paa Frederiksberg efter Tegninger dels af Arkitekterne *Wittmaack & Hvalsøe* og dels af Arkitekt *P. Søgaard Petersen.*

Ejendommen, der er opført som en Façadebebyggelse mod Ane Katrinesvej og mod den gamle Ladegaardsaa, er udført i 5 Etager med store Altaner til alle Lejligheder mod Haveanlæget.

Den samlede Anskaffelsessum har udgjort ca. 2.500.000 Kr.

BYGGEFORETAGENDER FOR FREMMED REGNING I 1933

I 1933 opførtes TYPOGRAFERNES STIFTELSE, hvorom henvises til Side 526.

For privat Bygherre igangsattes Ejendommen

BRYGGERVANGEN

ved Sct. Kjeldsgade nær Klosteret paa Jagtvejen og Fælledparken. Bygningen, der er opført i 5 Etager efter Tegninger af Arkitekt *P. Søgaard Petersen,* er opført efter Eentrappesystemet med gummibelagte Betontrapper.

Der er installeret Nedstyrtningsskakte for Affald, Centralvarme og varmt Vand i Køkken, Bad og Haandvask og i alle Badeværelser indmuret Kar.

Ligeledes for privat Bygherre opførtes

EVANSTONEVEJ 8

i Gjentofte Kommune ved Tuborg og ikke langt fra Svanemøllens Station efter Tegninger af Arkitekt *P. Søgaard Petersen.*

Fra Huset, der er i 5 Etager, har man en fri Udsigt over Villahaver og Øresund, Havnen og Byen.

KONVERTERING

Efter at der i 1933 var indtraadt en vis Pengerigelighed, blev der fra Indenrigsministerens Side i Forbindelse med Nationalbanken udfoldet Bestræbelser for gennem systematiske Obligationskøb at stabilisere Obligationsmarkedet med generel Konvertering for Øje. Resultatet blev imidlertid, at de store Planer om *omfattende serievise Konverteringer* maatte opgives. Men det lykkedes at faa gennemført *enkelte* Seriekonverteringer samt et betydeligt Antal *Enkeltkonverteringer,* saa der ialt i 1933—34 blev konverteret henved 700 Mill. Kr.

For vort Selskabs Vedkommende opnaaede vi praktisk taget gennem Enkeltkonverteringer at *konvertere alle vore Gældsposter i 4½ % Obligationer* ned til 4 % og indvandt herved stærkt tiltrængte Besparelser paa vore Driftsbudgetter, Besparelser som dog gennemgaaende medgik til Udgifter ved de senere paalignede fælleskommunale Skatter.

V

MODGANGS- OG FREMGANGSAAR I TREDIVERNE

KONCERNEN UDFOLDER SIG

Maalt med Selskabets nuværende Omfang var Virksomheden i 1930 ikke af særlig store Dimensioner, hvilket ses bedst ved, at medens vi nu beskæftiger 139 Personer paa Kontoret og 92 ved Ejendommenes Administration i Marken, var Tallene den Gang henholdsvis 21 og 32. Trods disse beskedne Tal var der dog adskillige Momenter, som fremkaldte en ejendommelig Modstand overfor Selskabets utvivlsomt stærke Fremgang i Aarene fra 1929 til 1932, saaledes som skildret i forrige Afsnit. Det store Antal levedygtige Boligselskaber, som nu findes i Hovedstaden, forefandtes dengang ikke, og de to eksisterende havde ikke Ønske om i særlig Grad at udvide deres Omfang. Tilbage blev da *Københavns almindelige Boligselskab* som det Selskab, der særligt var egnet og villig til at overtage den overvejende Part af det sociale Boligbyggeri, hvilket efter Derouten i Statsboligfondsperioden iøvrigt ikke var nogen let Opgave. Mange tvivlede om, at den kunde løses, men den blev løst og endda i et ret stort Omfang i Aarene indtil 1933. Foruden en vis Modstand, fremkaldt ved denne Fremgang for Selskabet, vakte det endvidere en Del Betænkelighed indenfor forskellige Organisationer, at Boligselskabet begyndte at udfolde sig som en *Koncern*. *Frederiksberg Boligselskab* oprettedes i 1930, A/S *Dominia,* der paatog sig forretningsmæssigt prægede Opgaver, stiftedes i 1931, og Koncernen oprettede eget Arkitekt- og Ingeniørkontor. Hertil kom, at Selskabet i den offentlige Debat maatte optræde som *Talerør for Boligbyggeriets Tarv,* dels gennem *Aarbøger,* som udsendtes fra 1929, og som foruden en Aarsberetning over Selskabets Virksomhed indeholdt en Række almene Artikler om Bolig- og Byggespørgsmaal og derhos en aarlig Artikel om Situationen af Direktør F. C. Boldsen, ofte i polemisk Form. Det er i og for sig ikke uforstaaeligt, at Sammenblandingen af praktisk Udøvelse af Byggevirksomhed og Skribentvirksomhed vedrørende Bygge- og Boligspørgsmaal maatte fremkalde Gnidninger og Irritation af forskellig Art, ogsaa fordi Direktøren i sin Kritik maatte henvende sig til Myndigheder og Organisationer, saafremt

Kritiken og de praktiske Forslag skulde have saglig Vægt. En Fortaler indenfor sit Fag har Valget mellem at indrette sig under de forhaandenværende Forhold, tage Situationens økonomiske Fordele og Mangler og betragte det som en nogenlunde uvedkommende Sag, om ens Gerning samfundsmæssigt falder mere eller mindre heldigt ud — eller at anse det som en naturlig Opgave, ja som en Forpligtelse at pege paa de Brist, der forefindes indenfor Faget, og at *stille Forslag* til Afhjælpning af disse. Nogen Mulighed for at overlade denne Rolle til andre forelaa der ikke, da disse andre paa det paagældende Tidspunkt ikke ønskede at paatage sig en Opgave, der, saaledes som Verden nu engang er, altid afføder Friktion og Modstand, ofte just fra de offentlige Myndigheder, fra hvilke man skal hente sine Laanebevillinger til nyt Byggeri — altsaa en i sig selv lidet fordelagtig eller misundelsesværdig Konstellation for den, der stiller Reformforslag.

Det kunde derfor ikke undre, at der efterhaanden samlede sig det, som man med et kendt Udtryk kunde kalde *en kompakt Majoritet* imod Boligselskabet, ikke alene paa Grund af dets Virksomheds Udvidelse — og denne Modstand var solid nok —, men i endnu højere Grad paa Grund af dets *Meningstilkendegivelser,* som maatte krydse andres Planer, hvad enten disse Meninger nu blev fremsat i konventionel Form overfor Myndighederne eller i Artikler, som af og til havde en skarp Form for at kunne ægge Organisationer, Myndigheder og Politikere til Modsigelse.

Hertil kom, at det sociale Boligbyggeri ingenlunde var fastslaaet som andet end et *Nødmiddel* i trange Boligtider. Hverken Politikere eller Kommuner i Almindelighed var af den Anskuelse, at man burde opretholde denne Institution, endsige søge varig Forbindelse med Boligselskaber, længere end Nødvendigheden bød.

Adskillige var interesseret i at understøtte dette for et socialt Boligselskab ubehagelige Syn paa Sagen, og saadant var ikke alene Tilfældet fra politisk Side. Ogsaa *Grundejerforeningerne* saa med en vis Uro det sociale Boligbyggeri udfolde sig, idet moderne Lejligheder efter Sagens Natur maatte blive en farlig Konkurrence til de ældre. Ved adskillige Lejligheder kom det til særdeles skarpe Sammenstød med Københavns Grundejerforening under Anførsel af dens temperamentsfulde Formand, daværende Konstruktør *Poul C. Rasmussen.*

PLAN OM ET BYGGESOCIETET STRANDER

Klart kom Modsætningsforholdet frem, da Selskabets Direktør i 1929 og 1930 førte en Række Forhandlinger om Oprettelse af et *Byggesocietet,* hvis Formaal efter Vedtægtsudkastet var »at udgøre et samlende Organ for Bygge-

væsenet til Varetagelse af dettes almene Interesser og Opgaver og til Arbejde for Løsning af de Spørgsmaal, der knytter sig til Byggevæsenets Teknik, Økonomi og Finansiering samt andre hermed forbundne Emner. Societetet vil søge at tilvejebringe en almindelig Forbindelse mellem dem, der fremstiller, og dem, der bruger og bebor Bygninger, for under et Samarbejde at nærme disse Interesser til hinanden«.

Det lykkedes at opnaa Tiltrædelse fra Formændene for Akademisk Arkitektforening og Dansk Ingeniørforening ved Arkitekt *E. Monberg* og Ingeniør *H. Neergaard* samt fra Dr. phil. *Vilh. Lorenzen* som Formand i Landsforeningen Bedre Byggeskik. De paagældende havde orienteret sig indenfor deres Bestyrelser og mente at kunne repræsentere disse. Adskillige andre Foreningsformænd havde tilkendegivet deres Interesse.

Selskabets endelige Stiftelse skulde foregaa ved et Møde i Dansk Ingeniørforenings Lokaler den 7. Februar 1930, og her mødte Repræsentanter for Akademisk Arkitektforening (Arkitekterne *Monberg, Hygom* og *Kristen Gording*), Dansk Ingeniørforening (Ingeniørerne *Neergaard* og *Kerrn-Jespersen*), Industriraadet (Maskinchef *Munck, Direktør Boserup* og Direktør *Hans L. Larsen*), Dansk Arkitektforening (Arkitekt *Heinrich Hansen*), Dansk Byplanlaboratorium (Kontorchef *Kai Hendriksen* og Professor *A. R. Christensen*), De danske Husmoderforeninger ved Fru *Carla Meyer*, De samvirkende danske Lejerforeninger ved Grosserer *Vald. Sørensen* og Arbejdernes Andels-Boligforening ved cand. polit. *Svend Nielsen* samt Foreningen af Byggeinteresserede i Aarhus ved Arkitekt *Frühstück Nielsen*.

Man *vedtog Societetets Stiftelse*, men dog først efter en Debat, der viste, hvilke Kræfter der ulmede under Jorden. Repræsentanterne for Grundejerforeningerne gik skarpt imod Planen og betegnede den som et Forsøg paa at etablere en »Magtstilling« indenfor Boligbyggeriet, idet Byggesager nu skulde »passere endnu et Departement« — en ret ejendommelig Agitationsbemærkning. De samvirkende Lejerforeninger gik med, men Formanden for Københavns Huslejerforeninger, Arkitekt *Strøm Teisen*, gik stærkt imod. Industriraadets Repræsentant stillede en Del Betingelser. Og vel var der i Hovedsagen Tilslutning, men Stemningen var mat. Det bidrog ogsaa til at vanskeliggøre Sagen, at der samtidig under Ledelse af Professor *Suenson*, Polyteknisk Læreanstalt, arbejdedes paa Oprettelse af et *Husbygningsinstitut*, og at der gjordes Forsøg paa at sammensmelte disse Bestræbelser, skønt det sidste Institut kun forfulgte tekniske Formaal. En hindrende Omstændighed var det tillige, at saavel Arkitekt Monberg som Ingeniør Neergaard i Løbet af nogle Maaneder gik af som Formænd for deres respektive Foreninger, og at Foreningerne efter visse indre Opgør nægtede at ratihabere Formændenes Tilslutning, Ingeniørforeningen saa sent som ved en Skrivelse halvandet Aar efter.

Man ofrede saaledes i 1930 Grundlaget for en betydningsfuld Samling indenfor Bygge- og Boligspørgsmaalene, og det var ikke vanskeligt at skønne, at man fra forskellig Side simpelthen ikke ønskede at se vort Selskab som Foregangsmand paa dette Omraade; det blev sagt og skrevet med rene Ord, at navnlig vort Arkitekt- og Ingeniørkontor var en Torn i Øjet. Nu var det jo en stor Misforstaaelse, at K. A. B. igennem Societetet vilde faa en Lejlighed til at øve særlig »Magt«. Efter at *Bygge-Societetet for Danmark* blev stiftet i 1937, har det formentlig vist sig, at K. A. B. har bragt det *Offer* at stille sin Organisation og sin Viden til Raadighed for Konkurrenter. Men man kunde altsaa ikke

indse Sagens Betydning i 1930, og den faldt derfor nærmest over sine egne Ben, indtil den blev genrejst i 1937 paa en betydelig bedre Basis. Saa meget havde man nemlig lært af det forgæves Forsøg, at det var en *halsløs Gerning at bygge en Organisation paa en Række Organisationer,* hvis Interesser hver for sig i adskillige Henseender kan være ret modstridende. Stiftelsen af det endelige Bygge-Societet i 1937 hviler derfor hovedsagelig paa Personer og ikke paa Selskaber, og denne Grundvold er langt sikrere.

OVERSIGT OVER STOFFET

Idet Fremstillingen skal omfatte de Aar, hvori Koncernen Led for Led udviklede sig, og tillige en Fremstilling af de ejendommelige Forhold, som bevirkede, at Selskabet fra 1933 til 1940 blev holdt udenfor det sociale Boligbyggeri, skal vi forinden gøre den almindelige Bemærkning, at Aarene fra 1931 til 1940 for en overfladisk Betragtning var *Modgangsaar,* hvori Selskabet stadig var Genstand for en ejendommelig Modvilje og Modstand, og at Aarene ganske vist førte meget forgæves Arbejde og mange bitre Skuffelser med sig, men at Følgerne dog ingenlunde blev skæbnesvangre for Selskabet, idet *Enighed mellem Bestyrelse og Direktion* førte til, at man dels ad de Veje, som stod til Raadighed, udførte en Række gode Byggerier, som den Dag idag staar som Resultater fra en mere end vanskelig Aarrække, og dels benyttede dette Tidsrum til at *udbygge Koncernen til dens nuværende Skikkelse.* »Foragter ej de ringe Dage«, synger Grundtvig; i de tilsyneladende ringe Aar lægges der ofte Grund til de senere Fremskridt.

Under den historiske Oversigt angaaende K. A. B.-Koncernen har man ikke ønsket strengt at fastholde den kronologiske Orden, men har samlet Begivenhederne indenfor de Overskrifter, hvor de efter deres Indhold nærmest hører hjemme. Nogle af Begivenhederne fra Tredivernes Begyndelse findes i det foregaaende Kapitel om den kommunale Laangivning til Boligbyggeriet, hvilket Kapitel bl. a. omhandler Byggeforetagender indtil 1933. Vi skal i nærværende Kapitel behandle følgende Emner:

I) Stiftelse af Frederiksberg Boligselskab i 1930,
II) Stiftelse af A/S Dominia i 1931,
III) Oprettelse af Arkitekt- og Ingeniørkontorer samt Varmeteknisk Afdeling,
IV) Episoden 1933—40, i hvilken Indenrigsministeren nægtede Anerkendelse for Selskabet til socialt Boligbyggeri,
V) Selskabets Byggerier fra 1934 til 1939,
VI) A/S Stabilia, Selskab for værdifaste Kapitalanlæg, stiftes i 1935,
VII) Selskabet Dansk Financia stiftes i 1937,
VIII) Selskabernes økonomiske Konsolidering,

IX) Selskabet udarbejder Lovforslag om Boligbyggeri, herunder for børnerige Familier,
X) Børnerige Familier.
XI) Bygge-Societetet oprettes i 1937,
XII) Kongresser og Foredrag.

Inden vi gaar over til denne Fremstilling, skal vi give nogle spredte Meddelelser.

PRISOPGAVE VEDRØRENDE DAGRENOVATION

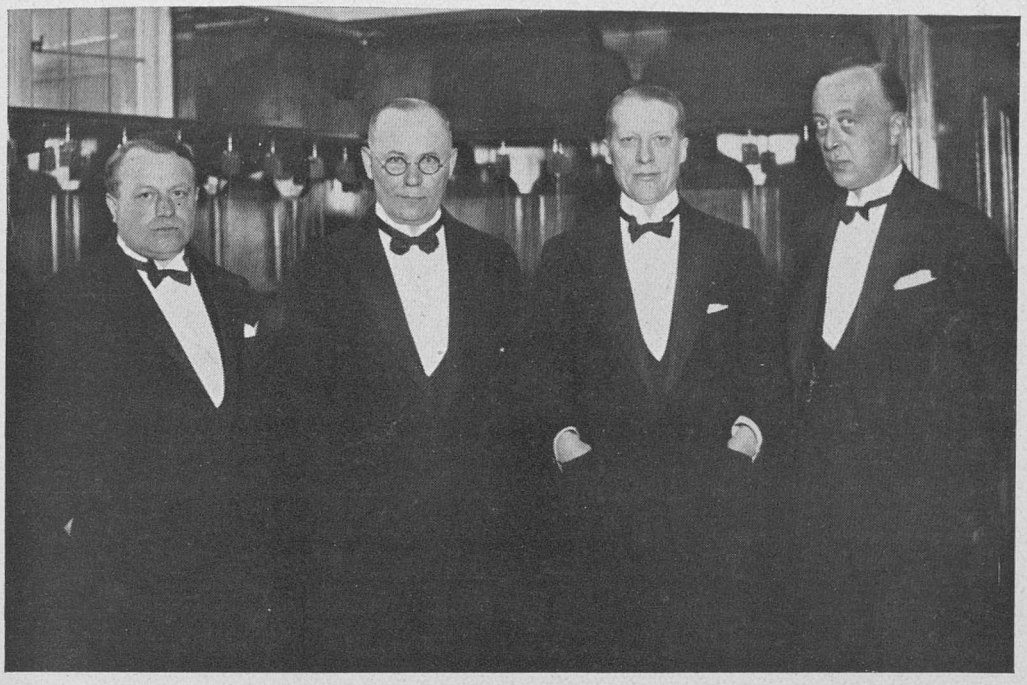
Som det fremgaar af Oplysninger om Foretagendet ARENDAL og Arkitekt Hygoms Afhandling »Byggeriets Udformning og Teknik«, havde Selskabet allerede i 1929 indført Affaldsskakter paa Ejendommen ARENDAL.

Spørgsmaalet om Fjernelse af Affald (samt dettes Forbrænding) var i Stockholm allerede paa dette Tidspunkt løst paa en meget rationel Maade, og for at propagandere for Opgavens Løsning herhjemme udskrev Selskabet i 1932 en Konkurrence med et Præmiebeløb paa 1500 Kr. for de bedste Løsninger.

Resultatet blev, at Bedømmelsesudvalget, hvis Formand var Arkitekt *Louis Hygom,* tildelte Direktøren for *Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening i Stockholm, Arkitekt Sven Wallander, Stockholm,* en *Førstepræmie* paa 600 Kr. for det System, som senere fra Stockholm er omplantet til danske Forhold, og hvor Principet er, at Affald fra hver Etage nedkastes gennem en Skakt af glasserede Rør til Beholdere i Kælderetagen, hvorefter Ejendommens Betjening sørger for Beholdernes Udtømning, eventuelt i en særlig Forbrændingsovn, som har Tilslutning til Ejendommens Varmeværk og kan udnytte Affaldets Brændselsværdi.

LOV OM GRUNDSTIGNINGSSKYLD

Inden Loven om Grundstigningsskyld af 20. Maj 1933 passerede Rigsdagen, søgte Selskabet ved Henvendelser at formaa Regeringen og Folketingsudvalget til at træffe Foranstaltninger til, at de Skatter, som Grundstigningsskylden maatte repræsentere, skulde bæres af Sælgerne og saaledes bidrage til at *sænke Grundpriserne,* saaledes at de ikke kom til at betyde en ny huslejefordyrende Tynge for Byggeriet. Det lykkedes imidlertid ikke at gennemføre hertil svarende Bestemmelser, og det kan derfor ikke nægtes, at Resultatet af Loven, dens fiskale Virkninger ufortalt, for Byggefolks Vedkommende nærmest er blevet, at man har faaet *nye Ejendomsskatter, som forhøjer Huslejen,* uden at man har opnaaet den tilsigtede Virkning, at Grundpriserne skulde falde. De er tværtimod i København steget 50 à 100 % i Perioden fra ca. 1924 til 1940.



Folketingsmand Einer-Jensen, Direktør Boldsen, Rigsadvokat Pihl og Arkitekt J. C. Kielland, Oslo, til 10 Aars Jubilæumsfest i H. S. B., Stockholm.

JUBILÆUM I STOCKHOLM

I 1933 havde vor Broderforening *Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening* i Stockholm 10 Aars Jubilæum. Under Festlighederne, der afholdtes paa Stadshuset i Stockholm, repræsenteredes vort Selskab af Dommer *Pihl*, Folketingsmand *Einer-Jensen* og Direktør *Boldsen*.

I. FREDERIKSBERG BOLIGSELSKAB

Medens de fleste Kommuner i Perioden under og efter forrige Krig havde overladt Boligfremskaffelsen til Boligselskabers og privates Initiativ og ydet disse Støtte af forskellig Art, havde Frederiksberg Kommune, hvor Raadmand *Lauritz Sørensen* i adskillige Aar efter første Verdenskrig og til hans Udtræden af Kommunalbestyrelsen i 1929 var Formand for Ejendomsudvalget og adskillige andre Udvalg, valgt den Udvej at *lade Kommunen bygge* en ikke ringe Del af de Beboelsesejendomme, som man mente der var Brug for. Raadmanden havde iøvrigt været Medlem af Repræsentantskabet for Københavns almindelige Boligselskab siden Stiftelsen, men Kommunens Standpunkt havde ikke forstyrret det gode Forhold til Raadmanden.

Saaledes opnaaede Frederiksberg Kommune efterhaanden at blive *Ejer af 25 Boligkomplekser med ialt 1780 Lejligheder* foruden de interimistiske Boliger ved Finsensvej og nogle andre mindre Ejendomme. Ejendommene var finansieret dels ved almindelige Kreditforeningsmidler og Laan fra Staten i Henhold til de forskellige Laanestøttelove og dels med Kommunens egne Midler.

En betydelig Del af Ejendommene var *bygget i den dyre Periode,* dels umiddelbart efter forrige Verdenskrig og dels i den foran omtalte »Statsboligfondsperiode«, der medførte Tab til alle Sider for Datidens Bygherrer og for det Offentlige. Som Følge heraf havde Kommunens forsigtige Styre *afskrevet ca. 7 Mill. Kr.* paa Ejendomsværdierne, saaledes at de bogførte Værdier stod i et rimeligt Forhold til den meget moderate Husleje, der betaltes.

Alligevel var der gennem Aarene *en Del Uro om Administrationen* af Ejendommene, idet en Opsamling af Lejere i kommunale Ejendomme kan give Anledning til Uro og Misfornøjelse og forskellig Indblanding. Tillige kan den kommunale Administration — dens Dygtighed ganske ufortalt — komme ud for Vanskeligheder, som en mere privat betonet Administration ikke møder. Paa Frederiksberg sorterede den daglige Kontrol under Kontorchef *Oluf Jensen,* som var en baade dygtig og velmenende Mand med et herligt Gemyt, men ogsaa med en højst direkte Udtryksform, som Lejerne ikke altid forstod.

Der opstod efterhaanden den Tanke, at det vilde være rimeligt, at Kommunen ikke selv gav sig af med Drift af Beboelsesejendomme, og det forlød, at Kommunen var villig til at overlade Ejendommene til Drift af Andelsselskaber, dannet for hver Ejendom. Forhandlinger herom var allerede i Gang med Hensyn til Ejendom Nr. 8, nemlig Peter Bangsvej 53—59, kaldet »Det Schmidt'ske Hus«, fordi Arkitekt *Valdemar Schmidt* havde tegnet Huset. De øvrige Ejendommes Projektering skyldtes Kommunens tekniske Forvaltning.

Paa dette Tidspunkt fik Københavns almindelige Boligselskabs Direktør Underretning om Sagen og havde derefter en Samtale først med den forannævnte Kontorchef og senere med Kommunaldirektøren, den fra alle Sider anerkendte og velansete Hr. *Westergaard,* som erklærede sig interesseret i, at Ejendommene blev administreret af et Boligselskab med Erfaring paa Omraadet, og henviste Direktøren til en Samtale med Raadmand, Chefredaktør *Hendrik Stein.* Stein stillede sig forstaaende overfor den foreslaaede nærmere Udformning, at *Frederiksberg Kommune i Forbindelse med Københavns almindelige Boligselskab dannede et socialt Selskab i Frederiksberg Kommune* med det Formaal at overtage og drive de paagældende Ejendomme.

Hermed var Boligselskabet havnet i Brændpunkterne paa Frederiksberg, dels i en paafølgende Samtale med den konservative Gruppes Formand, Raad-

Frederiksberg Boligselskabs stiftende Møde den 15. December 1930 paa Frederiksberg Raadhus. Siddende ses fra venstre: Direktør F. C. Boldsen, Professor E. Thaulow og Borgmester Godskesen. Staaende ses (ligeledes fra venstre): Kommunaldirektør W. Harpøth og Ekspeditionssekretær Thomsen (†).

mand *C. J. F. Sven,* dels med Socialdemokraternes Formand, Raadmand *Einer-Jensen,* der tillige var Medlem af K. A. B.'s Bestyrelse.

De Konservatives Standpunkt var, at Kommunen ikke burde drive Beboelsesejendomme, men overlade dem til privat Drift. Dette Standpunkt delte Socialdemokraterne principielt ikke, men hævdede, at naar Kommunen nu engang ikke vilde beholde Ejendommene under kommunal Drift, burde de sælges under betryggende sociale Kauteler, og da de Konservative paa Forhaand var ganske enige heri, syntes der at være Grundlag for Opnaaelse af en Overenskomst.

I en Række Maaneder foretog Selskabet nu Vurderinger og Beregninger vedrørende de 25 Ejendomme og gjorde sig tillige et Skøn over deres Vedligeholdelsestilstand, der principielt var god, medens Boligselskabet dog kunde ønske visse tekniske Forbedringer indført.

Sluttelig fremkom Boligselskabet, efter at dets Bestyrelse havde taget endelig Stilling til Sagen, med et konkret formuleret Tilbud, gaaende ud paa,

at der i Tilknytning til Københavns almindelige Boligselskab stiftedes et almennyttigt Boligselskab for Frederiksberg i Form af *en selvejende Institution,* kaldet FREDERIKSBERG BOLIGSELSKAB, hvilket Selskab skulde være en selvstændig økonomisk Enhed uden Hæftelse sammen med Københavns almindelige Boligselskab eller dettes tilsluttede Selskaber,

at Institutionen ved Selskabets Stiftelse fik *overdraget 25 af Frederiksberg Kommune opførte Beboelsesejendomme for den bogførte Værdi af 15.825.000 Kr.,*

at Kommunen stillede et Beløb paa 220.000 Kr. til Raadighed som Laan til det nye Selskab til Indførelse af nødvendig ny Teknik etc.,

at Købesummen for de 25 Ejendomme blev afgjort ved, at Boligselskabet dels overtog den indestaaende Pantegæld og dels for Restkøbesummen udstedte et Pantebrev til Kommunen paa rimelige Forrentnings- og Afdragsvilkaar og med den Betingelse, at de aarlige Driftsoverskud, efter at der af disse var henlagt en Reservefond paa 500.000 Kr., skulde anvendes som ekstraordinære Afdrag paa Kommunens Pantebrev, og

at Kommunen i ca. 2 Aar fra Overtagelsesdagen forpagtede ialt 98 Lejligheder, i hvilke der paa Overdragelsestidspunktet fandtes *samboende Familier,* ligesom Kommunen i *10 Aar forbeholdt sig Fortrinslejeret* til ca. 1470 af de overdragne 1780 Lejligheder. Saavel de 98 Lejligheder med samboende Familier som de 1470 Lejligheder med Fortrinslejeret blev af Kommunen anvendt til Brug for *husvilde,* som ikke i det frie Marked havde kunnet skaffe sig Lejlighed.

Indtil Slutningen af Juni 1930 var Forhandlingerne foregaaet paa den eneste Maade, hvorpaa saadanne Forhandlinger er mulige, nemlig ved underhaands Samtaler, der tilrettelagde Overdragelsen. Den 28. Juni fremkom der i et Par af Hovedstadsbladene Meddelelse om, at der to Dage senere i et lukket Møde i Kommunalbestyrelsen vilde foreligge et Forslag om Overdragelse af Ejendommene til et almennyttigt Selskab. Den 30. Juni blev der nedsat et Udvalg til at forhandle om Sagen, bestaaende af følgende: For de Konservative: Chefredaktør *Stein,* Raadmand *Sven,* Direktør *Røgind,* Tømrermester *Carl H. V. Nielsen* og Oberst *Ramm.* For Socialdemokraterne: Folketingsmand *Einer-Jensen,* Malermester *Anker Petersen* og Driftsbestyrer *Fornæs* samt endelig den radikale Repræsentant, Grosserer *Vald. Sørensen.*

Nu tog Sagen Fart og blev Genstand for ivrig Omtale i Pressen. Akkompagnementet var af forskellig Art. »Social-Demokraten« refererede Sagen nøgternt og meddelte, at Standpunktet var, at man »vilde undgaa, at den private Spekulation fik Tag i Ejendommene«. I »Politiken« skrev en Haand, der næppe kunde forveksles med Hr. *Vald.*

Frederiksberg Boligselskabs Ejendom Nr. 8 ved Dalgas Boulevard og Peter Bangs Vej.
Arkitekt: Valdemar Schmidt.

Sørensens, at vilde man afhænde Ejendommene, »saa er den foreliggende Plan om at overdrage Ejendommene til et socialt organiseret og socialt præget Boligselskab alligevel, naar det kommer til Stykket, den bedste Løsning«, idet man tilføjede, at der maatte de fornødne Kauteler til, herunder en betryggende offentlig Indflydelse paa Ejendommenes Administration, saaledes at man sikrede, at de Millioner, som blev frigjort ved Prioritetsafdragene, anvendtes til Boligvæsenets Fremme. I »Politiken« betones det i en senere Artikel, at den Ejendomsoverdragelse, som her var Tale om, var *den største i Danmarks Historie.* »Berlingske Tidende« var derimod ikke helt fornøjet. Redaktør *Anders Vigen* var i en Artikel den 30. Juni ikke uenig i, at Kommunen skulde afhænde sine Ejendomme, men han postulerede, at Offentligheden »med Rette undrede sig over, at man mer eller mindre maskeret vilde sælge Ejendommene til Københavns almindelige Boligselskab«, og tilføjede senere i en Artikel, at Lejerne kunde føle sig brøstholdne over at blive overdraget netop til dette Selskab uden at faa Lejlighed til paa samme Maade som Lejerne i »Det Schmidtske Hus« (Peter Bangsvej 53—59 m. fl.) at forsøge selv at overtage Ejendommene.

Ovenpaa denne Salve aflagde Selskabets Direktør en lille Visit hos Redaktør Anders Vigen, der bakkede venligt paa sin Pibe, plirrede med Øjnene og spurgte Direktøren, om han nu virkelig ogsaa turde paastaa, at han var i Stand til at overse sit eget Selskabs store Omfang, og om det ikke vilde gaa, som det altid gik i Byggeverdenen, at store Bygge-

foretagender endte med Krak, idet man stadig maatte lave nye Forretninger for at »holde Møllen gaaende«! De to Herrer snakkede gemytligt videre med hinanden, og Direktøren meddeler, at han gjorde Redaktøren nøje bekendt med Selskabets Konstruktion og tilbød ham enhver Underretning, som han maatte ønske. Samtalen, der iøvrigt ikke skal refereres, var ret udførlig og havde den Virkning, at Redaktøren Dagen efter skrev en ny Artikel, hvori det hedder:

»Over for os fremstilles Forholdet saaledes, at Københavns almindelige Boligselskab og Frederiksberg Kommune i Forening stifter det nye Selskab, og at Kommunen derved for dette opnaar Fordelen af K. A. B.s Erfaring, Teknik og Administration, samtidig med at Kommunen sikrer dels sine økonomiske Interesser, dels bevarer for sine nuværende Lejere og dermed for Kommunen de sociale Goder, til hvis Varetagelse de kommunale Beboelsesejendomme er opførte. Københavns almindelige Boligselskab arbejder selv efter en social Linie, hvilket har fundet Udtryk i Sammensætningen af dets Bestyrelse, der tæller Personer fra alle politiske Lejre, og Selskabets Administration har gennem Aarene givet det Krav paa Lejernes Tillid til, at de i hvert Fald ikke lider noget Tab ved Forandringen.

Vi for vort Vedkommende maa holde for, at en Overenskomst mellem Frederiksberg Kommune og Københavns almindelige Boligselskab ikke har organisk Sammenhæng med den Virksomhed, Selskabet hidtil har udfoldet, og som netop i denne Sommer giver sig Udslag i et meget omfattende Byggeri«.

Artiklen endte med, at Kommunen »forretningsmæssigt set vilde være paa klarere Grund ved Salg til Lejerne af de paagældende Ejendomme«, og sluttelig hed det: »Selv om man yder Københavns almindelige Boligselskabs tekniske og administrative Kapacitet behørig Anerkendelse, er det paa Tide, at Døren lukkes op for denne Sag og for dens Afgørelse«.

SALGET GIK I ORDEN 4. JULI 1930

Salget gik endelig i Orden ved et Møde i Frederiksberg Kommune den 4. Juli 1930. Kl. 6 om Aftenen begyndte det nedsatte Udvalg sit Møde, og Direktør Boldsen blev telefonisk tilkaldt. Fra Kl. 7 Aften til Kl. 11 blev der stadig forhandlet om Sagen og stillet en Række Ændringsforslag, som Direktøren, der medbragte skriftlig Fuldmagt fra sin Bestyrelse, maatte tage øjeblikkelig Stilling til. Fra forskellige Fraktioner havde man Ønsker, som bevirkede Ændringer i det opstillede Grundlag, og det hedder herom i en Artikel i *Politiken,* »at det holdt haardt, inden man naaede saa vidt, men efter langvarige Udvalgsforhandlinger, derefter Møder i Plenarforsamlingen, nye Udvalgsmøder o. s. v. var man ved 23-Tiden kommet til Enighed om en Ordning, som i det afsluttende lukkede Møde fik samtlige Partiers Stemmer«.

Idet Direktør Boldsen under de langstrakte Forhandlinger mellem Partierne havde den Opgave at fastholde det underhaanden aftalte Forhandlingsgrundlag og kun at tiltræde de Ændringsforslag, som Partierne kunde *enes om,* for saa vidt de ikke afgørende berørte Boligselskabets Stilling, voldte Spørgsmaalet

»Den sønderjydske By« ved Sønderjyllandsallé paa Frederiksberg, opført af Frederiksberg Kommune.

om Styrelsens Sammensætning paa et givet Tidspunkt nogen Vanskelighed og havde nær faaet Sagen til at springe. Direktør Boldsen hævdede, at hans Selskab ikke turde overtage Ejendommene, medmindre man gennem Styrelsens Sammensætning fik Sikkerhed for, at skiftende Stemninger indenfor Kommunalbestyrelsen ikke kunde øve Indflydelse paa den daglige Drift, hvorfor han fandt det nødvendigt, at Boligselskabet besatte Flertallet i Styrelsen. Til syvende og sidst var man ikke fra nogen Side i Kommunalbestyrelsen uenig heri, idet man ikke ønskede den gamle Strid om disse Ejendomme genoptaget indenfor Kommunalbestyrelsen, og sluttelig opnaaedes Enighed.

En Tid efter Kl. 12 Nat forelaa Resultatet fra *Kommunalbestyrelsens lukkede Møde,* og Direktøren blev nu kaldt ind i Kommunalbestyrelsens Sal, hvor Resultatet blev meddelt og Protokollen oplæst. Under det Samvær paa ca. ½ Time, som derefter paafulgte for at træffe visse Aftaler, kom Ekspeditionssekretær *Thomsen,* der havde ført Protokollen, med Skræk malet i sit Ansigt farende hen til Borgmester *Godskesen* og aflagde den Tilstaaelse, at han i Skyndingen, da han indførte samtlige Matrikulsnumre for de solgte 25 Ejendomme i Protokollen, ved en beklagelig Fejltagelse havde *taget Raadhuset med.* Borgmester Godskesen saa noget desorienteret op paa Ekspeditionssekretæren,

og nu var det Direktør Boldsens Sag at rejse sig og takke Kommunalbestyrelsen for den Tillid, som man havde vist Boligselskabet og ham personlig, samt at love, at denne Tillid under Frederiksberg Boligselskabs fremtidige Administration ikke skulde blive tilsidesat, — for sluttelig med en bred Gestus at levere Raadhuset tilbage til Borgmesteren!

SELSKABET STIFTES FORMELT DEN 15. DECEMBER 1930

Tilbage var nu Udformningen af Overenskomsten med dens Detailler. Man var enig om, at Boligselskabet skulde overtage Ejendommene 15. December 1930, for at Selskabet kunde have Tid til at sætte sig ind i Ejendommenes Drift og faa det administrative Apparat i Orden.

Ved et Møde paa Frederiksberg Raadhus den 15. December 1930 blev *Frederiksberg Boligselskab stiftet* af Borgmester *M. Godskesen* paa Frederiksberg Kommunes Vegne og Professor *E. Thaulow* og Direktør *F. C. Boldsen* paa Københavns almindelige Boligselskabs Vegne.

I Vedtægterne hedder det, at »Formaalet er at overdrage Frederiksberg Kommunes Beboelsesejendomme til Frederiksberg Boligselskab, hvis Formaal iøvrigt er i samfundsmæssigt Øjemed at udleje de til Boligselskabet overdragne Ejendomme til en rimelig Boligafgift, idet Boligselskabet ikke tilstræber erhvervsmæssig Fortjeneste«.

Der valgtes en Styrelse, hvortil Frederiksberg Kommune for sit Vedkommende valgte Folketingsmand, Raadmand *C. J. F. Sven* og Malermester *Anker Petersen,* der efter sin Død i 1937 blev afløst af Rektor for Statens Lærerhøjskole *G. J. Arvin.* Københavns almindelige Boligselskab valgte for sit Vedkommende Professor *E. Thaulow,* Folketingsmand *Einer-Jensen,* Handelschef *S. Lyngbæk* og Ejendommenes Fader, den afgangne Raadmand *Lauritz Sørensen,* samt endelig Direktør *F. C. Boldsen,* der blev valgt og siden har fungeret som Selskabets Formand.

INSPEKTØR O. FORSBERG

Idet Opgaven for det nydannede Frederiksberg Boligselskab var at administrere Ejendommene, maatte det efter Sagens Natur spille en overvejende Rolle, at man knyttede den rigtige Mand som Inspektør til Administrationen. Mellem ca. 400 Ansøgere valgte man Tømrermester *O. Forsberg,* som dels fra sin Virksomhed som Tømrermester og dels gennem andre forretningsmæssige Tilknytninger havde gode Forudsætninger. Hr. Forsberg har i den forløbne Tid været Selskabet en god Mand, takket være saavel hans Forhandlingsevne

Fra Inspektør Forsbergs 60 Aars Fødselsdag.

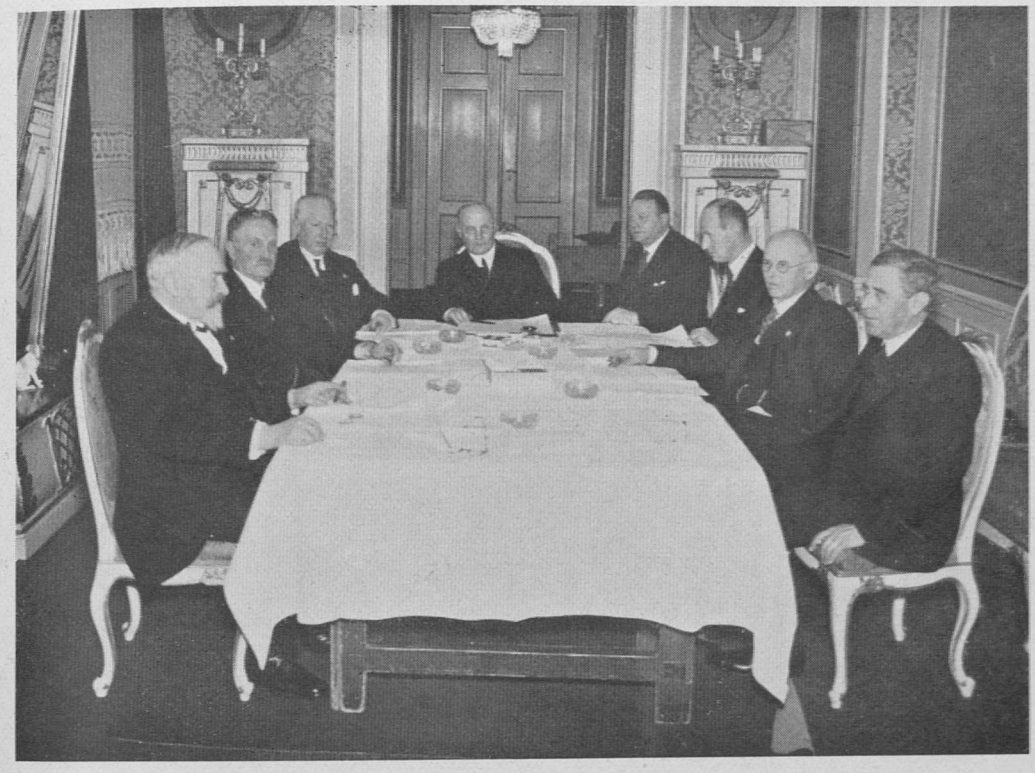
som hans indgaaende Kendskab til Haandværk og Priser, saa det vil kunne hævdes, at Selskabet, ikke mindst gennem Hr. Forsbergs og hans Medarbejderes Arbejde, har været i Stand til indenfor de givne Budgetter at kunne yde betydeligt flere Reparationer og større Indførelse af ny Teknik til Gavn for Lejebeboerne, end Forholdet vilde have været, saafremt man ikke havde en tilsvarende Sagkyndighed til Raadighed. Der er Enighed om, at Hr. Forsbergs Evner er over Jævnmaalet, og paa Hr. Forsbergs 60-Aars Fødselsdag bragte Bestyrelsen for Boligselskabet ham derfor ogsaa en varmfølt Tak.

JUBILÆER

— Ved *Frederiksberg Kommunes 75 Aars Jubilæum* den 29. December 1932 mødte Direktør Boldsen paa Frederiksberg Boligselskabs Vegne og lykønskede Kommunen og takkede for den Tillid, der var vist Boligselskabet gennem Overdragelsen af Ejendommene. Borgmester *Godskesen* takkede Boligselskabet paa Kommunens Vegne og udtalte Kommunens fulde Tillid og Anerkendelse for den Administration, som Frederiksberg Boligselskab havde ydet under en Ledelse, valgt saavel fra Kommunens som Boligselskabets Side.

Ved Frederiksberg Boligselskabs *10-Aars Jubilæum* den 15. Dec. 1940 afholdtes en Sammenkomst paa Skydebanen, hvor en Række af Kommunalbestyrelsens Medlemmer og Embedsmænd med Borgmester *Fischer* i Spidsen havde givet Møde, og hvor Boligselskabets Formand, Direktør Boldsen bl. a. udtalte, at efter den i sin Tid afsluttede Overenskomst var Frederiksberg Kommunes Herredømme over de 1470 af de 1780 Lejligheder nu forbi, og Boligselskabet kunde saaledes udleje dem i det frie Marked, hvilket efter Sagens Natur vilde være en betydelig administrativ og økonomisk Fordel for Selskabet i Stedet for at udleje dem til Frederiksberg Kommunes Husvilde. Imidlertid opfattede Selskabet sine Forpligtelser overfor Frederiksberg Kommune som ingenlunde værende udelukkende af juridisk Art, og Formanden henstillede derfor til Kommunen, at man stadig fandt Veje til at opretholde det gode Samarbejde, som hidtil havde fundet Sted, og tilføjede, at Boligselskabet under Forudsætning heraf indtil videre vilde indrømme Kommunen Adgang til at besætte ledige Lejligheder. Iøvrigt gennemgik Formanden Selskabets Administration i de forløbne 10 Aar og skildrede, hvilke Skridt det havde foretaget for at byde Lejerne en god Service, samt hvorledes det Grundlag, der var lagt med Overdragelsen af Ejendommene til Frederiksberg Boligselskab, havde bevirket, at Selskabet havde været i Stand til af de Midler, som det havde mellem Hænderne, at bygge hele 3 nye Ejendomme, nemlig Roskildegaarden, Sønderjyllandsgaard og Solbjerggaard, den første ved Hjælp af egne finansielle Kræfter, de to sidste med Støtte af Frederiksberg Kommune og til Aflastning af Bolignøden og af Kommunens Forpligtelser overfor de Husvilde. Borgmester *Fischer* anerkendte i en Tale paa Kommunalbestyrelsens Vegne det Arbejde, der var gjort med Hensyn til Administration og Byggeri, og udtalte Ønsket om et fremtidigt godt Samarbejde.

Nogle Tal, som Frederiksberg Boligselskabs Formand meddelte ved den paagældende Lejlighed, kan formentlig have Interesse, navnlig naar vi fører Tallene frem fra 1940 til 1945. Ved Overtagelsen af Ejendommene var det aarlige Budget for Vedligeholdelse 134.000 Kr., hvilket vil sige, at man anvendte ca. 10 % af Huslejen til Vedligeholdelse. I Regnskabsaaret, der sluttede den 30. September 1940, havde Selskabet anvendt 200.653 Kr. eller ca. 14 % af Lejen; Aaret forud havde det anvendt 16,6 %. I 1941, hvor Loven om Statsstøtte til Reparationer fik Betydning, indstillede Selskabet sig paa at anvende denne Lov fuldt ud, og Resultatet blev, at vi dette Aar udførte Reparationer for 238.226 Kr. eller 16,7 % af Lejen og i det følgende Aar 238.664 Kr., ligeledes 16,7 % af Lejen. Udgifterne var saaledes stærkt stigende, naturligvis ogsaa som Følge af de stærkt stigende Vedligeholdelsesomkostninger. Dette gjaldt ogsaa andre Udgifter saasom Skatter, medens *Lejen derimod laa praktisk taget fast.*



Bestyrelsesmøde ved 10 Aars Jubilæet 15. December 1940 i Frederiksberg Boligselskab.
Fra venstre ses Raadmand Lauritz Sørensen, Rektor ved Statens Lærerhøjskole G. J. Arvin, Professor E. Thaulow. I Midten Direktør F. C. Boldsen.
Fra højre ses Folketingsmand, Raadmand C. J. F. Sven, Handelschef Lyngbæk, Kontorchef Fakstorp (Sekretær under Møderne) og Folketingsmand Einer-Jensen.

Formanden nævnede tillige, at Selskabet havde ført en maalbevidst *Konsolideringspolitik* og maatte regne med at faa Brug for denne, efter som Udgifterne kunde forudsættes at stige. Dette sidste skete ogsaa i et foruroligende Omfang. Vi kan nævne, at Ejendomsskatter er steget fra 183.960 Kr. i 1930 til 232.857 Kr. i 1944, og at Lønninger til Viceværter og Gaardmænd er steget fra 26.891 Kr. til 33.708 Kr. Naar Indtægterne ligger fast, kan det ikke undgaas, at der sluttelig bliver *for faa Penge tilovers til Vedligeholdelse og Anskaffelse af ny Teknik* og alt, hvad der gør Livet behageligt for Lejerne. Frederiksberg Boligselskab har i de forløbne Aar til 1945 fulgt den Linie at holde Ejendommene saa godt vedlige som muligt, men maa nu regne med saa store Budgetunderskud, at denne Linie bliver vanskelig at følge i Fremtiden, medmindre der sker en Huslejeforhøjelse.

Formanden gennemgik ved den nævnte Sammenkomst tillige de *Byggeforetagender,* som Frederiksberg Boligselskab havde sat i Gang, og nævnede, at dette

Repræsentanter for Frederiksberg Kommunalbestyrelse og Administration aflægger Besøg paa »Sønderjyllandsgaard«.

Fra venstre ses: Bygningsinspektør Beenfeldt, Afdelingsarkitekt Hatting Jørgensen, Direktør A. Bork, Kommunaldirektør Gerner Andersen, Underdirektør Bang og Stadsarkitekt Lauritzen.

kun var sket ved Hjælp af den Konsolideringspolitik, som var lagt til Grund fra Selskabets Stiftelse. Sluttelig udtalte Formanden, at disse smukke Landvindinger, som vi i Dag paa 10-Aars Dagen var glade ved, »blegner i Sammenligning med det Perspektiv, som toner frem, naar engang adskillige af dem, som her er til Stede, ikke længere kan deltage i Arbejdet, nemlig naar Prioriteterne paa vore Ejendomme er betalt ud, og Selskabet som Følge heraf — i Stedet for den kontante Million, som vi hidtil har ageret med — kan disponere *over 10 à 15 Mill. Kr.* Egenkapital og eventuelt mere. Til den Tid vil der sidde en mægtig Direktør paa det Sted, hvor jeg har slidt mine beskedne Rygstykker blanke for at vinde frem med begrænsede Midler. Og man maa da haabe, at Arbejdet og Ildhuen ikke vil blive mindre, naar Dagene saa aabenbart bliver lettere at bære.«

BOLIGER FOR BØRNERIGE FAMILIER
TO BØRN ER »BØRNERIG«

Frederiksberg Boligselskab har Æren for, at Spørgsmaalet om billige Boliger for børnerige Familier for første Gang er drøftet og praktiseret indenfor dette Boligselskab. *30 Lejligheder i en Ejendom ved Rolfs Plads blev i 1933 reserveret for børnerige Familier,* og det blev fastslaaet, at en børnerig Familie bestod af 2 eller flere hjemmeværende Børn under 15 Aar. Til Brug for Formaalet reserverede man 15 Toværelsers Lejligheder til en Leje af 35—38,50 Kr. pr. Maaned — disse for Familier med højst 2 Børn —, 5 Toværelsers med Kammer til en

Fra en Fastelavnsfest i en af Frederiksberg Boligselskabs Ejendomme.

Leje af 44 Kr. og 10 Treværelsers Lejligheder til en Leje af 50 Kr. pr. Maaned. Naar man betragtede Familier med 2 Børn som »børnerige«, skal det ses paa Baggrund af, at der i Frederiksberg Boligselskabs Ejendomme gennemsnitlig fandtes 1,22 Barn pr. Lejlighed, medens der ifølge den officielle Statistik kun fandtes 0,6 Barn pr. Lejlighed i Stor-København.

Allerede i 1932 drøftede Styrelsen Spørgsmaalet om Indretning af en *Børnehave* for ca. 50 Børn i en af Boligselskabets Ejendomme. Med Frøknerne *Ane* og *Charlotte Møller* blev afsluttet Lejekontrakt paa 2 Stuelejligheder i Ejendommen Lauritz Sørensens Vej 22 og 24, og Boligselskabet ydede Støtte i Form af en Nedsættelse af Huslejen og ved at foretage den nødvendige Ændring af Lokalerne. Børnehaven, der senere blev udvidet og yderligere moderniseret, fik indrettet *særskilt Legeplads* med Legeredskaber. Senere er Selskabet paany indgaaet paa at udvide Lejemaalet og foretage en Del Ændringer og Istandsættelser.

Det fremgaar af Artiklen om sociale Institutioner indenfor K. A. B.-Koncernen, at Frederiksberg Boligselskab ogsaa senere har vist et ret stort Initiativ ved Indretning af *moderne Børneinstitutioner*.

»Roskildegaarden« ved Roskildevej. Opført 1934.
Arkitekt: Henning Jørgensen.

FREDERIKSBERG BOLIGSELSKAB BYGGER

Det fremgaar af Beretningen Side 415, at Indenrigsministeriet i 1934 *nægtede ogsaa Frederiksberg Boligselskab Anerkendelse som socialt Selskab* og dermed Laan efter Boligstøtteloven, skønt Selskabet *ved at optage to Kommunalbestyrelsesmedlemmer i Styrelsen* havde underkastet sig en mere vidtrækkende Kontrol, end Ministeriet sædvanligt forlangte. Imidlertid lykkedes det Frederiksberg Boligselskab i Aarene indtil den anden Verdenskrigs Udbrud at opføre de 3 nedennævnte store Beboelsesejendomme.

ROSKILDEGAARDEN

paabegyndtes i 1934 efter Tegninger af Arkitekt *Henning Jørgensen*. Ejendommen, der ligger ved Roskildevej, er opført som en 5-Etagers *Karrébebyggelse aabnet mod Syd*, hvilket tillader Sol og Lys at faa fri Adgang til det store smukke Haveanlæg med Legeplads, Sandkasse m. v.

I Ejendommen er installeret Centralvarme og varmt Vand i Køkken, Bad og Haandvask samt Affaldsskakte og Maskinvaskerier. Huset indeholder 10 Butiker og 209 Lejligheder, hvoraf de fleste er paa 2 Værelser og en Del med Spisekrog. Den samlede Anskaffelsessum har udgjort ca. 2.137.000 Kr.

»Sønderjyllandsgaard« paa Peter Bangs Vej. Opført 1935.
Arkitekt: P. Søgaard Petersen.

Medens de 2 nedenfor nævnte SØNDERJYLLANDSGAARD og SOLBEJRGGAARD fik en afgørende økonomisk Støtte fra Frederiksberg Kommune, maatte Frederiksberg Boligselskab ved Opførelsen af ROSKILDEGAARDEN hjælpe sig selv. Dette kunde under den forhaandenværende Pengerigelighed lade sig gøre, idet Selskabet var i Stand til at skaffe sig en privat Prioritet paa 150.000 Kr. i Privatbanken; Grundsælgeren anbragte 54.500 Kr. og K. A. B. 50.000 Kr. Resultatet blev, at ROSKILDEGAARDEN, bygget *uden* offentlig Støtte, blev i Stand til at udleje moderne og gode Lejligheder, der siden har været særdeles efterspurgte, for den billige Pris af 14,09 Kr. pr. m^2 Etageareal eller ca. 60 Kr. pr. Maaned for en typisk Toværelsers Lejlighed.

I Aaret 1935 igangsattes Ejendommen

SØNDERJYLLANDSGAARD

efter Tegninger af Arkitekt *P. Søgaard Petersen* paa Hjørnet af Peter Bangsvej og Sønderjyllandsallé tæt ved Sønderjyllandsskolen og som Nabo til Den sønderjydske By. Ejendommen er opført som en firlænget Randbebyggedse omkring et smukt Haveanlæg med Legeplads og Legeredskaber.

Der er installeret Centralvarme og varmt Vand i Bad og Haandvask.. Huset indeholder 188 Lejligheder væsentligst paa 2 Værelser og 2 Værelser med Kammer, endvidere 5 Butiker. Til Etagelejlighederne hører Altaner. Den samlede Anskaffelsessum har udgjort 1.599.000 Kr. Den aarlige Leje er 11,87 Kr. pr. m^2 eller for en typisk Toværelsers Lejlighed ca. 51 Kr. pr. Maaned.

I 1937 opførte *Frederiksberg Boligselskab* efter Tegninger af Arkitekt *P. Søgaard Petersen*

SOLBJERGGAARD

ved Peter Bangsvej nær Sønderjyllandsallé. Huset, der er opført i 5 Etager som en Randbebyggelse omkring et stort, smukt Haveanlæg med Legeplads, er opført efter Eentrappesystemet med linoleumsbelagte Betontrapper. Hovedtrapperne er udsmykket af Maleren *V. Bjerke Petersen*. Huset indeholder 148 Lejligheder, væsentligst af Typen 2 Værelser og 2 Værelser med Kammer, der opvarmes ved Kakkelovne, samt 2 Butiker.

Den samlede Anskaffelsessum har udgjort 1.269.000 Kr.

Her er Lejen 12,68 Kr. pr. m^2 eller for en typisk Toværelsers Lejlighed ca. 55 Kr. pr. Maaned.

— Naar det lykkedes os at gennemføre disse sidste to Foretagender, skyldes dette, at Frederiksberg Kommune assisterede med Finansieringen i Form af Kaution for sekundære Prioriteter i henholdsvis Sparekassen for Kjøbenhavn og Omegn og Pensionsforsikringsanstalten.

*

Som det fremgaar af Afsnittet »Byggeriet under den anden Verdenskrig«, lykkedes det Københavns almindelige Boligselskab i 1940 at komme til en endelig Overenskomst med Indenrigsministeren om Laan til Boligbyggeri, og heraf fulgte nogenlunde automatisk, at Frederiksberg Boligselskab kunde opnaa lignende Laanemuligheder.

Ligesom Københavns almindelige Boligselskab stiftede »Samvirkende Boligselskaber«, maatte Frederiksberg Boligselskab *stifte et nyt Hovedselskab,* som skulde søge Anerkendelse hos Indenrigsministeriet som socialt Selskab. Resultatet af disse Forhandlinger blev, at Frederiksberg Boligselskab den 15. Juni 1940 stiftede

FREDERIKSBERG FORENEDE BOLIGSELSKABER A/S

med en Aktiekapital paa 90.000 Kr., der ejes af Frederiksberg Boligselskab, som af Aarets Nettooverskud højst kan opnaa 5 % p.a. i Udbytte af Aktierne.

Det nye Selskabs *Formaal* er »i samfundsmæssigt Øjemed at arbejde for et tidssvarende og økonomisk Boligbyggeri i Frederiksberg Kommune med Hensyntagen til Beboernes og den stedlige Befolknings almene Boliginteresser, hvil-

»Solbjergaard«. Opført 1938.
Arkitekt: P. Søgaard Petersen.

ket Formaal søges fremmet ved Planlægning og Opførelse af almennyttigt Byggeri, navnlig gennem Datterselskaber (selvejende Institutioner).«

Iøvrigt er Vedtægterne i Overensstemmelse med de Vedtægter, som Ministeriet approberer, dog at der, som sædvanligt indenfor K. A. B.-Koncernen, tilføjes, at Entreprenører og Leverandører ved Selskabets Byggeforetagender ikke er valgbare til Bestyrelsen.

Bestyrelsen for Frederiksberg forenede Boligselskaber er: Professor *E. Thaulow,* Folketingsmand *Einer-Jensen,* Handelschef *S. Lyngbæk,* fhv. Raadmand, Driftsbestyrer *Lauritz Sørensen,* Rektor *G. J. Arvin,* Raadmand *C. J. F. Sven,* Murermester *Johs. Andersen* og Læge *Erik Olesen.*

FREDERIKSBERG FORENEDE BOLIGSELSKABER BYGGER

I *1939—40* opførtes for Frederiksberg forenede Boligselskaber Bebyggelsen NYLANDSHUSE paa et Areal ved Nyelandsvej og Rolfs Plads, hvor en Del af De Classenske Boliger var blevet nedrevet.

Det er Tanken at gennemføre en fuldstændig Sanering af dette Kvarter, idet De Classenske Boliger maa betragtes som værende udtjent. Begyndelsen blev gjort med

Møde om »Sønderjyllandsgaard«.
Fra venstre ses: Civilingeniør J. Winther, Inspektør Forsberg, Direktør Boldsen, Arkitekt P. Søgaard Petersen og Kontorchef Fakstorp.

Bebyggelsen NYLANDSHUSE, der indeholder 68 Lejligheder, hvoraf de fleste 2 Værelser og 2 Værelser med Kammer. Bebyggelsen er opført i to Fløje som Eentrappe-Hus med Kakkelovne. Anskaffelsessummen udgjorde ca. 577.000 Kr.

I *1940* paabegyndte Frederiksberg forenede Boligselskaber til Afløsning af Frederiksberg Kommunes Barakker ved Finsensvej en Stokbebyggelse i fem Etager, kaldet HAVREMARKEN, efter Tegninger af Arkitekt *Hatting Jørgensen*. Huset er opført efter Eentrappesystemet og indeholder 60 Lejligheder, hvoraf 10 Stk. 2 Værelser og 50 Stk. 2 Værelser med Kammer. Huset opvarmes ved Kakkelovne. Anskaffelsessum ca. 700.000 Kr.

I *1941* blev der paa Flintholmvej paabegyndt Opførelsen af en Femetagers Vinkelbygning, kaldet GRØNLANDSGAARD, efter Eentrappe-Systemet indeholdende 50 Lejligheder, hvoraf 25 1 Værelse med Kammer og 25 1 Værelse med 2 Kamre. Huset er kakkelovnsopvarmet. Anskaffelsessum ca. 541.000 Kr.

I *1942* blev som en Fortsættelse af Bebyggelsen ved Havremarken paabegyndt endnu en Blok med 80 mindre Lejligheder, hvoraf 55 er paa 2 Værelser. Denne Blok, HVEDEMARKEN, er opført i 5 Etager efter Tegninger af Arkitekt *Louis Hygom*. Ejendommen opvarmes ved Kakkelovne. Anskaffelsessum ca. 1.102.000 Kr.

I *1943* fortsattes Saneringen af De Classenske Boliger med Paabegyndelsen af ROLFSGAARD efter Tegninger af *P. Søgaard Petersen* og *S. Albinus* med 145 kakkelovnsopvarmede Lejligheder i Typer fra 1 Værelse til 2 Værelser med Kamre. I Forbindelse hermed opførtes en *selvstændig Børneinstitution*, beliggende mellem Rolfsgaard og Nylandshuse, indeholdende Vuggestue, Børnehave og Fritidshjem. Børnehaven administreres af Frederiksberg Folkebørnehave, medens Frederiksberg Kommune driver Vuggestuen og Fritidshjemmet. Anskaffelsessum ca. 2.126.000 Kr.

Under Opførelse er for Tiden BROAGERHUS efter Tegninger af Arkitekterne *P. Søgaard Petersen* og *S. Albinus*. Ejendommen opføres som en Randbebyggelse omkring et stort Haveanlæg med Legeplads ved Peter Bangsvej mellem de af Frederiksberg Boligselskab

»Nylandshuse« ved Nylandsvej paa Frederiksberg, opført 1939—40.
Arkitekt: P. Søgaard Petersen.

tidligere opførte Ejendomme SØNDERJYLLANDSGAARD og SOLBJERGGAARD umiddelbart overfor K. B. Hallen. BROAGERHUS indeholder 150 Lejligheder i Typer fra 1 Værelse til 2 Værelser med Kammer. Ejendommen opvarmes ved Centralvarme. Indflytning regnes at kunne ske i Efteraaret 1945. Anskaffelsessum ca. 2.115.000 Kr.

Disse 6 Ejendomme indeholder tilsammen *553 Lejligheder* og har incl. Bekostning ved Opførelsen af Børnehaver, Vuggestuer og Fritidshjem en samlet Anskaffelsesum paa ca. 7.161.000 Kr., heri indbefattet Grund, Bygninger og Omkostninger.

BØRNEINSTITUTIONER

I Forbindelse med HVEDEMARKEN opførtes efter Tegninger af Arkitekterne *P. Søgaard Petersen* og *S. Albinus* en Børneinstitution, kaldet BARNEBO, beliggende i en særlig Bygning paa Grunden Hj. af Finsensvej og C. N. Petersens Vej, som blev skænket af Kommunen. I denne Institution er Lokaler til Vuggestue og Børnehave, der administreres af Lindevangs Sogns Menighed.

I Tilslutning til Broagerhus opføres en *Børnehave* til ca. 50 Børn Vest for SOLBJERGGAARD, umiddelbart ved Jernbanens Terræn, hvor Peter Bangsvej fører over Jernbanebroen.

Vore senere Aars sociale Boligbyggerier paa Frederiksberg har *en Karakter, der stærkt nærmer sig kommunal Byggevirksomhed,* men under privat Administration. *Kommunen har nemlig forbeholdt sig Ret til at besætte Boligerne med Lejere,* for saa vidt disse efter deres Standard er kvalificeret hertil, for de fleste Ejendommes Vedkommende i 15—30 Aar og for en enkelt Ejendoms Vedkommende for bestandig. Paa denne Maade har Boligselskabet overtaget den Rolle at udgøre et kommunalt Reservoir for de Familier, som Kommunen mener at maatte skaffe Husly. Idet Boligselskabet finansielt har været i Stand til at opføre disse Byggeforetagender uden at forlange *Indskudsbeløb* betalt af Beboerne, har det saaledes lettet Kommunen for den Byrde at udrede disse Beløb.

*

Den omfangsrige Transaktion, som blev foretaget den 4. Juli 1930, havde til Formaal at bringe *Frederiksberg Kommune* de Fordele, at Administrationen af de paagældende Ejendomme foregik under private Former, men dog under Kommunens Kontrol, og at den Formue, som opsamles efterhaanden som Prioriteterne afdrages, skal reserveres for fremtidige Boligformaal i Frederiksberg Kommune under Kommunens Kontrol. Tillige har Kommunen opnaaet den Fordel af Transaktionen, at Selskabet som nævnt — i de senere Aar gennem Frederiksberg forenede Boligselskaber — har været i Stand til at udføre Boligbyggerier for Kommunen *uden at forlange Indskud fra Beboere,* som efter

deres Standard næppe var i Stand til at betale et Pengebeløb udover Huslejen. *Boligselskabet* paa sin Side har gennem Frederiksberg Boligselskab modtaget en betydelig Udvidelse af sin Administration med de Fordele, som nu engang flyder af Stordrift, Fordele som tillige er kommet Lejerne til gode.

II. STIFTELSE AF A/S DOMINIA

Det fremgaar af det foregaaende, at Selskabet i de forløbne Aar har gennemført sociale Byggerier, naar dette var muligt, og tillige taget enkelte private Byggerier op, naar Forholdene talte derfor.

Det har været en gældende Lov inden for Selskabets Bestyrelse og Administration, at *Projekteringer i første Række tilbydes til sociale Byggerier,* og at man først i anden Række gaar over til at bygge privat. Denne Grundsætning følger af Selskabets ved Stiftelsen paatagne Formaal og tillige af det Ræsonnement, at naar begge Boligformer forekommer inden for et Selskab, maa man danne sig en Regel om, hvilken af disse Former der bør have Forrangen. Paa den anden Side er det nødvendigt, at et socialt Selskab ledes forretningsmæssigt, saafremt det skal kunne optage Konkurrencen med private Bygherrer, og det vil for en rigtig Varetagelse af Selskabets Opgaver derfor være nødvendigt, at Selskabet er i Besiddelse af *forretningsmæssige Apparater.*

Erkendelsen af disse Forhold bevirkede, at Bestyrelsen den 2. Juli 1931 vedtog at stifte

A/S DOMINIA

med en af Københavns almindelige Boligselskab indbetalt Aktiekapital, stor oprindelig 50.000 Kr. Aktiekapitalen, der gennem forskellige Udvidelser efterhaanden er naaet 300.000 Kr., *ejes fuldtud af K. A. B.* I Udbytte har der regelmæssigt hvert Aar været betalt 5 % p. a. og intet Beløb herudover. Hvad der iøvrigt findes i Reserver og Overskud — pr. 31. Oktober 1944 800.391 Kr. —, forbliver inden for A/S Dominia til Styrkelse af dette Selskabs Evner til at løfte dets Opgaver.

Det fremgaar af det følgende, at A/S Dominia i Aarenes Løb har haft en betydelig Mission. Selskabet har ikke alene i 1933 oprettet vor særlige Malerafdeling A/S Artex, men har tillige kunnet medvirke ved Stiftelsen af Dansk Financia A/S og herigennem og paa anden Maade haft afgørende Betydning for Igangsættelsen af en Række private Byggeforetagender, som maa anses som særdeles fordelagtige baade for Selskabet og Beboerne, idet Byggeforetagenderne er veludførte og Lejen rimelig.

Man har senere lagt en Række Opgaver ind under A/S Dominias Rammer, hvorom henvises til det følgende Kapitel III.

Under den anden Verdenskrig har Selskabet haft en ganske særlig Betydning for Koncernens Byggeri, idet Selskabet gennem de forretningsmæssige Kræfter, der er knyttet dertil, har været i Stand til at *købe og sikre Materialer for ca. 12 Mill. Kr. til de Byggerier,* som dels Samvirkende Boligselskaber og dels sociale Byggerier i Omegenskommunerne har udført.

Under Boligselskabets Repræsentantskabsmøder har Formanden for Bestyrelsen gentagne Gange paapeget, at *de to Selskaber — K. A. B. og A/S Dominia — arbejder godt og fordelagtigt Haand i Haand.* I Perioder med rigelige Opgaver indenfor socialt Byggeri — saaledes nu under den anden Verdenskrig — har A/S Dominia holdt sig tilbage fra Igangsættelsen af privat Byggeri. Men navnlig naar Støtte til det sociale Byggeri svigter, hvilket som berettet i nærværende Skrift er sket under forskellige Perioder, vil A/S Dominia paany kunne træde i Virksomhed og producere Boliger og skaffe Koncernen Beskæftigelse.

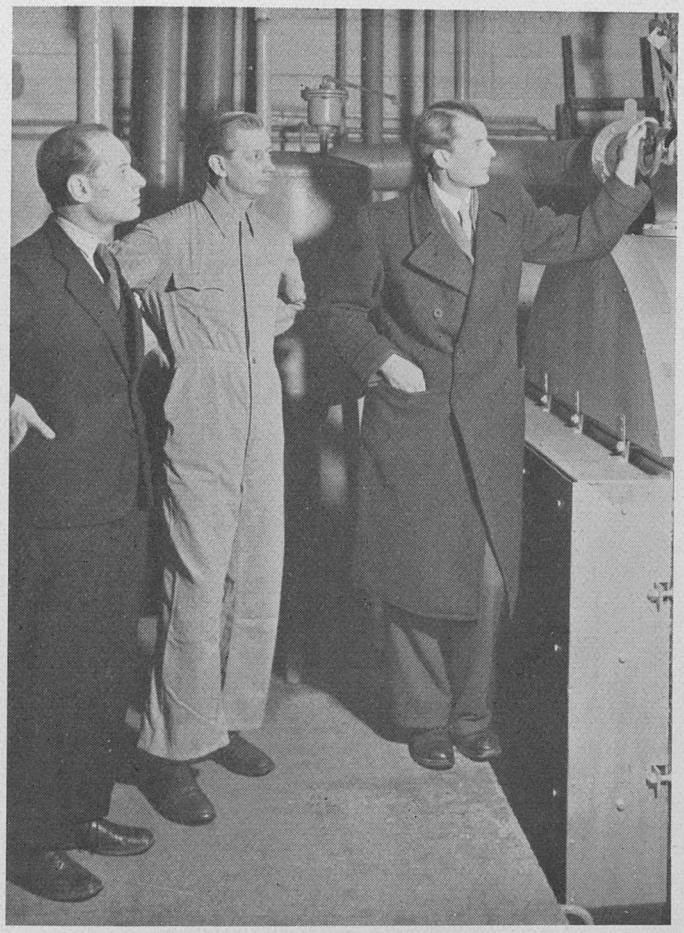
Paa Tidspunkter, da der hersker Arbejdsløshed i Byggefagene, har Selskabet, som det fremgaar af det følgende, været i Stand til at *yde væsentlige Bidrag til Beskæftigelsen ved Igangsættelse af store Byggeforetagender.* For en Koncern, der ønsker at udbygge sin Administration i rationel Form, har det tillige Betydning, at *Personalet* gennem A/S Dominias Arbejde i nogen Maade er sikret mod pludselig Standsning i Beskæftigelsen, og at det ved Tilførsel af særprægede Opgaver — vi nævner eksempelvis INDUSTRIGAARDEN paa Finsensvej og UNGDOMSGAARDEN i Husum — faar Lejlighed til at vise og udvide sine Kræfter, hvilket er *Betingelsen for at kunne knytte kvalificeret Personale til en Virksomhed.*

K. A. B.s udelukkende Besiddelse af hele Aktiekapitalen i A/S Dominia sikrer, at Udbytte af Selskabets Virksomhed til syvende og sidst kan *komme de almennyttige Formaal til Gode, som K. A. B. efter dets Vedtægters Ordlyd arbejder for.*

— De Erfaringer, man indenfor Koncernens Afdelinger havde indhøstet, medførte, at A/S Dominia i 1933 oprettede *en særlig Malerafdeling:*

A/S ARTEX,

der i Højsæsonen beskæftiger et Personale paa ialt 90 Medlemmer, og som i alt væsentligt er beskæftiget med Arbejde for Koncernens Ejendomme.



Lederen af varmeteknisk Afdeling Civilingeniør Kai Andersen og Civilingeniør Erik Stenbjørn inspicerer »Strandvejsgaarden«s Varmecentral sammen med Varmemester Bach Nielsen.

III. OPRETTELSE AF TEKNISKE KONTORER

Vi har i det foregaaende omtalt Oprettelsen af Arkitekt- og Ingeniørkontorer, se Side 353 og 363.

Disse Kontorer er i Tidernes Løb blevet stærkt udvidede og henlagte under A/S Dominia. De omfatter nu tillige *Byplanarbejde, Tegne- og Tilsynsarbejde, varmetekniske Opgaver, Projektering af Centralvarmeanlæg, Grundregistre til Undersøgelse af Grundarealer, tjenlige til Bebyggelse, samt Inspektørtilsyn med de opførte Ejendomme.* Endvidere en særlig *Gartnerafdeling,* der paatager sig Pasning og Vedligeholdelse af Have- og Parkanlæg i Koncernens Ejendomme og tillige Anlæg af en Del Haver ved Nybygninger. A/S Dominias tekniske Afdelinger tæller for Tiden et Personale paa 53 Personer.

Efterhaanden som Selskabet opførte en Række centralopvarmede Ejendomme, maatte det anses for nødvendigt, at vi inden for vore Rammer havde den fornødne *Sagkundskab,* ikke alene til at assistere Varmemestrene med den nødvendige Fyring, men ogsaa til en *Kontrol,* som skulde tilsikre os saavel, at vi købte de rigtige Brændselsmængder, som at Fyringen foregik paa en saadan Maade, at man opnaaede de for Beboerne bedste Resultater.

Varmeteknisk Kontor henhørte fra Maj 1932 under Civilingeniør *Maarbjerg.* Dets Virksomhed, som tillige omfatter Projektering af Centralvarmeanlæg og som under den anden Verdenskrig er væsentligt udvidet, henhører fra Marts 1938 under Civilingeniør *Kai Andersen* med Assistance af Civilingeniør *E. A. O. Stenbjørn,* medens Prokurist *Knud Olesen* deltager i Indkøb af indenlandsk Brændsel.

IV. EPISODEN 1933—1940, I HVILKEN INDENRIGSMINISTERIET NÆGTEDE SELSKABET ANERKENDELSE TIL SOCIALT BOLIGBYGGERI

Det vakte i sin Tid med Rette Opmærksomhed og fremkaldte en Række uberettigede Angreb paa Selskabet, at dette fra 1933 til 1940 kun i meget begrænset Omfang var i Stand til at deltage i det sociale Boligbyggeri som Følge af, at Forhandlinger med Indenrigsministeriet herom Gang paa Gang brast. Det er ikke Hensigten ved denne Lejlighed at optrække disse aarelange Forhandlinger i Detailler, men det hører paa den anden Side Historien til at godtgøre, at Aarsagen hertil skyldtes *Forhold, der ikke var at søge indenfor Selskabet.* Saa meget mere ejendommeligt var Selskabets isolerede Stilling indenfor det sociale Boligbyggeri i denne Periode, som adskillige af Ideerne til det sociale Byggeri og praktisk taget de fleste af de betydeligere Forslag, der knyttede sig hertil, var udgaaet fra Selskabets Mænd og var undermuret af Arbejde indenfor Selskabet igennem Aarene, hvilket vil kunne aflæses af nærværende Skrift; og det er i denne Forbindelse ogsaa værd at mærke sig, at Selskabet i 1933 havde udført et næsten lige saa stort socialt Boligbyggeri som de to andre i Hovedstaden virkende ældre Boligforeninger tilsammen. At genopfriske Episoden i Hovedtræk har ogsaa Interesse for et andet indenfor Boligbyggeriet meget vigtigt Anliggende, nemlig *Betydningen af, at et Selskabs Virksomhed er kontinuerlig.* Er det ikke i Stand til at opretholde et vist aarligt Byggearbejde, vil det miste baade sit personelle og økonomiske Grundlag og vil ikke kunne opfylde den saare vigtige Mission at gennemføre et Undersøgelses- og Forskningsarbejde af praktisk og teoretisk Natur paa de Omraader af teknisk, økonomisk, finansiel, social og forretningsmæssig Art, som bør falde indenfor dets Rammer.

Til Belysning af denne sidste og saare betydningsfulde Forudsætning for et Boligselskabs Drift og Styrke maa vi gaa nogle Aar tilbage i Tiden og fremhæve, at Myndighederne fra første Færd har lagt liden — man kan formentlig sige for liden — Vægt paa Boligselskabernes Struktur og Vedtægter. Det er ikke uforstaaeligt, at det under Bolignødens Tegn i forrige Krigsperiode maatte blive Hovedsagen at faa de akute Mangler afhjulpet, og at den Interesse, som det Offentlige kunde føle for Boligselskabernes Konstruktion og Fremtid, i nogen Grad kom i anden Række. Fra Myndighedernes Side betragtede man oprindelig hvert Byggeforetagende som en Sag for sig og tog ikke faste Standpunkter af nogen Art til Selskabernes Vedtægter og Virkemaade. Følgen var, at *Tilfældigheder* indenfor Myndighedernes Praksis kunde gøre sig gældende paa en ejendommelig Maade.

Dette traadte stærkt frem efter den uheldige Statsboligfondsperiode fra 1923 til 1926, hvor Byggeriet var foregaaet paa et saa økonomisk usundt Grundlag, at disse Aars Byggerier endte i en Undersøgelse, hvis Resultater var saa lidet flatterende, at man begravede dem i Stilhed. En større Byggeforening, Københavns Andels-Boligforening, kom i Vanskeligheder af forskellig Art og truedes af indre Opløsning, hvorefter Københavns Kommune medvirkede til, at den blev opløst i en Række Boligforeninger, oprettet af Beboerne i hver Ejendom. Dette var et Nødprincip, man anvendte i en Situation, hvor et Selskab ikke havde været sin Opgave voksen. Enhver kan nu se, at dette Princip ikke med Rimelighed lod sig overføre i hvert Fald paa Boligselskaber, der havde et videre Formaal og en solid Konstruktion. Men i 1926 oplevede vort Selskab alligevel, at Københavns Kommune uden Forhandling med os den 20. Marts 1926 henstillede til Indenrigsministeriet, at et Foretagende, som vi allerede var i fuld Gang med, skulde løsnes fra Hovedselskabet, idet Tendensen, som man sagde, gik i Retning af at »slaa de store Boligselskaber i Stykker«. Det siger sig selv, at et saadant Præcedens vilde være Begyndelsen til en almindelig *Opløsning* indenfor Hovedselskabet, og der paafulgte nu mange og lange Forhandlinger, inden vi — og man kan sige med Nød og næppe — undgik en krank Skæbne, idet heller ikke Ministeriet paa Forhaand røbede særlig Interesse for hele Spørgsmaalet, medens det dog sluttelig lykkedes at undgaa at faa Hovedselskabets Forbindelse med Datterselskaberne »slaaet i Stykker«. — I de følgende Aar skulde vi opleve skiftevis at udføre et stort Antal sociale Byggerier og at se vort Arbejde med nye Igangsættelser underkendt og hindret.

I 1929 havde vi med Støtte af Københavns Kommune fuldført 607 Lejligheder og i 1930 985 Lejligheder. I 1931 forberedte vi efter skriftlig Aftale med Kommunen Igangsættelse af 1267 Lejligheder og skrev herom forud til Kommunen den 27. November 1930:

»Et Storbyggeri fordrer som bekendt Organisation, Forberedelse, Lokaler, Personale, finansiel Tilrettelæggelse, og man maa i god Tid forberede Byggesæsonen ved at vælge imellem, om man skal beskæftige sig med Foretagender enten det ene eller andet Sted og af den ene eller anden Art, støttet eller ikke støttet Byggeri. Ingen tilrettelagt stor Organisation, der løber med betydelige Omkostninger, kan uden Tab baseres paa Storbyggeri det ene Aar og lidet eller intet det næste Aar; det maa være Opgaven at finde en jævn Fordeling.«

Der indtraadte imidlertid den ejendommelige Hændelse, at den daværende Kontorchef i Ejendomsdirektoratet, som var bekendt med, at disse Byggesager var fuldt forberedt med store Bekostninger — alene Grundkøbene repræsenterede ca. 700.000 Kr. —, anbefalede at lade alle 5 Byggesager *springe* indenfor Bolignødsudvalget paa et Bagatelspørgsmaal, angaaende hvilket han forøvrigt senere i Realiteten blev desavoueret inden for Kommunen. Forholdene tilspidsedes i Løbet af Efteraaret 1931 derved, at England og senere Skandinavien forlod Guldstandarden, at Obligationerne faldt dybt, at Nationalbanken proklamerede Deflationspolitik, og at Pengemarkedet ikke tillod Københavns Kommune at finansiere Boligbyggeriet. Man husker fra den Tid »Borgerlaanet« à 7⅔ %. Imidlertid lykkedes det os ved Assistance fra *Sparekassen for Kjøbenhavn og Omegn* at skaffe et Laan paa 3 Mill. Kr. à 5 % mod Kommunegaranti, dels til 3 af de nævnte 5 Foretagender og dels til at redde 3 tidligere Foretagender, der var under Prioritering og havde lidt Skade ved Kurstabene. Vi kunde derfor og ved Hjælp af Kommunens Garanti, som nu blev meddelt os, igangsætte 3 af de »væltede« 5 Foretagender med 653 Lejligheder og naaede trods alt i et Aar, da Byggeriet gik i Staa, at udføre det største Antal Byggeforetagender i København — men idet 2 af Foretagenderne var strandede, fik vi en Forsmag paa, *i hvilken Traad et Boligselskabs Beskæftigelse kan hænge*. Ved privat Finansiering igangsatte vi forøvrigt senere 2 andre Storbyggerier i dette Aar med 357 Lejligheder.

Til Forberedelse af Byggesæsonen 1933 henvendte vi os nu i Oktober 1932 til Borgmesteren for Magistratens 2. Afdeling og tilbød at opføre ca. 1200 almindelige og ca. 700 særlig billige Lejligheder, et Tilbud, der i Realiteten skriftligt akcepteredes. Vi gik derefter igang med de dertil hørende omfattende og økonomisk stærkt forpligtende Forberedelser og anspændte Selskabets Arbejdskraft til det yderste — med det Resultat, at *Kommunen kun ønskede at fremme et enkelt Foretagende* (VESTERVÆNGET) *med 300 Lejligheder,* idet den *senere* bl. a. var gaaet i Forhandlinger om Oprettelse af et nyt Boligselskab og med andre Selskaber om Opførelse af Boligforetagender, hvorhos Kommunen selv igangsatte et betydeligt Boligbyggeri. Vi indlader os ikke paa nogen Kritik af de Motiver, som Kommunen under dens samlede Overvejelse af Bygge- og Boligsituationen har haft til dens Dispositioner, men en saadan Episode viser, *hvor lidet befæstet et Boligselskabs Stilling og aarlige Beskæftigelsesgrad til syvende og sidst er overfor Myndighederne*. Det skulde imidlertid *gaa endnu værre,* idet ikke engang det af Kommunen bevilgede enlige Boligforetagende gled igennem Indenrigsministeriet.

Den 11. April 1933 udkom *Lov om Støtte til Byggeforeningers sociale Byggeri,* og denne betegnede efter sit Indhold og Formaal en ny Epoke indenfor det sociale Boligbyggeri. Saa meget mere var der Grund til principiel Tilfredshed med denne Lovgivning indenfor vort Selskab, som den i Princippet gennemførte de to Formaal, vi havde kæmpet for gennem Tiderne, nemlig:

1) sociale Boligselskabers rette Struktur og navnlig en skarp Skillelinie mellem disse Selskaber og det private Forretningsbyggeri,
2) Baandlæggelse af de mægtige Kapitalbeløb, som kan fremkomme ved Ejendommenes Omprioritering til sin Tid, til Anvendelse for fremtidig almennyttig Boligproduktion.

Det ulmede imidlertid indenfor adskillige Lejre, og i vor Aarbog for 1933 skrev vi:

»Mange Øjne fra vidt forskelligt Hold, der som Modstandere eller Tilhængere af socialt Byggeri er interesseret i dettes reelle Indhold, saaledes som det — afklædt Formerne — fremtræder, vil hvile paa Ministeriets og Kommunernes Praksis med Hensyn til Haandhævelse af Bestemmelserne om anerkendte Boligselskaber.«

Vi skulde faa Lov til at sande disse Ord. Loven af 1933 blev efterfulgt af et Cirkulære af 24. April 1933, der nævnede de Betingelser, som Ministeriet agtede at opstille for Laangivning til socialt Byggeri og forøvrigt ogsaa til privat Byggeri. Det var derfor naturligt, at vi forberedte en Række Byggeforetagender til Igangsættelse og da navnlig de Foretagender med ca. 1700 Lejligheder, som vi tildels havde forberedt og sikret Grunde til, og hvortil vi for nogles Vedkommende havde kørt Byggematerialer paa Pladserne. Efter at kun den fornævnte enlige Svale VESTERVÆNGET med 300 Lejligheder var gledet igennem Bolignødsudvalget og ankom til Ministeriet, førtes der en Række Forhandlinger med dette sidste, og disse Forhandlinger sluttede med, at man *krævede Kontrol med Hovedselskabet* som Betingelse for at give Laan til Datterselskaber, medens vi oprindeligt havde haft Anledning til at vente, at Kontrollen begrænsedes til Datterselskaberne. Det har i denne Forbindelse Interesse, at Københavns Kommune havde anerkendt K. A. B. som socialt Boligselskab og forsaavidt havde vist sin gode Vilje, som VESTERVÆNGET var bevilget fra Kommunens Side uden Betingelser, hvorhos Kommunen senere paa forskellig Vis støttede nogle af de strandede Byggesager, saaledes at de kunde gennemføres som private Foretagender.

Paa Spørgsmaalet om Ministeriets Kontrol rejste der sig nu en Strid, som antog ejendommelige Former, ikke mindst fordi Ministeren, der meddelte vidtgaaende Dispensationer til andre Boligselskaber, stillede sig stejlt afvisende overfor Nødvendigheden af at tage noget Hensyn til vort Selskabs særlige Struktur. En Henstilling om at ekspedere de enkelte løbende Sager, angaaende hvilke vi havde indviklet os i vidtrækkende økonomiske Forpligtelser, og derefter forhandle om Fremtiden — en saadan Praksis fulgte man paa forskellig Vis overfor andre Selskaber —, blev mødt med fuldstændig Afvisning. Og Resultatet blev, at ikke alene den fornævnte VESTERVÆNGET, men en Række andre forberedte Sager forsvandt i Dybet! Det vil føre for vidt og er heller ikke Hensigten ved denne Lejlighed at beskrive gamle Forhandlinger og Kampe udover at godtgøre, at Selskabets Holdning ved denne Lejlighed var og ved den endelige Afgørelse viste sig at have været *fuldstændig korrekt*. Vi har ikke desto mindre gennem Aarene fra forskellig Side, rimeligvis som Følge af ufyldestgørende Fremstillinger, mødt Bebrejdelser for vor daværende Holdning, og det har derfor saglig Betydning at klarlægge Affærens Forløb.

Ministeren havde efter Affattelsen af Lov 11. April 1933 ingen i Loven hjemlet Ret til at føre egentlig *Kontrol* med de Byggeforetagender, han gav Laan til. Da imidlertid

vore Byggeforetagender hver for sig var selvstændige økonomiske Enheder, formede som Datterselskaber, kunde vi meget vel indgaa paa, at Ministeren trods den manglende Lovhjemmel fik en Kontrolret med Hensyn til de Foretagender, hvortil Laan ydedes efter Loven af 1933, og fandt ogsaa en saadan Kontrol særdeles *formaalstjenlig* i Almindelighed. Men vi kunde derimod ikke indgaa paa, at Kontrollen strakte sig 13 Aar tilbage i Tiden og medtog Hovedselskabet som de derunder hørende Selskaber, derunder A/S Dominia, og alt dette som Betingelse for at opnaa Laan til *enkelte Foretagender* og paa Grundlag af en Lov, hvis Virksomhed var *begrænset* til 2 Aar og som da heller ikke blev umiddelbart forlænget. Og alt dette saa meget mere som vore hidtidige Datterselskaber var oprettede under bestemte økonomiske og parlamentariske Forudsætninger, saaledes at vi ikke ansaa os for juridisk eller organisatorisk berettiget til med tilbagevirkende Kraft at undergive disse Datterselskaber et Sæt nye Retsregler, et Standpunkt, som blev godkendt paa Generalforsamlinger i Hovedselskabet med Tilslutning fra Repræsentanterne for Datterselskaberne. Da Ministeriet imidlertid holdt paa ikke alene at ville have Kontrol med de Datterselskaber, som det finansierede, men tillige med det Hovedselskab, der omsluttede dem, gled Forhandlingerne over til, at vi *blankt akcepterede* et Forslag fra Ministeriets Side om, at der indenfor Koncernen K. A. B. blev dannet et socialt Selskab — det senere *Samvirkende Boligselskaber* —, som overtog det sociale Boligbyggeri i København, og til hvilket Ministeriets Kontrol efter Loven af 1933 blev begrænset. Striden den Gang og senere drejede sig derefter om, hvorvidt Ministeriet *i Tilgift* kunde udøve en vis saakaldet »revisionsmæssig Kontrol og Indseende« ogsaa med Hovedselskabet K. A. B., og som det til *Evidens* senere viste sig under Forhandlingerne, *vilde og maatte* denne Kontrol med økonomisk Virkning strække sig ogsaa til alle tilsluttede Selskaber og sluttelig betyde Censur over, hvem der som Bestyrelse og Direktion skulde lede Selskaberne.

Til Støtte under vore Forhandlinger erhvervede Selskabet 2 Responsa fra Professor, Dr. juris *Poul Andersen* af 9. Marts 1934 og 24. November 1936 og fra Højesteretssagfører *C. C. Heilesen* af 2. April 1936. I disse Responsa betegnedes Ministerens Krav som *ikke lovmedholdelige* efter den foreliggende Lovgivning.

Man kunde nu spørge, og man spurgte ogsaa den Gang, hvorfor vi *ikke* vilde underkaste os denne Kontrol med hele Koncernen. Men herved maa erindres det foran udviklede om, at den offentlige Støtte undertiden kan foregaa *springvis,* og at Virksomheden ikke som andre koncessionerede eller kontrollerede Selskaber har et *sikkert og løbende Virksomhedsomraade.* Forholdet er tværtimod det, at Muligheden for hvert nyt Foretagende beror paa *Bevillinger* og paa Love, der hjemler disse, saa Selskabets Udvikling og Beskæftigelse kan klippes over med Minuts Varsel. I Perioder, hvor der *ikke* kunde opnaas Støtte til socialt Byggeri, havde Koncernen ydet særdeles nyttige Bidrag til Samfundshusholdningen ved at igangsætte Privatbyggerier samt ved at yde Konsultation samt administrere og økonomisk støtte private Bygherrer, som opførte Bolig- og Industriejendomme etc.; men det siger sig selv, at hele denne Virksomhed *ikke kunde forenes med et ministerielt* Tilsyn, hvis Grænser ikke paa Forhaand kunde afstikkes, men om hvis Udøvelse — efter de fornævnte Responsa *i Strid med Lovgivningen* — Erfaringerne just i de samme Dage var ret nedslaaende. Det maatte forekomme os givet, at Privatbyggere vilde undslaa sig ved at henvende sig til et Selskab, hvor deres Forhold blev Genstand for offentligt Eftersyn, saa meget mere som de ved at henvende sig privat til Lederne af de Selskaber, som Ministeren anerkendte, kunde opnaa den fornødne Assistance

uden Tilsyn! Derfor vejede det Argument tungt, at man ikke turde risikere, at et offentligt Tilsyn og de Indflydelser, som dermed kunde følge, kunde virke hindrende paa det Privatbyggeri, som Koncernen maatte give sig af med, hvis den paany blev afskaaret fra socialt Byggeri. For i Realiteten at vise vor gode Vilje overfor Ministeren antog vi *for hele Koncernen* den *fælles* statsautoriserede Revisor, som Ministeren havde anbefalet, og tilbød ham iøvrigt at foreslaa et Bestyrelsesmedlem, som vi da vilde foranledige valgt i selve K. A. B., samt enhver tænkelig Kontrol med det fremtidige Boligbyggeri indenfor *Samvirkende Boligselskaber* — alt uden at Ministeren blev mere forhandlingsvenlig.

Hvad var Grunden til Ministerens Holdning? Vi skal ikke ved denne Lejlighed, da disse Begivenheder er Historie, komme nærmere ind herpaa eller paa at miskende Motiver, men nøjes med at referere Kendsgerningerne. Det betydningsfulde i Dag er, at man af denne og andre her refererede Tildragelser lærer, at *fuldt gennemarbejdede Millionforetagender* inden for offentligt støttet Byggeri kan hænge i en Traad, og at dette Grundlag, der *ikke* kan betegnes som et akceptabelt Grundlag, trænger til nærmere Overvejelse.

Ogsaa overfor FREDERIKSBERG BOLIGSELSKAB havde Ministeren nægtet at give Laan til dette Selskabs sociale Boligbyggeri, skønt Selskabet kontrolleredes af de af Kommunen valgte 2 Repræsentanter, en Ordning som den Dag i Dag anses for tilfredsstillende fra Minsteriets Side i Selskaber i andre Byer. Saa meget mere pinlig var Ministeriets Holdning overfor os, som dette Selskab havde et ganske særligt socialt Arbejde bag sig, nemlig Udlejning til Frederiksberg Kommunes Husvilde og ikke mindst til børnerige Familier, hvorunder vi undlod at tage Indskud for saaledes at støtte den mindrebemidlede Del af Befolkningen paa Frederiksberg.

I de følgende Aar blev Forhandlingerne paa forskellig Maade genoptaget, idet Boligselskabets Ledelse og Bestyrelse Gang paa Gang tilkendegav, at man var villig til at genoptage Forhandlingerne indenfor de Grænser, som Loven og en rigtig Fortolkning, der støttede sig til de af os fremlagte Responsa, maatte tilsige. Den 3. December 1937 undertegnede *samtlige Bestyrelsesmedlemmer* en Henvendelse til Indenrigsministeren med *indtrængende Anmodning om Forhandlinger,* der kunde sætte Selskabet i Stand til at deltage i Byggesæsonen 1938, for hvilken man ventede en Forlængelse af Boligstøtteloven. Denne Henvendelse bar ikke nogen Frugt, der kunde faa Betydning for Sæsonen, og først den 28. Juni 1938 modtog vi en Skrivelse fra Indenrigsministeriet, der opstillede uakceptable Betingelser. En Række nye Forhandlinger i Løbet af 1938 førte ikke til noget endeligt Resultat. En ny Skrivelse af 2. Januar 1939 indeholdt stadig uakceptable Krav, hvilket blev meddelt Ministeren med Bestyrelsens Skrivelse af 8. Marts 1939.

I April 1939 indtraadte der imidlertid en Situation, som bevirkede, at der opstod en gensidig Interesse i at faa K. A. B.'s Forhold til Ministeriet i Orden, og den 27. April 1939 tiltraadte Indenrigsministeren praktisk taget *det Tilbud, som vi i 1934 havde givet.* Det Forbehold, som Ministeren samtidig tog overfor den fælles Ledelse indenfor Koncernen, »at disse Selskaber (og Koncernen) alene arbejder paa det nu bestaaende Grundlag, og Virksomheden i det hele bevarer sin nuværende Karakter«, var ikke nogen principiel Ændring, som vi ikke fra første Færd havde været særdeles villige til som en Selvfølge. Derimod var vi ikke enig med Ministeriet i dets Krav om, at Flertallet i de sociale Selskabers Bestyrelse ikke maa være fælles med Koncernens andre Selskaber, men har foreløbigt affundet os hermed.

— *Seks kostbare Arbejdsaar var saaledes gaaet,* uden at vi havde kunnet deltage i det

Byggeri, som havde vort Hjerte, og indenfor hvilket Selskabet kunde siges at have været førende i Hovedstaden. Den 29. December 1939 indløb den endelige Skrivelse fra Indenrigsministeriet, hvorigennem den Ordning stadfæstedes, som *Samvirkende Boligselskaber* nu er Frugten af.

Midt under Ministeriets Afvisning lykkedes det os at gennemføre — ved egen og ved Frederiksberg Kommunes Hjælp og Støtte — tre store sociale Byggeforetagender paa Frederiksberg. Indenfor *Københavns Kommune* byggede vi i 1934 den i Ministeriet strandede VESTERVÆNGET med 300 Lejligheder med Laan af Staten indtil 70 % og de øvrige Midler gennem Bank og Støtte fra K. A. B. Desuden NORDREVÆNGE med 262 Lejligheder.Vi assisterede ved TYPOGRAFERNES STIFTELSE og PORCELÆNS- OG FAJANCEARBEJDERNES FAGFORENINGS STIFTELSE med henholdsvis 154 og 48 Lejligheder. Alt i alt udførte vi i Aarene 1934—1940 1786 af de ca. 2700 Lejligheder, der nød offentlig Støtte af forskellig Grad. Og skønt den os tildelte offentlige Støtte under de foreliggende Forhold maatte blive mindre omfangsrig end til det øvrige sociale Byggeri, lykkedes det os at bygge til konkurrencemæssig Leje.

Vi medvirkede allerede i Aar 1935 ved Stiftelsen af A/S STABILIA, Selskab for værdifaste Kapitalanlæg, og stiftede i Aar 1937 DANSK FINANCIA, Aktieselskab for Administration og Kapitalanlæg, med Kapitaler henholdsvis 3 og 2 Mill. Kr. Det sidste Selskab byggede Boligforetagenderne VED VOLDEN, CHRISTIANSHAVNERGAARDEN og STRANDVEJSGAARDEN.

Det lykkedes os saaledes i disse Aar at opretholde en nogenlunde Beskæftigelsesgrad indenfor Koncernen, baade gennem udpræget socialt og privat Boligbyggeri, det sidste i flere Tilfælde til meget moderat Leje. Medvirkende var Pengerigeligheden i 1934 og den Omstændighed, at Selskabets tvungne Deltagelse i Privatbyggeriet afkastede en Del Fortjenester og *bevirkede en finansiel Konsolidering,* der tillod Optagelse af ret store Opgaver.

— Og saaledes gik det til, at de tilsyneladende onde Tider, som Selskabet i disse Aar oplevede, kom til at medføre en Udvidelse af dets finansielle Basis og Virkeomraade, som man næppe ellers havde oplevet. Selskaberne STABILIA og DANSK FINANCIA er *Investeringsselskaber* med Ejendomsporteføljer paa henholdsvis 3,4 og 19,2 Mill. Kr., og der er Grund til at tro, at de med en finansiel og samfundsmæssig Mission vil indgaa som gode Led i Koncernens Kæde.

V. SELSKABETS BYGGERIER FRA 1934—1939

I den Periode, da Indenrigsministeriet nægtede Selskaber under K. A. B. Laan efter de gældende Love om Byggestøtte til sociale Byggeforetagender i 1933—38, lykkedes det imidlertid Koncernen at gennemføre en Del *socialt Boligbyggeri.*

Det fremgaar af Beretningen Side 400 f.f. om *Frederiksberg Boligselskabs* Byggeforetagender, at K. A. B. som Forretningsfører for dette Selskab i Aarene inden den anden Verdenskrig gennemførte 3 store sociale *Byggeforetagender* paa Frederiksberg:

Roskildegaarden ved Roskildevej, 209 Lejligheder, 10 Butiker.
Sønderjyllandsgaard ved Peter Bangsvej, 188 Lejligheder, 5 Butiker.
Solbjerggaard ved Peter Bangsvej, 148 Lejligheder, 2 Butiker.

Af andre sociale Foretagender kan nævnes, at Selskabet i den paagældende Periode assisterede

TYPOGRAFERNES STIFTELSER

med Opførelsen af en Ejendom ved Tagensvej, indeholdende 154 Lejligheder og 4 Butiker. Typografernes Stiftelser var i Stand til at erholde den Anerkendelse af Indenrigsministeriet, som ikke kunde tildeles indenfor K. A. B.s Rammer, og opnaaede Statslaan indtil 95 % af Anskaffelsessummen. Stiftelsen er nærmere omtalt i Afsnittet »Stiftelser og Institutioner«.

Det samme var Tilfældet med

BOLIGFORENINGEN CHRISTIANSHØJ

i Helsingør, der blev indrettet som en lokal Boligforening og fik den ministerielle Anerkendelse. Foreningen har i Aarene 1938—40 med Arkitekt *P. Søgaard Petersen* som Arkitekt bygget 17 Dobbelthuse, 17 Enkelthuse, 10 Rækkehuse samt en 3-Etagers Bebyggelse med 37 Lejligheder.

Administrationen har været varetaget af en lokal Bestyrelse, og Foreningen sorterer derfor ligesom Typografernes Stiftelser ikke indenfor Boligselskabets Rammer.

PORCELÆNS- OG FAJANCEARBEJDERNES FAGFORENINGS STIFTELSE

I Aaret 1936 lykkedes det at opnaa Statslaan til 95 % til et Byggeforetagende for Porcelæns- og Fajancearbejdernes Fagforenings Stiftelse og Anerkendelse for denne som socialt Selskab. Stiftelsen er nærmere omtalt i Afsnittet »Stiftelser og Institutioner«.

PRIVATE BYGGEFORETAGENDER, SOM BLEV IGANGSAT I PERIODEN 1934—1936,

skal nu korteligt omtales.

VESTERVÆNGET

blev opført i 1934 ved Tranehavevej og Enghavevej efter Tegninger af Arkitekt *P. Søgaard Petersen* og er udført som to 5-Etagers Længebebyggelser. Ejendommen er opført med Centralvarme og varmt Vand i Køkken, Bad og Haandvask samt Affaldsskakte og Maskinvaskerier. Til alle Etagelejligheder hører Altan, ligesom næsten alle Lejligheder har en *Altankarnap*, en helt ny Kombination mellem den aabne Altan og den lukkede Karnap, hvilket giver Lejligheden en værdifuld Forøgelse. Vinduerne er af Staal og forsynet med en Indstilling til Aabning og Lukning af hele Vinduespartiet i Karnappen.

Ejendommen indeholder ialt 300 Lejligheder, hvoraf 270 paa 2 Værelser og 30 paa 2 Værelser + Kammer. Den samlede Anskaffelsessum har udgjort ca. 2.835.000 Kr.

Finansieringen blev muliggjort ved Laan i Tredieprioritet indtil 70 % af Anskaffelsessummen af Statskassens Midler i Henhold til Lov af 11. April 1933 (altsaa Laan, som ydes til privat Boligbyggeri), og herefter anbragte Kjøbenhavns Handelsbank en Prioritet indtil 80 % samt Københavns almindelige Boligselskab en Prioritet indtil ca. 90 % af Anskaffelsessummen.

Lejen er 14,44 Kr. pr. m^2, for en typisk Toværelsers-Lejlighed ca. 70 Kr. pr. Md.

ORDRUPVEJHUSE,

der omfatter to 5-Etagers Facadebebyggelser mod Ordrupvej med 58 Lejligheder, opførtes i 1934 efter Tegninger af Arkitekt *Henning Jørgensen.*

Husdybden er 12 m. Ved denne Fremgangsmaade, som her for første Gang er anvendt, har man opnaaet at kunne disponere over Lejlighedsarealet uden det sædvanlige Hensyn til det normale Hovedskillerum, og man har saaledes skabt *Muligheder for at opdele Lejlighedsarealet ved lette Skillerum,* saaledes at man har mange flere Muligheder end normalt for at variere Lejlighedernes Typer. Man har samtidig opnaaet, at *det bærende Tværskillerum mellem Lejlighederne giver en bedre Lydisolation* end normale Skillerum. De nævnte Fordele har man udnyttet til at *forøge Dagligstuen med en stor og meget anvendelig Spisekrog,* hvilket giver Lejligheden en meget stor Fordel i brugs- og møbleringsmæssig Henseende. Ejendommene er iøvrigt opført efter Eentrappesystemet, har Centralvarme og varmt Vand i Køkken, Bad og Haandvask, Altaner samt Affaldsskakte. Foretagendet fik Statslaan til 70 % af Anskaffelsessummen 661.000 Kr.

VIBEHJØRNET,

der opførtes i 1934, omfatter en 3-Etagers Bebyggelse med udnyttet Tagetage og ligger paa Hjørnet af Vibevej og Nattergalevej. Huset er opført efter Tegninger af Arkitekt *E. Monberg.*

I Ejendommen findes Centralvarme og varmt Vand i Køkken, Bad og Haandvask. Ejendommen indeholder 5 Butiker og 24 Lejligheder i Typer fra 1 Værelse med Spisekøkken til 2 Værelser med Kammer. Den samlede Anskaffelsessum har udgjort ca. 306.000 Kr.

Der blev ydet Statslaan til 70 % af Anskaffelsessummen.

»Vibehjørnet«, opført 1934.
Arkitekt: E. Monberg.

ORDRUPVEJ 76

Ejendommen er i 1934 opført efter Tegninger af Arkitekt *P. Søgaard Petersen* som en Facadebygning mod Ordrupvej og med Udsigt over omliggende Villahaver paa Ordruphøj.

Ejendommen, der indeholder 26 2-Værelsers Lejligheder med Spisekrog samt 3 Butiker, er opført efter samme Konstruktionsprincip som ORDRUPVEJHUSE (se foran).

Den samlede Anskaffelsessum har udgjort ca. 337.000 Kr.

Denne Ejendom modtog Statslaan indtil 70 % af Anskaffelsessummen.

NØRREHUS

opførtes i 1934 for Blikkenslagermester Ejner Christensen efter Tegninger af Arkitekt *P. Søgaard Petersen* ved Hillerødgade, Sandbjerggade m. fl. ikke langt fra Nørrebrogade og den store kommunale Park mellem Hillerødgade og Stefansgade. Huset er opført som en 5-Etagers Karrébebyggelse omkring et smukt Haveanlæg og udført efter Eentrappesystemet med brandfri Trapper med Linoleum. Overalt er installeret Centralvarme og

varmt Vand i Køkken, Bad og Haandvask. Ejendommen indeholder foruden 4 Butiker 265 Lejligheder i Typer fra 1 Værelse til 3 Værelser samt Spisekøkken. Den samlede Anskaffelsessum har udgjort ca. 2.068.000 Kr.

Foretagendet modtog Statslaan indtil 70 % af Anskaffelsessummen.

FRANKRIGSHUSE,

der opførtes i 1934, omfatter 2 5-Etagers Ejendomme ved Frankrigsgade. Tegningerne er udført af Arkitekt *P. Søgaard Petersen*. Bebyggelsen er udført efter Eentrappesystemet med linoleumsbelagte Betontrapper. Der er installeret Centralvarme og varmt Vand i Køkken, Bad og Haandvask.

Ejendommen indeholder foruden 5 Butiker 230 Lejligheder i Typer fra 1 til 3 Værelser. Den samlede Anskaffelsessum har udgjort ca. 2.316.000 Kr.

NORDREVÆNGE

er i 1935 opført efter Tegninger af Arkitekt *Povl Baumann* som en 3-Etagers Bebyggelse med udnyttet Tagetage og som en typisk Facadebebyggelse langs Nattergalevej mellem Vibevej og Maagevej. I Ejendommen er installeret Centralvarme og varmt Vand i Køkken, Bad og Haandvask.

Der findes ialt 262 Lejligheder, hvoraf Hovedtypen er paa 2 Værelser, samt 2 Butiker. Den samlede Anskaffelsessum har udgjort 2.381.000 Kr. Til Bebyggelsen er ydet Statslaan med Prioritetsgrænse op til 70 %.

Anskaffelsessummen udgjorde ca. 2.381.000 Kr.

— Saavel VESTERVÆNGET som NORDREVÆNGE hørte under de 5 Foretagender, som var forberedt til Igangsættelse med Støtte af Statslaan, men som maatte undvære offentlig Finansiering som Følge af de bristede Forhandlinger med Indenrigsministeriet.

Til de følgende Ejendomme CHRISTIANSHAVNERGAARDEN, VED VOLDEN og STRANDVEJSGAARDEN købte Selskabet Grundene af Københavns Kommune, der har anbragt sin Grundprioritet indtil henholdsvis 78, 79 og 74 % af Anskaffelsessummerne, medens Finansieringen i øvrigt er foregaaet gennem Koncernens Finansieringsselskab *Dansk Financia*. Ejendommen VED VOLDEN er opført paa en Grund i det Saneringskvarter, som Kommunen har nedrevet paa nordøstre Side af Torvegade.

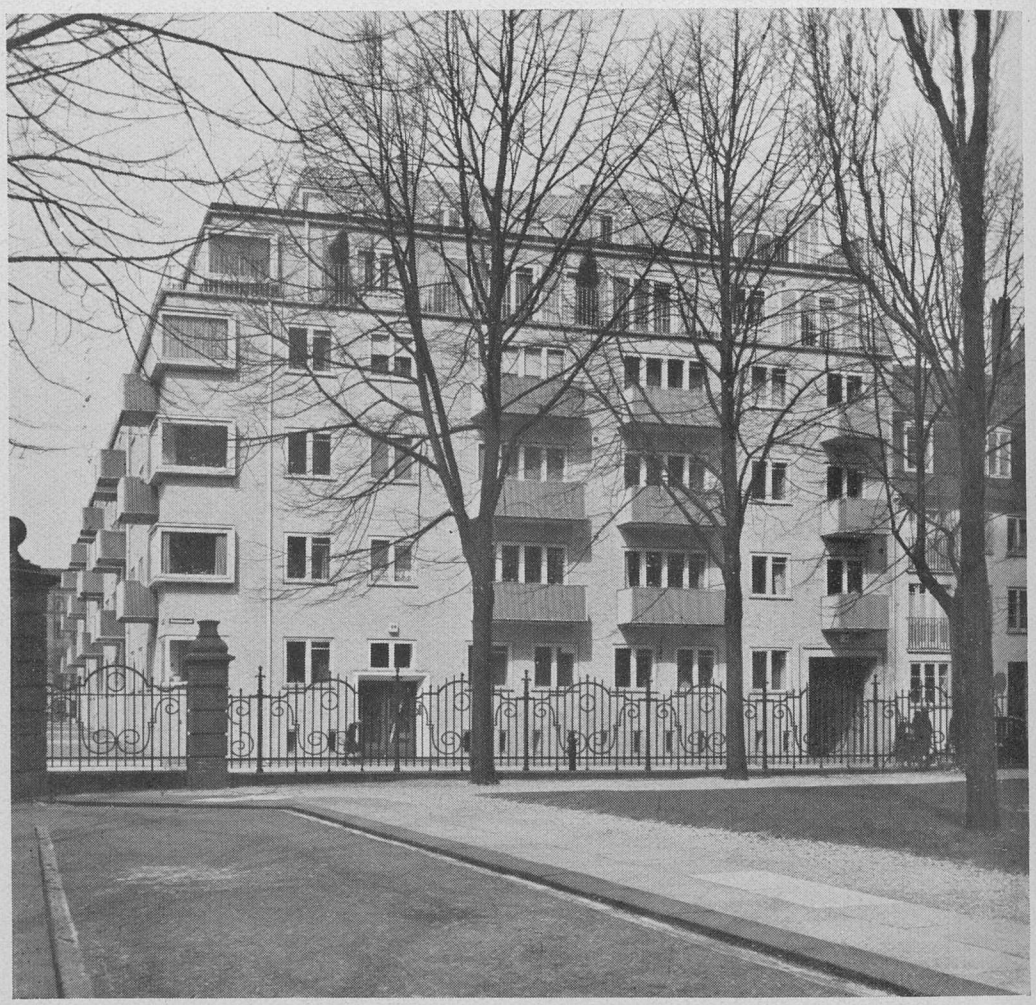
CHRISTIANSHAVNERGAARDEN

tæt ved Knippelsbro paa Hjørnet af Overgaden o. Vandet og Sct. Annægade, Nabo til Vor Frelsers Kirke og Snorrebroen.

Ejendommen, der i 1936 er opført efter Tegninger af Arkitekt *P. Søgaard Petersen* i 6 Etager, har de to øverste Etager trukket tilbage for at skaffe friere Udsigt til Vor

»Nordre Vænge«, opført 1936.
Arkitekt: Povl Baumann.

Frelsers Kirke, hvilket samtidig har gjort det muligt at anbringe Taghaver ud for disse Etager. I Ejendommen, der er meget smukt udstyret, findes rustfri Staalvaske, Teaktræs Køkkenborde, Centralvarme, varmt Vand, Affaldsskakte, Elevatorer, elektriske Køleskabe,



»Christianshavnergaarden«, opført 1937.
Arkitekt: P. Søgaard Petersen.

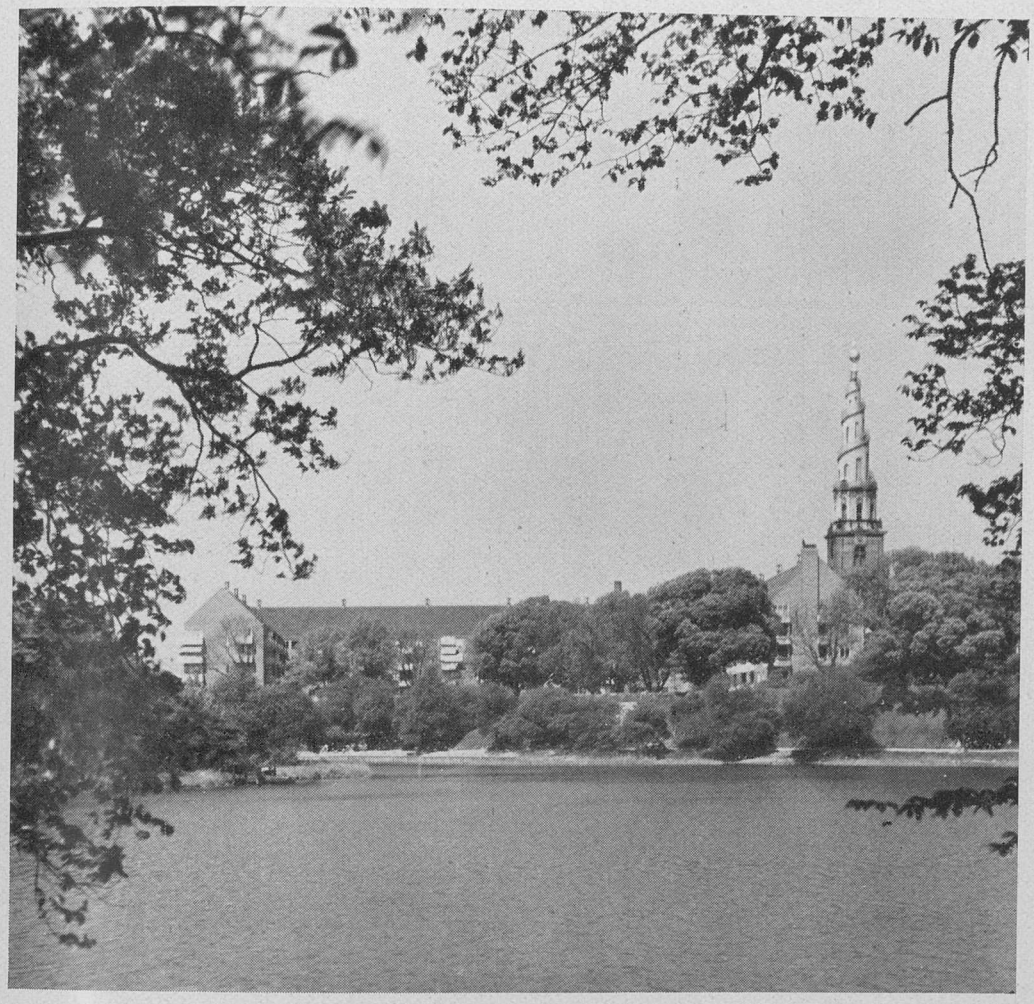
smukt forarbejdede Gadedøre og »elektrisk Portner«. Til alle Etagelejlighederne, der ikke har Taghaver, hører Altaner. Huset indeholder foruden 2 Butiker ialt 78 Lejligheder i Typer fra 1 Værelse til 4 Værelser.

Den samlede Anskaffelsessum har udgjort ca. 1.164.000 Kr.

Foretagendet fik Statslaan indtil 70 % af Anskaffelsessummen og derefter en Grundprioritet til ca. 78 % af Anskaffelsessummen.

VED VOLDEN

i Torvegade ved Voldgraven og den gamle Akcisebod er opført i 1936 efter Tegninger af Arkitekterne *Tyge Hvass* og *Henning Jørgensen*. Bebyggelsen er opført som et 3-længet



»Ved Volden«, opført 1938.
Arkitekter: Thyge Hvass og Henning Jørgensen.

Kompleks i 6 Etager omkring det smukke Haveanlæg med det 1750 m² store Vandbassin, hvori Taarnet paa Vor Frelsers Kirke spejler sit snoede Spir.

Ejendommen, der er udstyret paa samme Maade som CHRISTIANSHAVNERGAARDEN, har endvidere særlig Udsmykning af Hovedtrapperne, udført af Maleren *V. Bjerke Petersen*. Desuden findes som et særligt Raffinement Varmeledninger anbragt i Badeværelsernes Terrazzogulve.

Endvidere findes indrettet et *Husassistancekontor*.

Huset indeholder 8 Butiker og 154 Lejligheder i Typer fra 1 Værelse med Kammer til 4 Værelser med 2 Kamre. Den samlede Anskaffelsessum har udgjort 3.281.000 Kr.

»Thylandshuse I og II«, opført 1936.
Arkitekt: P. Søgaard Petersen.

STRANDVEJSGAARDEN

paa Strandvejen tæt ved Vibenshus og Svanemøllens S-Station er i 1936 opført efter Tegninger af Arkitekt *P. Søgaard Petersen* som en 5-Etagers Bebyggelse i à la grecque-Plan med et stort Haveanlæg og Guldfiskebassin ud mod Strandvejen.

Lejlighederne er monterede og udstyrede som CRISTIANSHAVNERGAARDEN og VED VOLDEN. Der findes ialt 190 Lejligheder og 16 Butiker.

Den samlede Anskaffelsessum har udgjort 3.505.000 Kr.

I 1936 opførtes endvidere

THYLANDSHUSE

efter Tegninger af Arkitekt *P. Søgaard Petersen* som en Vinkelbygning og 2 Blokbebyggelser i 3 Etager og udnyttet Tagetage. I Ejendommen er installeret Centralvarme og varmt Vand i Køkken, Bad og Haandvask. I Kælderen findes Maskinvaskerier.

Ejendommene indeholder 69 Lejligheder, hvoraf Hovedtypen er 2 Værelser og 2 Værelser med Kammer.

Den samlede Anskaffelsessum har udgjort 694.000 Kr.

Der blev ydet Foretagendet Statslaan indtil 70 % af Anskaffelsessummen.

»Tranevænget« i Hellerup, opført 1935.
Arkitekt: Ib Lunding.

DIVERSE BYGGERIER

For *A/S Dominia* opførtes i 1935 ved Tranegaardsvej i Hellerup paa et fra den gamle Herskabsejendom St. Taffelbay udstykket Areal 9 herskabelige Rækkehuse efter Tegninger af Arkitekt *Ib Lunding*. Husene, hvis samlede Anskaffelsessum udgjorde 400.000 Kr., blev solgt til privat Eje.

*

For privat Fabriksvirksomhed udførtes i 1936 Ombygning og Modernisering til en samlet Bekostning af 220.000 Kr.

I 1937 opførtes for private Ejere Haveboliger med 30 Lejligheder til en samlet Anskaffelsessum af 544.000 Kr.

Endvidere udførtes i 1939 Ombygning og Modernisering af privat Fabriksvirksomhed til en samlet Bekostning af 120.000 Kr.

VED LUFTHAVNEN

Taarnby Kommune opførte i 1937 som et Led i en større Byplanlægning af et Areal omkring Lufthavnen 12 Haveboliger, der blev afhændet i privat Eje. Den samlede Anskaffelsessum har udgjort ca. 250.000 Kr.

VI. A/S STABILIA, SELSKAB FOR VÆRDIFASTE KAPITALANLÆG STIFTES

Igennem nogle Aar drev man indenfor Selskabet Studier med Hensyn til Spørgsmaalet om at tilvejebringe den størst mulige *Værdifasthed* for Kapitaler, et Spørgsmaal, der har Interesse for alle *Sparere,* men i Særdeleshed for de Sparere, der efterhaanden henlægger Kapital til Sikring i Alderdommen, navnlig Pensionister og Livsforsikrede. Tidens almindelige Uro, Valuta og Prisforhøjelserne under forrige Krig og Sandsynligheden for de krigeriske og økonomiske Forviklinger, som senere er paafulgt, gjorde Spørgsmaalet aktuelt.

Selskabet bekostede statistiske Undersøgelser for Danmark — her ydede nuværende Ligningsinspektør cand. polit. *Enrico Hansen* et fremragende Medarbejderskab sammen med Landsretssagfører *Viggo Holst-Knudsen* — samt i Sverige, Norge og Hamborg ved Hjælp af derboende Sagkyndige. Undersøgelserne viste alle, at fra 1885 til nu havde *Besiddelse af fast Ejendom praktisk taget givet Dækning for Prisniveauets Svingninger.* Forholdet var kort sagt, at *Ejerne af Ejendommene tjente paa Prioritetshavernes Bekostning.* Dette Faktum havde bevirket, at en københavnsk Komité samtidigt beskæftigede sig med Spørgsmaalet om *værdifaste Obligationer.* Komiteen udgav Publikationer og drev ivrige Forhandlinger for at muliggøre, at visse Institutioner skulde interessere sig for Sagen. Som vort Selskabs Direktør imidlertid i et Skrift »Værdifaste Kapitalanlæg« og i en Artikel i Assurandøren for 1. November 1935 paaviste, lader Problemet »*værdifaste Obligationer*« sig simpelthen ikke udføre i Praksis, idet man ikke kan vente, hverken at Laantagere vil underkaste sig disse Vilkaar uden tvingende Nødvendighed, og heller ikke, at Samfundsmagten vil yde Assistance til Inddrivelse af den til »Værdifastheden« eventuelt nødvendige Forøgelse af Kreditorernes Tilgodehavender, hvad enten denne nu maatte være

en forhøjet Rente — her vilde man kollidere med Renteloven — eller en Forøgelse af selve Kapitalen. Det viste sig da ogsaa, at disse Forsøg ganske strandede, og da man sluttelig forsøgte at lægge sig paa samme Linie som den, K. A. B. havde proklameret, var Interessen for Komiteens Bestræbelser ikke tilstrækkelig stor.

Vort Selskab førte i Sagens Anledning Forhandlinger med en Del Forsikringsselskaber om Støtte til at føre Sagen ud i Praksis. Selv om Tanken maatte have en naturlig Interesse for disse, havde de dog Betænkeligheder ved at tage aktiv Del i Sagen. Et Møde, hvortil fremstaaende Forsikringsdirektører var indbudt, endte med, at man vilde betænke sig. Selskabet havde derfor kun den Mulighed tilbage at løse Opgaven paa egen Haand.

I den Anledning havde Selskabets Direktør nogle Samtaler med Professor, Dr. jur. *Sindballe,* som udtalte sin Interesse for Spørgsmaalet og anbefalede en Samtale med Direktionen for *Kjøbenhavns Handelsbank.* Der paafulgte nu en Række Forhandlinger, som sluttede med, at Handelsbanken erklærede sig villig til at tegne 2,4 Mill. Kr. af Aktiekapitalen, hvorhos K. A. B. og Kredsen om dette Selskab tegnede 600.000 Kr. Hermed var en Aktiekapital paa 3 Mill. Kr. sikret. Selskabet blev stiftet ved et Møde den 7. Oktober 1935, og følgende indtraadte i Bestyrelsen: Højesteretssagfører *Jakob E. Gelting,* Direktør *V. Thiele* og Landstingsmand *J. P. Stensballe* som knyttet til Handelsbanken, Chefredaktør *Hendrik Stein* og — som knyttet til K. A. B.-Koncernen — Professor *E. Thaulow* samt Folketingsmand *N. P. Nielsen.* Som administrerende Direktør valgtes *F. C. Boldsen.* Chefredaktør Stein afgik ved Døden i 1944.

Senere har K. A. B.-Koncernen *afkøbt Handelsbanken dens Aktiebeholdning,* saa Koncernen nu er i Besiddelse af den langt overvejende Del af Aktiekapitalen.

Selskabet blev startet som et almennyttigt Selskab, og dets Karakter blev fastslaaet i Vedtægternes § 24, hvori det hedder:

> Som Norm for Udbytte til Aktionærerne regnes indenfor fornævnte Restoverskuds Rammer følgende Satser kumulativt indenfor de enkelte Serier:
>
> 1) for 50 % af Aktiekapitalens Vedkommmende, den effektive Rente af Bykreditforeningsobligationer,
> 2) for 15 % af Aktiekapitalens Vedkommende, den effektive Rente af Byhypotekforeningsobligationer,
> 3) for de resterende 35 % af Aktiekapitalen et efter Renteforholdene ved Kapitalens Indbetaling passende Udbytte,
>
> alt med Svingninger i Udbyttet, som Selskabets Formaal efter § 2 forudsætter, og med Tidspunkterne for Aktiekapitalernes Indbetaling som Udgangspunkt for de enkelte Seriers Vedkommende.

Naar de foretagne Afskrivninger og Henlæggelser indenfor hver enkelt Serie værdifast modsvarer de oprindeligt bogførte Ejendomsværdier eller en saadan Del deraf, at Bestyrelsen og Repræsentantskabet skønner, at der haves Sikkerhed for det vedtægtsmæssige Udbytte, tillige under Hensyn til Stigninger i Rentefoden, vil Overskud herudover fra de enkelte Serier være at henlægge i en Fællesfond til Fremme af Selskabets Formaal, herunder til hensigtsmæssige Udligninger indenfor Selskabets Serier og til Fyldestgørelse af Aktionærernes Krav efter § 26 i Forhold til de af de enkelte Serier i Aarenes Løb henlagte Beløb samt til fortsat Fremskaffelse af gode og sunde Boligforhold. Regler for Fællesfondens Virksomhed og Midlernes Anbringelse vil til sin Tid være at fastsætte af Bestyrelsen og Repræsentantskabet.

— Endelig hedder det i § 26, at ved Opløsning »udredes til Aktionærerne et Beløb, der forholder sig til det oprindeligt indbetalte Aktiebeløb paa samme Maade, som Detailpristallet og Huslejepristallet for Nybyggeriet forholder sig ved Likvidationens Slutning til de tilsvarende Pristal ved Aktiekapitalens Indbetaling, dog saavidt tilstrække kan mindst det oprindeligt indbetalte nominelle Beløb med Udbytte kumulativt efter § 24; er Resultatet af de to fornævnte Sammenligninger af Pristal forskelligt, anvendes det for Aktionærerne gunstigste. Eventuelt yderligere Overskud af Likvidationen skal overgaa til en selvejende Fond til Fremme af almindelige boligkulturelle Formaal, ny Boligproduktion eller lignende sociale Opgaver.«

Selskabet Stabilia har saaledes, uden Opfordring fra Myndighedernes Side, *paataget sig en almennyttig Karakter, der praktisk taget dækker de Fordringer, som stilles til socialt Boligbyggeri.*

Vi henviser iøvrigt til Artiklen om Finansiering af Boligbyggeri, Stykke III om »Værdibestandige Kapitalanlæg og Finansiering af Boligejendomme med 100 %«, Side 83 ff.

Selskabet har for sin Kapital, 3 Mill. Kr., købt følgende Ejendomme:

GRØNNEHAVEGAARD,

der blev erhvervet fra privat Haandværkerkonsortium. Ejendommen, der er opført efter Tegninger af Arkitekterne *Eske Kristensen* og *Mogens Meyling,* ligger ved Godthaabsvej S-Station og er i 5 Etager med Elevatorer, Centralvarme og varmt Vand i Køkken, Bad og Haandvask. Huset indeholder 76 Lejligheder væsentligt paa 2 Værelser med 1 eller 2 Kamre, samt 4 Butiker og 4 Garager. Anskaffelsessummen har udgjort ca. 1.219.000 Kr.

LYKKENS GAVE

er opført som en 5-Etagers Randbebyggelse efter Tegninger af Arkitekt *P. Søgaard Petersen.* Et meget stort Haveanlæg, hvori Træerne fra den tidligere Villahave er bevarede, giver Ejendommen et karakteristisk Præg. Huset har Centralvarme og varmt Vand i Køkken, Bad og Haandvask samt Affaldsskakte. Ejendommen indeholder 5 Butiker, 4 Garager og 100 Lejligheder i Typer fra 1 Værelse + Kammer til 3 Værelser. Den samlede Anskaffelsessum har udgjort ca. 1.175.000 Kr.

SAXHØJ,

erhvervet fra privat Bygherre. Ejendommen er efter Tegninger af *Erik Fisker* og *Martin Nielsen* opført paa Peter Bangsvej som en trelænget Randbebyggelse i 3 Etager omkring et stort Haveanlæg. I Ejendommen er installeret Centralvarme og varmt Vand i Køkken og Haandvask. Der findes 66 Lejligheder, væsentligt paa 2 Værelser, samt 3 Butiker. Til de fleste Etagelejligheder hører Altan. Den samlede Anskaffelsessum har udgjort ca. 559.000 Kr.

Og endelig har Selskabet i 1943 købt Ejendommen

BROHOLM,

beliggende Ordrup Jagtvej 42 A-D. Ejendommen er i 4 Etager og indeholder 28 Lejligheder, væsentligt paa 2 Værelser, samt 4 Butiker. Der er installeret Centralvarme og varmt Vand i Køkken, Bad og Haandvask. Anskaffelsessummen udgjorde ca. 439.000 Kr.

VII. SELSKABET DANSK FINANCIA, AKTIESELSKAB FOR ADMINISTRATION OG KAPITALANLÆG, STIFTES I 1937

Igennem adskillige Aar har Selskabet beskæftiget sig stærkt med Spørgsmaalet om *Finansiering af Boligbyggeri,* hvorom adskilligt i denne Beretning vidner. Og netop i de beskrevne Aar fra 1933 til 1940, da Selskabet af ejendommelige Grunde ikke var i Stand til at opnaa Laan til socialt Boligbyggeri, maatte Finansieringsspørgsmaalet blive af endnu større Interesse. Saaledes viser det sig, at i trange Tider fødes de Formaal og Handlinger, som senere faar Betydning.

I flere Aar havde Selskabet til forskellige Sider ført Forhandlinger om Oprettelse af et Finansieringsselskab, som skulde have til Formaal at finansiere Boligbyggeri, der ikke erholdt offentlig Støtte. Det foregaaende har vist, at dette dels kan skyldes, at der i Perioder ingen dertil svarende Lovgivning findes, dels at visse Kommuner ikke har ønsket at støtte socialt Boligbyggeri og andre kun i begrænset Omfang og dels endelig, at et Byggeforetagende efter dets Standard kan falde udenfor socialt Byggeri. I 1932, da Virkningerne af Krisen i Oktober 1931 (hvorunder Englands Bank »gik fra Guldet«) viste sig i Form af en stærk Arbejdsløshed, krævede Bygningsarbejderne i Resolutioner, vedtaget paa faglige Møder, Igangsættelse af Boligbyggeri. De spurgte ikke om, hvorvidt dette var af social eller privat Natur, de ønskede som gode Arbejdere kun at faa Arbejde fremfor Understøttelse.

Hvad var da naturligere, end at et Selskab med den sociale Opgave baade at skaffe Boliger og Beskæftigelse søgte at tage dette Arbejde op ikke alene i

Teori, men ogsaa i Praksis. En Gennemgang af denne Beretning vil vise, at adskillige af de *Privatbyggerier,* som vi siden 1933 har igangsat, dels er af teknisk god Kvalitet og dels udlejes til Beboere for en saa moderat Leje, at denne *fuldtud kan staa Maal med den Leje, adskillige sociale Boligforeninger forlanger.* Hertil kommer, at Privatbyggeriet kan undlade at forlange »Indskud«, hvilket for mange Beboere er en Lettelse.

I 1934 og 1935 gjorde de gunstige Pengeforhold det muligt for os at gennemføre disse Foretagender gennem Banklaan. Senere hørte den egentlige Pengerigelighed op, og der blev da Brug for et Selskab, som i særlig Grad var i Stand til at finansiere *privat Boligbyggeri.* Selskabet henvendte sig til Direktionen for *Kjøbenhavns Handelsbank,* og det kan maaske have Interesse at berette, at Henvendelsen skete den 17. Juni 1936, Dagen før Direktør *O. Hedegaard* skulde tage Ferie, og at Forslaget kort og godt gik ud paa, at Handelsbanken skulde assistere med et Laan paa 650.000 Kr. som Belaaning af Aktier for 1.320.000 Kr. indenfor den paatænkte af *K.A.B.* og *Dominia* iøvrigt tilvejebragte Aktiekapital, 2 Mill. Kr., som skulde være Grundlaget for Stiftelsen af Selskabet Dansk Financia, *Aktieselskab for Administration og Kapitalanlæg.* Som Følge af Ferieforholdene var der akkurat en halv Time tilovers til at udvikle Sagen for de to Hovedbankdirektører, og det kan vistnok siges at være karakteristisk, at de var i Stand til i den korte Tid — under sædvanligt Forbehold af Bestyrelsens Sanktion — at sætte sig grundigt ind i Sagen og give et Tilsagn, som vi kunde indrette os paa, og som senere blev gennemført fuldtud.

Senere har *Handelsbanken* været Koncernens Hovedbankforbindelse.

Som det er beskrevet andetsteds under Artiklen om Finansiering Side 81 ff., var Formaalet at mobilisere Kapital dels til *Tredieprioriteter* og dels til den *Egenkapital,* som udgør den Del af Ejendomsværdien, der ikke kan prioriteres.

Selskabet blev straks en Realitet, idet Koncernen ved *Dansk Financias* Stiftelse den 18. Marts 1937 kunde

1) lade det nye Finansieringsselskab overtage Ejendommen Vestervænget (som var opført af et Aktieselskab, over hvilket Finansieringsselskabet formelt dannedes), og
2) lade Selskabet paabegynde Byggeri af de foran beskrevne 3 store Foretagender, som der i nogen Tid havde været drevet Forhandlinger med Københavns Kommune om at igangsætte, nemlig Ved Volden, Strandvejsgaarden og Christianshavnergaarden.

Senere har Selskabet overtaget de af Koncernen byggede Ejendomme Nordrevænge og Thylandshuse samt Vibehjørnet og Enghavearealer, der danner selvstændige Aktieselskaber, og desuden Aktiemajoriteten i en Del Sel-

A/S »Mariendals Have«, opført 1932.
Arkitekter: A. Wittmaack og V. Hvalsøe samt P. Søgaard Petersen.

skaber, ved hvis Boligbyggeri Koncernen har assisteret, nemlig FRANKRIGSHUSE, RAADMANDSHUSE og MARIENDALS HAVE.

Ved samtlige disse Transaktioner var det af stor Betydning, at *A/S Dominia eksisterede* og kunde optræde som Medstifter af Dansk Financia, *samt* at K. A. B. ejer den fulde Aktiekapital i A/S Dominia og *derfor* uden Betænkelighed kunde støtte A/S *Dominia* finansielt ogsaa i heromhandlede Henseende.

Om *Dansk Financias* Virksomhed henvises til dets udførlige Regnskaber og Beretninger, hvori findes Beskrivelse af samtlige de Ejendomme, som Selskabet ejer eller har Aktiemajoritet i. Selskabet nyder fremdeles den Fordel at have Kjøbenhavns Handelsbank som en forstaaende Bankforbindelse og har senere igangsat nye Byggeforetagender, naar dette skønnedes tjenligt. At man under Krigen har været ret forsigtig, vil kunne forstaas.

I 1944 blev Selskabets *Aktiekapital udvidet* fra 2 til 3 Mill. Kr. Udbyttet af Selskabets Aktier har sædvanligvis været 6 %.

Selskabets Bestyrelse udgøres af Landstingsmand, Raadmand *O. Bouet,* Arkitekt *Henning Hansen,* Borgmester, Overretssagfører *Aage E. Jørgensen,* Professor *E. Thaulow* og Direktør *F. C. Boldsen,* Formand.

*

VIII. KONCERNENS ØKONOMISKE KONSOLIDERING

Som Bemærkningerne under forrige Afsnit viser, havde det sociale Byggeri i Tyverne beredt Selskabet ret sparsomme finansielle og økonomiske Kaar. De tilsyneladende trange Tider i Trediverne, da det ikke lykkedes at erhverve Anerkendelse som socialt Selskab, bevirkede paa den anden Side, at Selskabet var *henvist* til at tage stærk Del i den private Byggevirksomhed, som til alt Held havde sin lukrative Periode i de paagældende Aar. Tillige søgte Selskabet i disse Aar at skaffe sig en bedre finansiel Basis og har i nogle Tilfælde, hvor Byggeriet oversteg dets finansielle Evner, efter at have sikret den paagældende Grund, maattet overlade de paagældende Boligforetagender til private mod at sikre sig en Avance. De, som er tilbøjelige til at forarges over Begrebet *Fortjeneste,* vil af gode Økonomer blive oplyst om, at den Fortjeneste, som den ene undlader at tage, vil den anden ganske automatisk opnaa. Og her blev Resultatet altsaa det, at *Fortjenesterne blev bevaret inden for en Koncern med overvejende social Karakter.*

I 1929 havde *K. A. B. en Aktiekapital* (Garantikapital) stor 417.472 Kr., den 31. December 1939 477.650 Kr. I 1929 androg Selskabets *Reserver* 57.991 Kr., den 31. December 1939 942.081 Kr. For *A/S Dominias* Vedkommende kan henvises til, at dets *Aktiekapital* ved Stiftelsen var 50.000 Kr., men den 31. Oktober 1939 *300.000 Kr.,* hvorhos Selskabet samme Dato havde Reserver ialt *525.458 Kr.* De tilsvarende Tal for de to Selskaber ved Aarsafslutningerne i 1944 fremgaar af Regnskaberne andetsteds i nærværende Skrift.

Det ses saaledes, at Selskaberne havde gennemgaaet *en stærk Konsolidering* i de paagældende Aar og herudover været i Stand til at løfte den Opgave at stifte to efter danske Forhold store *Finansieringsselskaber* med Kapitaler paa 3 og 2 Mill. Kr. Hvilken Betydning det har for et Selskab i gode og vanskelige Tider at raade over det fornødne finansielle Apparat, vil kunne forstaas.

IX. ET LOVFORSLAG AF 1937

I 1937 havde Selskabets Direktør en Samtale med Indenrigsminister *Bertel Dahlgaard* i Anledning af, at der fra 1936 var indtraadt et Interregnum, hvori der ikke fandtes nogen Boligstøttelovgivning. Direktøren meddelte, at han gennem Aarene havde gjort sig sine Tanker om Beskaffenheden af denne Lovgivning samt om en Sammenfatning af alle herhenhørende Bestemmelser, saavel om Støtte til Boliger for børnerige og fattige Familier som om Finansiering af Privatbyggeri. Samtalen sluttede med, at Indenrigsministeren opfordrede til at fremkomme med et positivt Forslag. Samtidig arbejdede *Befolkningskommissionen* iblandt de Emner, der hørte under denne Kommission, ogsaa paa Spørgsmaalet om Støtte til Boliger for børnerige Familier.

Selskabet satte herefter i Løbet af de følgende Maaneder samtlige sine Kræfter ind paa at levere et udførligt *Forslag til Lov om Støtte af Boligbyggeri m. m.* og afleverede dette i trykt Form med tilhørende Motiver til Indenrigsministeren i September Maaned 1937. Forslaget byggede dels paa den tidligere Lov af 1933, og dels indeholdt det i sin § 6 særlige Bestemmelser om Støtte til Boligforetagender, der teknisk og økonomisk var egnet for *børnerige Familier,* samt for *Familier, hvis Indtægt ikke var tilstrækkelig* til at udrede sædvanlig Husleje for en tjenlig Bolig.

Hermed og gennem en Række samtidige Artikler i »Berlingske Tidende« om Støtte til Boligbyggeri for *børnerige* Familier og for den *fattige Del af Befolkningen* var der rejst en Fane, der i særlig Grad understregede, at et socialt Byggeri ikke alene burde kaldes socialt, men ogsaa indeholde haandgribelige sociale Elementer.

Det fortjener at bemærkes, at Forslaget, der tillige skyldtes indgaaende Studier i Stockholm, byggede paa den Forudsætning, at de børnerige Familier kun maatte udgøre 50 % inden for et Bygningskompleks — et Princip, som man inden for Administrationen først anerkendte i 1944 for det lave Byggeris Vedkommende.

For at frembringe den billige Leje, som begge Kategorier af Familier havde nødig, foreslog man en *Fritagelse for Bygningsskatter til Stat og Kommune i 36 Aar,* samt at Kommunerne til disse Byggerier skulde levere Grundarealer til reduceret Pris. Og endelig foresloges det, at der i Forbindelse med det sociale Byggeri skulde oprettes *Vuggestuer, Børnehaver og Fritidshjem.*

Efter at Selskabet havde afleveret sit Forslag — for hvilket Trykningen alene havde kostet 1.210 Kr. — *hørte vi overhovedet intet mere hertil,* og det interesserede tilsyneladende ikke Ministeren at komme til nogen Forhandling herom. Under 8. November 1937 stillede *Befolkningskommissionen et Forslag om Støtte til børnerige Familier,* der i

det store og hele er gaaet over i Lov af 13' April 1938 om Støtte til Byggeri for børnerige Familier m.m., og som i adskillig Henseende arbejder med lignende Tanker som vore.

Vort Forslag omhandlede ikke alene de Emner, der dækkes af den Aaret efter udkomne Lov af 1938, men søgte at *samle en Række Bestemmelser vedrørende Boligspørgsmaalene* under samme Lovgivning. Disse Bestemmelser vilde i mange Henseender have haft Betydning, men havde muligvis ikke gjort en Gennemførelse lettere. Vi skal nævne nogle af Punkterne.

Det foresloges, at *Vedtægter* for anerkendte Boligselskaber bl. a. skulde indeholde Bestemmelser om,

at Udbydelsen af *Leverancer og Byggearbejder* skulde foregaa i det frie Marked,

at *Entreprenører og Hovedleverandører* ved Selskabernes Byggeforetagender ikke var valgbare til Bestyrelsen,

at et Boligforetagendes Aarsregnskab skulde revideres af en statsautoriseret *Revisor, der skal være fælles for alle under vedkommende Hovedselskab hørende Datterselskaber, Afdelinger, Ejendomme m. v.,* eller i hvert Fald have fuld Adgang til Regnskaberne for disse,

at Driftsregnskaberne skulde indeholde passende Beløb til *Afskrivning* af Ejendommenes Værdier foruden til *Henlæggelser* til Reserve- og andre Fonds i et saadant Omfang, at fornødne *Fornyelser og tekniske Forbedringer* skønnes at kunne afholdes.

Indviede vil kunne forstaa, at nogle af de ovenfor stillede særlige Forslag til Vedtægter ikke kunde falde i god Jord, saaledes som visse Forhold forelaa. Heller ikke var Indenrigsministeren Tilhænger af et samtidigt fra Selskabets Side stillet Forslag om at nedsætte et *Boligraad,* bestaaende af indtil 11 Medlemmer. Heraf skulde vælges: 4 Medlemmer af Rigsdagen, 2 af Indenrigsministeren frit og 3 efter Indstilling af Den danske Købstadforening samt af Københavns og Frederiksbergs og Gjentoftes Magistrater samt af Fællesorganisationen af Landkommuner med bymæssig Bebyggelse og 2 af Indenrigsministeren efter Indstilling henholdsvis af Bygge-Societetet for Danmark og Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber. Formanden skulde vælges af Indenrigsministeren blandt Medlemmerne.

Raadets Opgave skulde bl.a. være at *følge Boligvæsenets Udvikling og Beskæftigelsen* indenfor Byggefagene i Byerne og bymæssige Bebyggelser med det Formaal at fremme sunde og gode Boligforhold for Befolkningen. Det skulde særligt paahvile Raadet at *give Indstillinger til kommunale Myndigheder og til Regeringen i almindelige Spørgsmaal* angaaende Boligforhold og i særlige Sager, naar saadant ønskedes. Indenrigsministeren skulde fastsætte nærmere Regler for Boligraadets Virksomhed.

»Rødegaard«, opført 1932.
Arkitekt: Louis Hygom.

Dette Forslag var en Videreførelse af de Forslag om Boligbank og Boligraad, hvorom man kan læse Side 211 f. Boligraadets Oprettelse skulde tillige staa i Forbindelse med et Forslag om, at der *hvert Aar skulde lægges en Plan for den af det offentlige støttede Boligvirksomhed.*

Paa Forhaand skulde man tro, at en saglig, sagkyndig og folkelig Indstilling til Bygge- og Boligspørgsmaalene maatte fremkalde Sympati for det *Samarbejde mellem Stat, Kommuner og en sagkyndig Repræsentation,* som Forslaget indeholdt, og som vilde have Lighedspunkter med, hvad man paa andre Omraader har gennemført inden for Administrationen. Ministeren var imidlertid stemt for at fortsætte den tidligere *rent embedsmæssige Behandling af Boligbyggeriet,* selv over for en saa vanskelig og specifik Gren af Næringslivet som Byggeriet, hvor man i særlig Grad kunde have ønsket et for alle Parter nyttigt Samarbejde.

X. BØRNERIGE FAMILIER

Ved en Beslutning af 7. Maj 1935 vedtog Bestyrelsen i K.A.B. at anvende 1200 Kr. om Aaret til *Huslejehjælp,* at uddele i Portioner paa mindst 200 Kr. til ubemidlede Familier, som saaledes blev sat i Stand til at bebo rummelige Lejligheder.

Selskabet har den 31. December 1936 oprettet en *Børnefond* paa oprindelig 30.000 Kr., hvortil Direktøren har bidraget med 10.000 Kr. og K. A. B. og A/S Dominia hver med andre 10.000 Kr. Denne Fond anvendes til Opgaver, som vedrører Børnene i K. A. B.

Den nye Lovgivning, hvorefter det Offentlige støtter Oprettelsen af *Lejligheder for børnerige Familier,* har overflødiggjort den direkte Huslejehjælp til disse, medens Selskabets Børnefond stadig vil kunne finde Anvendelse til særlige Formaal, i et enkelt Tilfælde saaledes t'l Udsmykning af Børnehjem.

Iøvrigt henvises til Afsnittet »Sociale Institutioner indenfor Koncernen« og til Skriftet: *Børnene i K. A. B.*

XI. BYGGE-SOCIETETET FOR DANMARK

Den 27. Juni 1937 blev, efter at der forud havde været afholdt et Møde i Aarhus af Byggeinteresserede, *Bygge-Societetet for Danmark* stiftet paa et i *Aarhus* afholdt nyt Møde. Og Direktør F. C. Boldsen blev valgt som Hovedbestyrelsens Formand. Efter de mislykkede Forsøg i 1930 valgte man i Hovedsagen at bygge Societetet paa *Enkeltpersoner* og kun i begrænset Omfang paa Institutioner.

Bygge-Societetet har som Opgave at varetage Byggeinteresser vedrørende saavel socialt som privat Byggeri. Det er lykkedes Societetet gennem dets brede Basis at vinde Indflydelse paa en Række Forhold og paa fremkomne Forslag fra Myndighedernes Side, navnlig med Hensyn til Støtte til Boligbyggeriet. Vi nævner saaledes i første Række de Forhandlinger, som *i 1940* fandt Sted med Regering og Rigsdag angaaende *den udvidede Støtte til Boligbyggeriet,* som nødvendiggjordes af de af Krigen foraarsagede Prisstigninger, og hvorunder det Talmateriale, som Bygge-Societetet stillede til Raadighed, navnlig Societetets Huslejeindekser, blev lagt til Grund. Endvidere nævner vi Arbejdet med Gennemgang af den nye Byggelov, der er traadt i Kraft 1. Januar 1940, og med Byplanlovgivning, Saneringslov og Huslejelovene, hvor der paa visse Punkter er taget Hensyn til de fremførte Synspunkter. Men navnlig har man viet Spørgsmaalet om Fritagelse for *Bygningsskatter for Nybyggerier* en særlig Interesse, der først resulterede i en Lov af 22. Februar 1939 om 12-aarig Skattehenstand for Nybyggerier og senere i den langt mere betydningsfulde *almindelige Fritagelse for Bygningsskatter* — med Undtagelse af de amtskommunale Bygningsskatter — i 22 Aar jfr. Lovene af 30. Maj 1940 og 9. April 1941. Societetet har i det hele virket for en efter Forholdenes Natur afpasset ligelig Behandling fra de bevilgende Myndigheder af saavel socialt som privat Byggeri.

Bygge-Societetet blev ingenlunde mødt med Velvilje fra dets Stiftelse, og man kan vistnok sige, at det i Hovedsagen mødte en lignende Modvilje, som da man i 1930 søgte at løfte Opgaven. Det er senere lykkedes Societetet at komme i den Forhandling med Myndighederne, som sædvanligt tilstaas Landsorganisationer.

Den Virksomhed, som Societetet har udfoldet, har været til Gavn ikke alene for Bygherrer, men ogsaa for *Arkitekter, Ingeniører og Byggehaandværkere,* og Societetet tæller da ogsaa ca. 1600 af disse Byggeriets Mænd, bosat over hele Landet — Hovedantallet i Provinsen — som sine Medlemmer.

XII. KONGRESSER OG FOREDRAG

Til en Organisations ydre Liv hører Forbindelse med Fagfæller i Ind- og Udland. Selskabets Medlemsstilling i den internationale Bolig- og Byplanforening og Direktørens Tilknytning til Præsidiet førte til Deltagelse i Kongresser og for Direktørens Vedkommende til jævnlige Møder i Udlandet. Ogsaa en Del Foredrag herhjemme har været en Følge af Selskabets Virksomhed.

Vi skal kortelig nævne, at Selskabet deltog i en Bygge- og Sparekongres i *London* i 1933, og i 1935 — med Folketingsmand N. P. Nielsen og Direktøren

International Boligkongres i Prag 1935.
I Midten: Præsidenten Dr. Wibout, Amsterdam (siddende som Nr. 5 fra venstre).

Møde af Præsidium og Bestyrelse under Kongres i Stockholm i Juli 1939
i International federation for housing and town planning.

Ved den internationale Byplan- og Boligkongres i Paris 1937.

Ved Hovedbordet ses som Nr. 7 fra venstre Overborgmester Dr. Strölin, Stuttgart, og derefter t. h. Senator Vinck, Brüssel, F. M. Elgood, London, Sundhedsminister Sellier, Paris, Overpræsident Dr. Klöti, Zürich, 2 Stole længere tilhøjre Arkitekt Sir Raymond Unwin, London, Direktør F. C. Boldsen. I Forgrunden ses tre Repræsentanter for Københavns Kreditforening.

som Deltagere, — og i en international Bygge- og Boligkongres i *Prag;* mange husker endnu Modtagelsen en smuk Sommeraften hos Statsminister Benesh og Besøg i adskillige czekiske Byer. I 1937 deltog Professor Thaulow og Folketingsmand N. P. Nielsen i en lignende Kongres i *Paris,* hvor Direktør Boldsen var Hovedordfører med Hensyn til Finansiering af Boligbyggeri. En god Maaned før den anden Verdenskrigs Udbrud samledes Alverdens Nationer til international Boligkongres i *Stockholm,* hvor vort Selskab var repræsenteret af Folketingsmand Einer-Jensen og Rektor Arvin foruden af Direktøren; bag Arbejdet og Festlighederne laa den Spænding i Luften, som saa kort efter skaffede sig Udbrud, og som man i ikke ringere Grad havde iagttaget Maaneden forud under den internationale Handelskongres i København, under hvilken Direktør Boldsen var delegeret til at møde for den internationale Bygge- og Byplanforening.

I 1935 holdt Direktør Boldsen Foredrag i Handels- og Kontoristforeningen om aktuelle Bygge- og Boligforhold, i 1936 i *Hamburg* i Akademi for Byggeforskning om danske Boligforhold, i 1938 paa Nordisk Bygningsdag i *Oslo* om rationelle Finansieringsformer vedrørende Boligbyggeri, samme Aar i Grundejerforeningen i København og Aaret efter i Industriforeningen samt i 1940 i Ingeniørforeningen om Byggeforhold.

BYGGERIET UNDER DEN ANDEN VERDENSKRIG

Vedrørende Tiden fra Krigsudbruddet den 1. September 1939 til Foraaret 1945 behandles i nærværende Skrift i Hovedsagen følgende Emner:

a. *Krigstidens særlige Vanskeligheder paa Bygge- og Boligomraadet og Nødvendigheden af en Række Restriktioner.*

b. *Den adm. Direktørs Deltagelse nu som under forrige Krig i Forberedelse af Lovgivning og af Indstillinger om administrativ Praksis paa Bygge- og Boligomraadet gennem Deltagelse i 4 ministerielle Kommissioner og Udvalg.*

c. *Udlejningsvanskeligheder i 1939 og 1940 forvandler sig efterhaanden til Bolignød.*

d. *En omfattende Støttelovgivning vedrørende Boligbyggeriet sætter ind. Huslejelove skærpes, Love om kortfristede Laan, om Begrænsninger vedrørende Prioritering, om Kontrol med Ejendomspriser ved Salg samt om offentlig Støtte til Reparationer af Ejendomme udgives.*

e. *Koncernen udvider sig. Samvirkende Boligselskaber dannes den 19. Juni 1940, Frederiksberg forenede Boligselskaber den 15. Juli 1940. I de følgende Aar, da Mangel paa Grunde i København gør sig stærkt gældende, dannes sociale Boligselskaber i Taarnby, Gjentofte, Gladsaxe, Rødovre, Hvidovre, Brøndbyerne, Herstederne, Taastrup, Herlev og Farum. Der bygges i Helsingør, Næstved, Sorø, Korsør, Hørsholm og Humlebæk og forberedes Byggeri i Glostrup, Hørsholm, Roskilde og Hillerød Slotssogn.*

f. *Byggeriet fra Krigsudbruddet til Foraaret 1945 omfatter ialt 5984 færdige og paabegyndte Lejligheder. Under Projektering, tildels som Beredskabsbyggeri, er ca. 800 Lejligheder.*

g. *Virksomhedens hidtidige Rammer er utilstrækkelige. Personalet paa Kontoret vokser fra 72 i 1939 til 139 i 1945.*

I Marts 1941 købes Ejendommen Vester Voldgade 17, BYGGEHJØRNET, *hvor efterhaanden samtlige Etager undtagen Stue-Butiksetagen tages i Brug som Kontorlokaler for Koncernen.*

KRIGEN NÆRMER SIG
1939 VAR BYGGE-REKORD I DANMARK

Ved Nytaarstid 1938/39 skrev Selskabets Direktør efter et Ophold i Dolomiterne følgende Linier som Led i en Nytaarsartikel til »Bygge-Forum«:

> Naar Jordkloden er truet af en Katastrofe, advares man af hemmelighedsfulde Vartegn. Man nærer Frygt, man lytter i Natten. Man holder sig afventende, med Øjnene rettet imod Himlen uden at vide, hvad man har eller hvad der vil ske.
>
> *(Chateaubriand).*

De, der færdes en Del udenfor dette Land og har haft Lejlighed til at tale om den bevægede og meget farlige Verdenssituation med Personligheder i de demokratiske og totalitære Stater, fyldes ved Hjemkomsten til Danmark med idyllisk Behagelighed — og dog en ikke ringe Uro. Medens Staterne under et nyt Tidehvervs Fødsel knuges af politiske og økonomiske Tryk samt Frygt for den nærmeste Fremtid, og Løsenet er, at man maa finde Veje til Samarbejde indenfor hvert Land angaaende dettes nationale og økonomiske Situation, synes man i Danmark i for høj Grad beskæftiget med lokale Petitesser og indbyrdes Kampe, Kampe mellem og indenfor Partierne, mellem Stænderne, daarligt Samarbejde mellem Erhvervene. Man er sig selv nok. I Udlandet ved man særdeles vel, at Danmark ligger i et ugunstigt Vindhjørne. Men herhjemme kæmper Lemmerne mod hinanden som i det gamle Rom. Mon der nu som dengang indenfor Demokratiet vil findes en Mand, der myndigt kan mane til Samarbejde? Det nye Aar vil sikkert paa dette som paa andre Omraader kaste et skarpt Strejflys over Situationen, ogsaa i det idylliske Danmark.

Krigen indtraf i et Aar, da Næringslivet havde blomstret stærkt, ikke mindst Byggeriet, som oplevede alle Tiders største Boligbyggeri med 23.640 igangsatte Lejligheder Landet over, skønt Prisniveauet for Byggeomkostninger og Husleje var steget stærkt siden 1935; samtidig holdt Huslejelovene den hidtidige Boligmasse nede i den oprindelige Lejepris. Udviklingen paa Byggeomraadet var ikke sund, men begunstigedes af relativt lette om end dyre Finansieringsmuligheder for Igangsættelse af det vældige Privatbyggeri; det sociale Byggeri — hvori vort Selskab kun i meget begrænset Omfang havde kunnet deltage af de Side 410 ff. nævnte særlige Grunde —, spillede ingen nævneværdig Rolle som Prisregulator.

Som Afhjælpning af den senere indtrufne Bolignød var Storbyggeriet i 1939 en lige saa heldig Foranstaltning som den kendte store Import af Varer umid-

delbart før Krigen. For Deltagerne i Byggeriet var og blev Forholdene derimod mere end vanskelige, thi det usædvanligt omfattende Privatbyggeri mødte efterhaanden ret store Udlejnings- og hermed sluttelig visse Prioriteringsvanskeligheder.

KRIGSUDBRUD OG FINANSIERINGSVANSKELIGHEDER

Med Krigsudbruddet den 1. September 1939 indtraadte Lukning af Børsen, og Kurserne paa f. Eks. Østifternes Kreditforenings 14. Serie à 4½ % faldt fra 91 den 31. August 1939 ned i 88¾ ved Noteringens Genoptagelse den 12. September og 83¼ den 2. Oktober, holdt sig derefter i nogle Maaneder mellem 83 og 85, men gik i Begyndelsen af 1940 yderligere ned, saaledes at Papiret den 1. Marts 1940 noteredes i 77½, og hermed var Byggeriets Finansiering i væsentlig Grad besværliggjort og gik tildels i Staa. Fra *den 9. April* til 27. Maj 1940 var Børsens Kursnoteringer paany suspenderet, og først i Juni—Juli rettede Kurserne sig. I Tiden inden Krigens Indtræden var Finansiering med de nødvendige Tredieprioriteter blevet yderst vanskelig og blev tildels skubbet over paa de implicerede Leverandører, Entreprenører og Finansinstitutioner. Havde man lyttet til vort Selskabs Aar efter Aar opladte Røst om Nødvendigheden dels af kortfristede Laan paa Kredit- og Hypotekforeningspladsen under Kriser og dels af en Tredieprioriteringsordning (eventuelt med kortfristede Laan under Kriser som en Bestanddel), vilde der trods alt have foreligget visse Muligheder for at imødegaa de ret store Tab, der nu blev lidt af Bygherrer, og de beklagelige Krak, der indtraadte indenfor Byggeverdenen. Vort Selskab, som under Hensyn til den hele betænkelige Udvikling havde holdt sig tilbage fra Byggeri i 1939, var uberørt af Udviklingen, bortset fra at uheldige Forhold indenfor et Fag altid skader dets Anseelse.

Indenrigsminister *Berthel Dahlgaard* havde, som det fremgaar af Skildringen Side 70 under Finansieringsartiklen, altid næret en prisværdig Interesse for Problemet *kortfristede* Laan og forelagde nu den 12. December 1939 et Lovforslag herom, som blev vedtaget af Rigsdagen og stadfæstet som Lov af 26. Februar 1940. Loven blev senere forlænget, til Trods for at Nationalbanken — der selv ikke havde foretaget sig noget for at komme det prioriteringsnødstedte Byggeri til Hjælp —, udtalte, at Loven ikke kunde anses for nødvendig. Hvor ufattelig bedrøvelig hele Holdningen til og Administrationen af den saaledes paatænkte Hjælp til det nødstedte Byggeri var, er skildret dels under Finansieringsartiklen i nærværende Skrift, dels i Artikler af Selskabets Direktør i »Børsen« for 31. Juli 1940 og i »Bygge-Forum« Hæfte 7 i 1940, Side 195.

Professor Thaulow paa Skovtur med Varmemestrene.

IGANGSÆTTELSE AF BYGGERI STANDSES SOM FØLGE AF KRIGSUDBRUDDET

Med Krigsudbruddet og Kursernes dybe Fald maatte der indtræde en fuldstændig Standsning af Igangsættelse af Byggeri. For vort Selskab var Standsningen ret smertelig; thi vi havde just anvendt 1939 til at forberede Igangsættelsen af 4 store Foretagender og dertil af et Kontorhus for Selskabet paa Banegaardsterrænet; Finansieringen, der skulde ske med Bankstøtte og tildels gennem Selskabet Dansk Financia A/S, var i fuld Orden. Vi havde nu Valget mellem vor traditionelle Forsigtighed eller det Vovemod, der tager Chancerne og Risikoen, og vi valgte Forsigtigheden og udskød med virkelig Sorg den Række store

Byggeforetagender, som vi havde ventet os meget af. Den samme Forsigtighed, som renoncerer paa Igangsættelse af i sig selv lokkende Foretagender, har vel tillige den Egenskab i paakommende Tilfælde at beskytte mod de store Tab, og dette sidste tør i en Byggevirksomhed betragtes som en Hovedsag. Det er sandsynligt, at de heromhandlede Foretagender kunde være gennemført med Held, saafremt det nødvendige Vovemod havde været mobiliseret. Men paa det paagældende Tidspunkt maatte man regne ogsaa med de ugunstigste Muligheder, og Bestyrelse og Direktion var ganske enig om, at man ikke burde risikere at sætte en velerhvervet god økonomisk Position overstyr. Grundarealerne til de paagældende Boligforetagender er senere af vort Selskab dels bebygget og kan dels ventes at blive det efter Krigen.

De økonomiske Forhold var i det hele usikre i Krigens første Tid. Folk indskrænkede sig, hvor det var muligt. De unge saa Tiden an, inden de giftede sig, eller man rykkede sammen i de bestaaende Lejligheder. Boligreserven var derfor voksende, og man talte om Muligheden af et kommende Boligkrak som Følge af, at Lejlighederne kun med Vanskelighed kunde udlejes. Det ses heraf, hvilken indre Sammenhæng der er imellem de økonomiske Forhold og henholdsvis Boligrigelighed og Boligmangel, thi der var i og for sig god Brug for Boligerne, og det var kun de økonomiske Forhold, der skabte en kunstig Boligrigelighed, som senere afløstes af aabenbar Boligmangel, da Økonomien her i Landet bedredes, og Folk fik Raad til i udstrakt Grad at anskaffe sig nye Boliger. Ydermere forøgedes under Krigstidens Gang Risikoen for Boligproduktionen som Følge af *Prisstigningerne* samt de nye Omkostninger, der paabyrdedes Ejendommene, herunder Udgifter til *Luftværnsforanstaltninger, Krigsforsikringsbidrag* o. s. v. Stillingen var den, at man *stod med en veludbygget Boligstøttelovgivning fra 1938, men at ingen turde udnytte denne Lovgivning* af Frygt for, at Byggerierne skulde blive for kostbare og Lejen saa høj, at Husene ikke kunde udlejes. I 1940 kom det til Forhandlinger om og Gennemførelse af en ændret og forbedret Byggestøttelovgivning, se Side 454.

BRÆNDSELSVANSKELIGHEDER

Herom kunde der skrives et langt og ikke uinteressant Kapitel, men vi skal nøjes med at henvise til, at Handelsministeriet ved Bekendtgørelse af 8. Februar 1940 paabød, at Temperaturen i Værelser og Lokaler i Beboelsesejendomme og forskellige andre Ejendomme ikke maatte overstige 18° Celsius. Forsaavidt Ejendommene blev opvarmet med Centralvarme, bestemtes det, at Kedeltemperaturen normalt ikke maatte overstige den Varmegrad, der var nødvendig for, at Temperaturen i Værelser og Lokaler i Tidsrummet fra Kl. 7 til Kl. 22

Varmemestrenes Klub paa Besøg i Forbrændingsanstalten i Gjentofte.

kunde holdes paa indtil 18° Celsius. Efter Kl. 22 skulde Kedeltemperaturen hurtigst muligt nedbringes til 40° Celsius. Det bestemtes endvidere, at Varmtvandsforsyningsanlæg ikke maatte benyttes, ligesom det blev forbudt at benytte varmt Vand fra Badeovne og lignende.

Indkøb af indenlandsk Brændsel og Administrationen af den aftagende Del af udenlandsk Brændsel foranledigede, at Selskabet maatte oprette en særlig Afdeling herfor, hvortil knyttedes Prokurist *Knud Olesen.*

Selve den varmetekniske Afdeling, der ledes af Civilingeniørerne *Kaj Andersen* og *E. Stenbjørn,* har under Krigen haft den Opgave at tilfredsstille Beboerne med de forhaandenværende Midler. Vi tør sige, at vor Varmebetjening og vore Varmeregninger anerkendes saavel af Sagkyndige som gennemgaaende af vore Lejere, hvilket dog ikke har forhindret usagligt indstillede Lejerforeninger i urimelige Angreb og lidet velbegrundede Retssager.

Som et lille Kuriosum kan anføres, at Selskabets Direktør i 1940 blev højtideligt anklaget, fordi Selskabet havde anvendt *Affald fra Husholdningerne i Ejendommene* til Opvarmning af det varme Vand, men slap med en Advarsel mod at fortsætte med denne samfundsskadelige Virksomhed!

SÆRLIGE LOVE

Der er Grund til at nævne nogle Love, som har Hensyn til de særlige, ved Krigstilstandene skabte Forhold:

Lov Nr. 404 af 2. August 1940 om Begrænsning af Adgangen til at *tinglyse Gæld paa fast Ejendom* (se Kommentar i Bygge-Forum 1940, Side 255).

Lov Nr. 339 af 8. Juli 1943 om *Erhvervelse af fast Ejendom* (se Kommentar i Bygge-Forum 1943, Side 362).

Lov Nr. 285 af 3. Juli 1942 om *Renten af Udlaan mod Pant i fast Ejendom* (se Kommentar i Bygge-Forum 1942, Side 307).

PERSONALE

Sandsynligheden for en Udvidelse af Koncernens Virksomhed under Krigen foranledigede Bestyrelsen og Direktionen til at udvide Staben af Selskabets Afdelingsledere.

Den 1. Juli 1939 tiltraadte *S. Albinus* sin Stilling som Chefarkitekt paa A/S Dominia's Tegnestue i Samarbejde med Chefarkitekt *P. Søgaard Petersen.*

Den 1. Marts 1941 overtog cand. jur. *Victor Vilner,* indtil da Kontorchef i Husmandskreditforeningen i Aalborg, sin Stilling som Kontorchef i K. A. B.

Det faldt i de to hver for sig dygtige Afdelingschefers Lod at medvirke særdeles aktivt under Igangsættelsen og Gennemførelsen af det betydelige Byggeri under den anden Verdenskrig i Samarbejde med de øvrige prøvede Medarbejdere og Afdelingschefer.

I Inspektørafdelingen indtraadte Arkitekt *Alfred Taudorf* den 1. September 1941 og leder i Samarbejde med Arkitekt *Birger Wendt* (tiltraadt den 1. Januar 1938) vore Inspektørafdelinger paa Hovedkontoret.

VORE JURISTER

Til Varetagelse af de interne juridiske Forretninger har en Del Jurister i Aarenes Løb været ansat i Selskabet, hvoraf vi finder Anledning til at nævne:

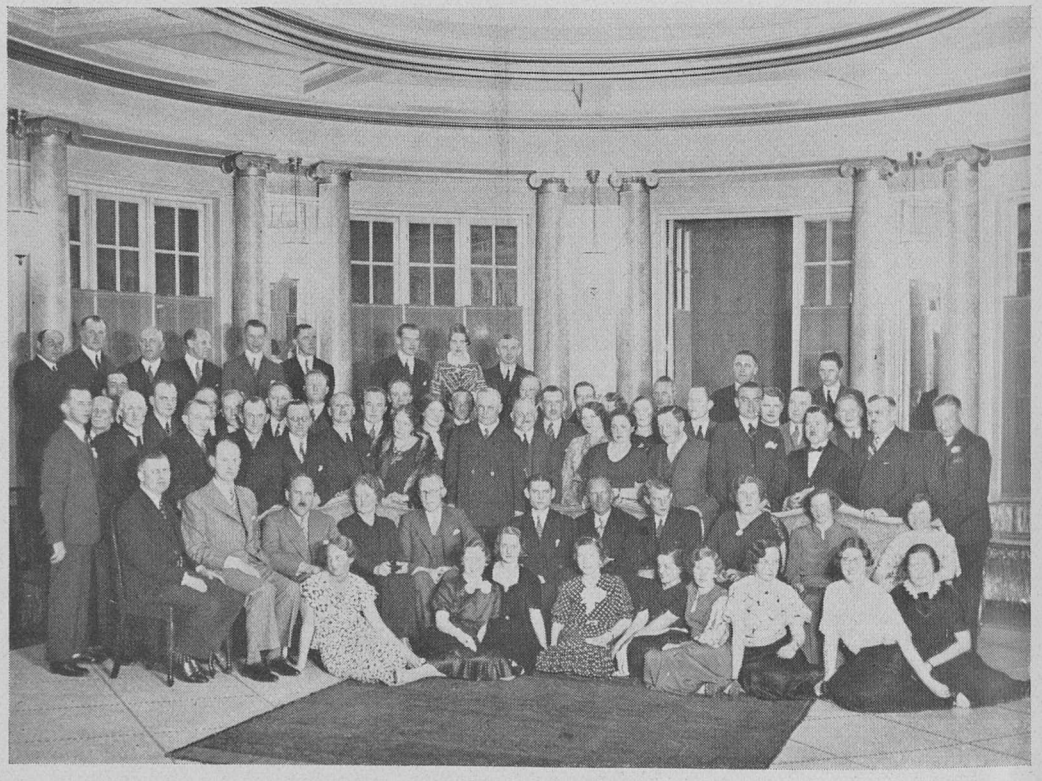
Sagfører, cand. jur. Erik Stage fra August 1921 til Oktober 1925 og igen fra Januar 1934 til Marts 1936,

Overretssagfører L. Chr. Nonboe fra Januar 1928 til Maj 1930,

Landsretssagfører K. Zenker, nu Vejle, fra Maj 1930 til Marts 1932,

Landsretssagfører Axel H. Pedersen fra November 1930 til Oktober 1931,

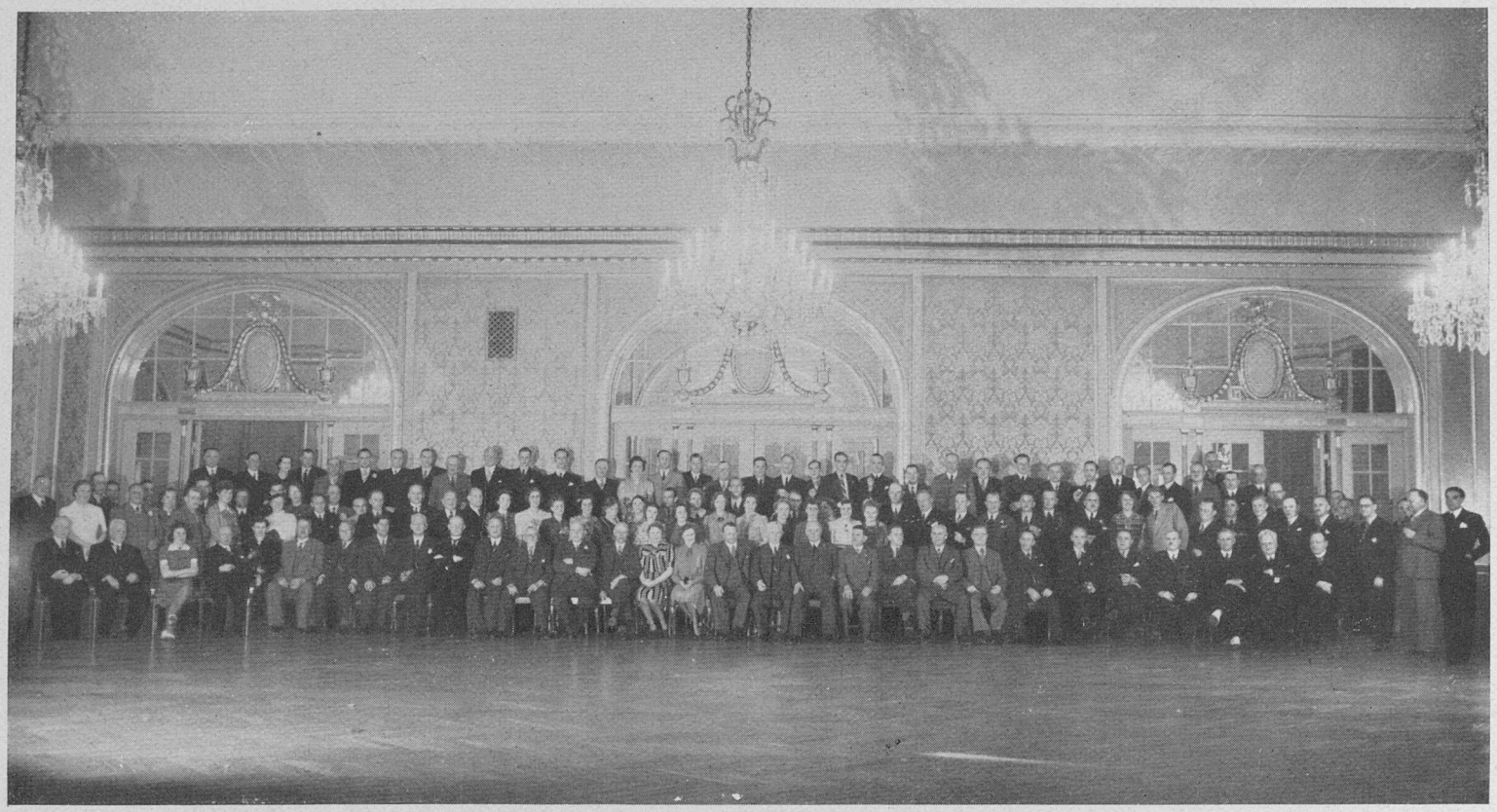
Personale Nytaar 1931.



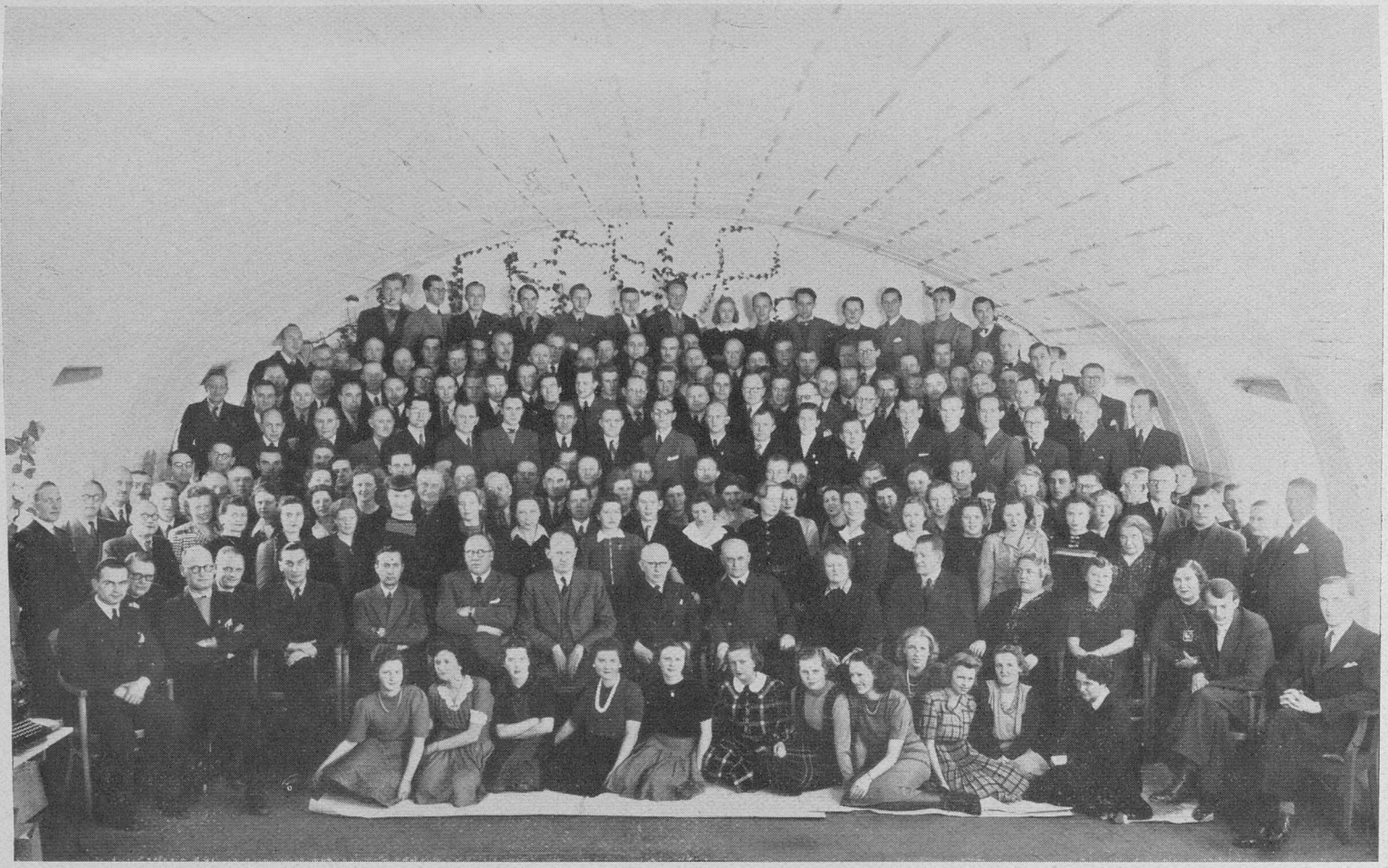
Personale Juni 1935.

Fra en Personaleskovtur.

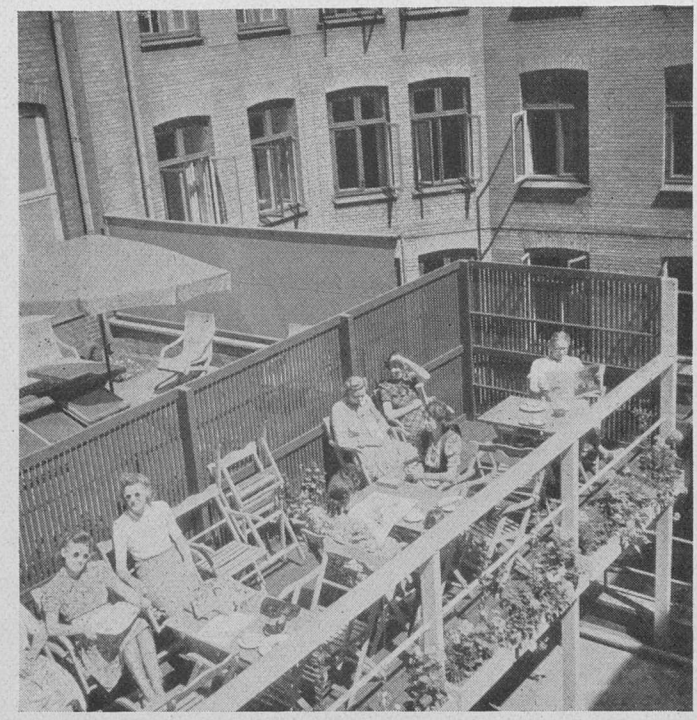
Eleverne i K. A. B. Marts 1945 samt to tidligere Elever: Frøken Bruun og Bogholder Bindslev.



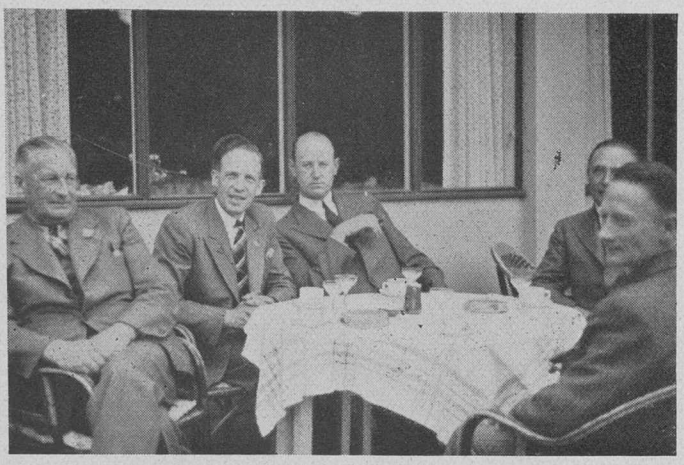
20 Aars Dagen for K. A. B.'s Stiftelse. Indbudte og Personale.



Personalemøde den 10. Februar 1945.



Om Sommeren slikker Personalet Solskin
paa Tagterrassen i Frokostpavsen.



Kontorchef Fakstorp og Inspektør Forsberg til Møde
i Varmemestrenes Klub.

Underdirektør J. Bang, Frederiksberg Kommune, fra Marts 1932 til December 1933,

Landsretssagfører Viggo Holst-Knudsen, nu Aarhus, fra April 1933 til April 1939,

Landsretssagfører G. C. Dinesen fra December 1940 til September 1944.

Fra 1. Maj 1944 indehaves Stillingen af Landsretssagfører Sv. Mertsen.

Og fra 1. Oktober 1944 indtraadte Sagfører C. E. Petersen i Selskabets Administration.

— Vore Jurister har ikke alene ydet juridisk Bistand, men tillige deltaget i Adminstrationen af Selskaberne. Fra de senere Tider fremhæver vi Landsretssagfører *Holst-Knudsens* Arbejde gennem 6 Aar, da en Bølge af Konverteringer gik over Selskaberne, og da Koncernen modtog sin nuværende Opbygning med Stiftelse bl. a. af de to store Selskaber A/S Stabilia og A/S Dansk Financia, Opgaver hvis Løsning Landsretssagføreren deltog i med Interesse og megen Dygtighed. Og i 4 Aar under Krigsperioden havde vi den Glæde at samarbejde med Landsretssagfører *Dinesen,* som fik tildelt betydningsfulde Opgaver saavel med Hensyn til løbende Virksomhed, herunder Huslejesager, men ogsaa løste selvstændige Opgaver, saasom Byggeforetagender i sjællandske Provinsbyer.

Lignende Tak kan vi bringe alle de nævnte Jurister, som gennem Tiderne har haft Ansættelse paa vort Kontor, og som nu beklæder ansete Stillinger.

— Vi kunde nævne adskillige andre af vort store Personale, som fortjener Omtale og Tak, men det vilde føre for vidt. Med Fremhævelsen af Selskabets Jurister gennem Aarene har vi tillige villet pege paa, at Uddannelsen paa vort Kontor i Bygge- og Boligfaget for de fleste af vore tidligere Juristers Vedkommende har været en Forgaard til et efterfølgende Arbejde paa Omraadet.

FORHANDLINGER OM NY BYGGESTØTTELOVGIVNING

Tanken om at yde en særlig Støtte til Byggeriet fandt Tilslutning fra det den 16. September 1939 nedsatte *Byggenævn,* hvorfor Kommunaldirektør *K. Bjerregaard* er Formand, og hvoraf Direktør Boldsen er Medlem. I sin Egenskab af Direktør for Staden Københavns faste Ejendomme og Tilsynsførende i sociale Boligselskaber i København havde Direktør Bjerregaard Byggeproblemerne nært inde paa Livet og besad praktisk Kendskab hertil; ydermere var og er Boligspørgsmaalet en Sag, der har hans Hjerte. Det lykkedes at faa Byggenævnets Anbefaling til Forslag til en Lovgivning, der muliggjorde et rimeligt Huslejeniveau for Nybyggeri ved Hjælp af de fornødne Lempelser.

Der paafulgte nu i Begyndelsen af 1940 en Række Forhandlinger med Indenrigsminister *Berthel Dahlgaard,* der som sædvanligt var stærkt interesseret i Byggestøttelovgivningen, og med Finansminister *Buhl,* der var forsigtig, som en Finansminister plejer at være. Disse Forhandlinger videreførtes, efter at Indenrigsministeren den 15. Februar 1940 havde forelagt et Lovforslag om udvidet Støtte til Boligbyggeri i Folketinget, og affødte en stærkt dokumenteret Henvendelse af 5. Marts 1940 fra *Bygge-Societetet,* gaaende ud paa, at man ved Igangsættelse af Nybyggeri burde *fastholde Huslejeniveauet af 1939* (der i sig selv var betænkeligt højt), indtil Forholdene havde afklaret sig.

Rigsdagsforslagets Skæbne var af overordentlig Betydning for Tilrettelægningen af et sundt Boligbyggeri under Krigen og blev derfor ledsaget af en Række Forhandlinger med Folketingsudvalget, hvorunder det af Bygge-Societetet udarbejdede Huslejeindeks pr. 1. Oktober 1939 i Forbindelse med en Række andre Beregninger, som K. A. B. stillede til Udvalgets Raadighed, var til megen Nytte. Under disse Forhandlinger samarbejdede Selskabets Direktør med Formanden for Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber, Kontorchef, senere Arbejdsdirektør, *K. Korsgaard,* og dette Samarbejde og Forhandlingerne fortsattes efter Begivenhederne den 9. April 1940, som yderligere understregede Nødvendigheden af en rationel Byggestøtteordning under de for Landet skæbnesvangre Forhold, som nu nærmede sig. Det fortjener ogsaa at nævnes, at Medlem af K. A. B.'s Bestyrelse, Folketingsmand *Einer-Jensen* i sin Egenskab af Medlem af Folketingsudvalget anvendte sin Indflydelse til at sikre den bedst mulige Udgang af Forhandlingerne.

BYGGESTØTTELOVEN AF 30. MAJ 1940

Resultatet af Regeringens Lovforslag, af Rigsdagsudvalgets Interesse for og Bestræbelser i Sagen og af de grundige Forhandlinger med Byggeverdenens Mænd blev *Byggestøtteloven af 30. Maj 1940,* der angik *Byggeri ved Kommuner og anerkendte Boligselskaber.*

Denne Lov indførte det nye Princip, som dels vort Selskab, dels Bygge-Societetet havde kæmpet for, og som Indenrigsminister Dahlgaard under Krigen havde ytret Interesse for, nemlig at *Nybygninger burde fritages for Ejendomsskatter paa Bygninger,* fordi disse maa virke huslejefordyrende. Hvorfor Skat paa Husleje mere end paa Brød? Hvorfor gennem Huslejeloven udfolde Anstrengelser for billig Husleje og gennem Byggestøttelovgivning for en bedre Boligstandard, naar det Offentlige samtidig gennem Skatter fordyrer Lejen og hermed nedsætter Boligstandarden?

Før Krigen regnede man, at de faste Skatter fordyrede en 2-Værelsers Lejlighed i et Privatbyggeri i København med 11 Kr. om Maaneden og for en støttet Lejlighed, hvor Selskabsskatter er eftergivet, med ca. 8 Kr. pr. Maaned. Naar Byggeomkostningerne nu steg under Krigens Gang, og Maalet var at nedbringe den herved forøgede Husleje, var det nærliggende at frafalde Bygningsskatterne som et Middel hertil.

Det næste Princip indenfor Byggestøttelovgivningen, sigtende til at fæstne Huslejen for Nybyggeri ved Niveau 1939, bestod deri, at man *modererede den Rente,* som Staten forlangte af dens Laan, fra de stipulerede 4½ % ned til den Rentefod, som fremkom, naar man — ved Hjælp af Skattefritagelse og Rentemoderation — vilde opnaa, at Nybygninger kunde udlejes i det nævnte Niveau. Som det fremgaar af det foran nævnte Kapitels Beretning om Byggestøttelovgivningen under forrige Krig, tildelte man dengang — efter en kortvarig Periode med Rentetilskud — kontante Tilskud med Satser fra 20 til ca. 40 % af Anskaffelsessummerne, og *nedbragte* herved paa en særdeles effektiv Maade disse sidste *for stedse.* Men dels var de offentlige Penge langtfra saa løse under denne Krig som dengang, og dels havde man lært af den forrige Krig, at der kunde regnes med et stigende almindeligt Prisniveau efter Krigen og derfor muligvis ogsaa med et stigende Huslejeniveau. Resultatet blev i hvert Fald, at *Byggeriet maatte nøjes* med et Rentetilskud paa indtil 1 % eller — eller eventuelt tillige — Udsættelse med Laanets Amortisation 0,8 %, hvilket vil sige, at Ydelsen af Statslaanet kunde nedsættes fra 5,5 % til 3,7 %. Og tilmed blev disse Nedsættelser foreløbigt kun tildelt i 10 Aar, idet Staten vilde have i sin Magt at *tage Nedsættelserne tilbage,* saafremt et fremtidigt Huslejeniveau vilde gøre en Forhøjelse af Lejen rimelig.

Paa samme Maade var Fritagelsen for Bygningsskatter til Stat og Kommune vel givet i 22 Aar, men kunde efter Loven tilbagekaldes efter 12 Aars Forløb.

Det ses saaledes, at man under Forhandlingerne før Lovens Vedtagelse havde maattet ofre en Del Hensyn for at naa det Maal, som var det eneraadende, nemlig at *kunne udleje i Prisniveau 1939.* Tilskudet er, som det ses, *sammenflikket* af tidsbegrænsede Skatte- og Rentefritagelser, og — hvad værre er — af en Henstand med Statslaanenes Amortisation, der i sig selv er betænkelig.

Man kunde med en vis Føje spørge: Har det været forsvarligt ved Udlejning straks at nedsætte Lejen til Niveau 1939, naar denne Leje kun er juridisk sikret i 10 à 12 Aar? Eller burde man — som ved de hidtidige Skattelempelser over kortere Aarrække — kapitalisere Værdien af disse Fritagelser og nøjes med at fradrage Renten af det kapitaliserede Beløb i Lejen?

Afgørende for Stillingen til dette Spørgsmaal var det imidlertid, at Forudsætningen for Loven var, at Lejen *straks skulde nedsættes* til det Beløb, som

de aarlige Fritagelser muliggjorde, endvidere at den lejesøgende Befolknings Økonomi paa det daværende Tidspunkt var stærkt belastet, og at det derfor kunde volde Vanskeligheder at erholde en højere Leje, samt endelig, at Stat og Kommune var saa stærkt *i Familie med* de Boligselskaber, der erholdt Laan indtil 95 % og senere til 97 % af Ejendomsværdierne, at Spørgsmaalet om en Forlængelse af Fritagelserne til sin Tid formodes at have gode Muligheder for en Løsning, saafremt Forholdene taler herfor. — For *Privatbyggeriet* var en Ordning, der ingen Sikkerhed byder en Fortsættelse, derimod betydeligt mere betænkelig.

Som under forrige Verdenskrig — se Skildringen heraf under Kapitlet »Træk af Boligsagens Historie 1912—20« — var det lykkedes under trange Krigs- og Krisetider at *skabe politisk Enighed* om Reformer, som det under andre Forhold kunde have store Vanskeligheder at gennemføre. Det var ikke vanskeligt at anføre visse Betænkeligheder overfor Fritagelsen for Ejendomsskatter, saaledes den forskellige Behandling af Borgere i samme Kommune og navnlig Kommuner i stærk Vækst, hvor der efterhaanden kunde risikeres en politisk Spænding mellem de Husejere, der betalte Ejendomsskatter, og de, der var fritagne. I en Krisetid ser man imidlertid stort paa Vanskeligheder, der lader sig overvinde, og paa nye Principer, hvis Konsekvenser forudsætter en vis Dristighed. Der er Grund til at haabe, at Skattefritagelsen ved Nybyggeri, engang indført, vil have Udsigt til at bestaa ogsaa i normale Tider, idet den vil være Grundlag ikke alene for en moderat Husleje, men herigennem tillige for en Forbedring af Boligstandarden.

LEJENS STØRRELSE

Lovens Forudsætning, at Lejeniveauet i 1939 indenfor Boligselskaberne skulde overholdes, har i det store og hele holdt Stik, hvortil i særlig Grad ogsaa *Faldet i Renter af Kredit- og Hypotekforeningernes Laan* (Obligationskursernes Stigning) har bidraget. Saa meget heldigere for Nybyggeriets Huslejeniveau har dette Rentefald været, som ikke alene *Byggeomkostningerne* er steget stærkt efter Loven af 30. Maj 1940 — det officielle Indeks for August 1939 100 var i Maj 1940 steget til 135 og er nu gaaet op til 150, men er i Realiteten 160 —, men ogsaa *Driftsomkostningerne* (Lønninger, Vedligeholdelse etc.) er steget i Trit med Pristallet. Disse senere Prisstigninger er stort set opvejet af Rentefaldet.

Huslejeudviklingen kan aflæses af Bygge-Societetets *Huslejeindeks,* som for det sociale Byggeri viser følgende Huslejepriser: April 1939 et Tal paa 14,48 Kr. pr. m^2 Etageareal, i Oktober 1939 15,89 Kr., i April 1940 14,82 Kr., i Ok-

tober 1940 14,55 Kr., i April 1941 14,78 Kr., i Oktober 1941 14,83 Kr., i April 1942 14,34 Kr., i Oktober 1942 14,34 Kr., i April 1943 14,33 Kr., i Oktober 1943 14,36 Kr., i April 1944 14,36 Kr., og i Oktober 1944 15,17 Kr.

SAMVIRKENDE BOLIGSELSKABER OG FREDERIKSBERG FORENEDE BOLIGSELSKABER STIFTES

I Kapitlet Modgangs- og Fremgangsaar i Trediverne har vi behandlet den Episode fra 1933—1940, i hvilke Aar Selskabet ikke opnaaede Indenrigsministerens Anerkendelse som socialt Selskab, og de Forhandlinger, som sluttelig i de sidste Dage af 1939 førte til en Forstaaelse.

Paa Grundlag heraf stiftedes den 19. Juni 1940 Hovedselskabet *Samvirkende Boligselskaber A/S* med en fuldt indbetalt Aktiekapital af 100.000 Kr., der ejes af K. A. B. Selskabets Formaal er at varetage det sociale Boligbyggeri i Hovedstaden, og dets Vedtægter er stadfæstet af Indenrigsministeren i Juli 1942.

Bestyrelsen bestaar af: Professor E. Thaulow, Formand, fhv. Folketingsmand N. P. Nielsen, Næstformand, Landstingsmand, Raadmand O. Bouet, Folketingsmand, Raadmand Einer-Jensen, Grosserer I. H. Groth-Andersen, Skoleinspektør Evald Jensen, Borgmester, Overretssagfører Aage E. Jørgensen, Professor J. T. Lundbye, Handelschef S. Lyngbæk og cand. mag. Fru Elna Munch.

Tilsynsførende er Kommunaldirektør *K. Bjerregaard.*

Den 15. Juli 1940 stiftedes Hovedselskabet *Frederiksberg forenede Boligselskaber A/S,* hvis Formaal er at udføre socialt Boligbyggeri paa *Frederiksberg.* Aktiekapitalen er 90.000 Kr., og Frederiksberg Boligselskab er Hovedaktionær.

Bestyrelsen bestaar af: Professor E. Thaulow, Formand, Murermester Johs. Andersen, Rektor ved Statens Lærerhøjskole G. J. Arvin, Folketingsmand, Raadmand Einer-Jensen, Handelschef S. Lyngbæk, Læge Erik Olesen, Folketingsmand, Raadmand, C. J. F. Sven og fhv. Raadmand, Driftsbestyrer Lauritz Sørensen.

I begge Hovedselskaber, Samvirkende Boligselskaber A/S og Frederiksberg forenede Boligselskaber A/S, er Hovedselskaberne Rammen om *selvejende Institutioner,* der som selvstændige økonomiske Enheder opfører og driver de enkelte Byggeforetagender.

Forretningsførelsen under Opførelse og Drift af Selskabernes Boligejendomme har været varetaget af Københavns almindelige Boligselskab, og dette Selskab og A/S Dominia har under Krigen ydet Samvirkende Boligselskaber A/S og Frederiksberg forenede Boligselskaber A/S en nødvendig og særdeles effektiv

Assistance ved Indkøb og Finansiering af Byggematerialer og har herved i væsentlig Grad muliggjort det store Byggeri, der har fundet Sted under den vanskelige Krigsperiode.

BYGGERI MED SPARSOMT UDSTYR

Selv om Byggeforetagender er bestemt til at bestaa i hundrede Aar, vil man næppe kunne undgaa ved Planlæggelsen at tage Hensyn i nogen Maade til *de økonomiske Forhold ved Igangsættelsen.* Husene skal kunne udlejes og skal tjene Befolkningens Tarv, ikke mindst i en Krigstid.

Efter at Krigstiden efterhaanden havde bragt en vis almindelig Indkomstblomstring her i Landet — dog mindst for Arbejderklassen og allermindst for Tjenestemænd —, synes man at have glemt, at de økonomiske Forhold faktisk var langt mindre gode i Krigens to første Aar. Indtægterne fulgte ingenlunde med Udgiftsstigningen, Arbejdsløsheden var ret stor, og der fandtes stadige Udlejningsvanskeligheder med Hensyn til Lejligheder, der ikke var *absolut billige;* der foregik som Følge heraf en stadig Strøm af Flytninger fra dyrere til de billige Lejligheder og herigennem for adskillige Familier en Nedtrykning i Boligstandard.

Boligbyggeri i disse Aar havde derfor *to Formaal,* som fra offentlig Side blev formuleret skarpt:

Det ene: at skaffe Beskæftigelse til Afhjælpning af den betænkelige Arbejdsløshed,

det andet: at *bygge de billige Boliger,* som Befolkningen dengang ønskede og kunde betale.

Vi skal i denne Forbindelse gøre nogle Bemærkninger om Problemet *sparsom Byggemaade,* der har været stærkt og med grundige Tal omdebatteret (se en Artikelserie herom i en Diskussion mellem Direktør *Boldsen* og Arkitekt *Heiberg* i »Arkitekten« for 1939, Side 50, 79, 90 og 91 og Bygge-Forum 1939, Side 209).

Befolkningskommissionen havde i sin Betænkning af 8. November 1937 udtalt, at en offentlig Støtte *normalt ikke bør ydes* til Opførelse af »*skrabede*« Lejligheder, der meget hurtigt vilde føles saa forældede, at Udlejningen vilde blive vanskelig, og som iøvrigt laa under den Standard, som efter Nutidens Forhold maatte anses for rimelig og naturlig. Byggestøtteloven af 13. April 1938 i dens oprindelige Skikkelse bestemte, at Lejlighederne i det sociale Byggeri skulde være »forsynet med de under Hensyn til Ejendommens Beliggenhed almindelige moderne Bekvemmeligheder«.

Allerede inden Krigen medførte disse Krav, at de daarligst stillede Befolkningslag ikke *direkte* kom til at nyde godt af den offentlige Boligproduktion, idet Lejen oversteg deres Evner. Programmet var, at efterhaanden som de relativt bedst situerede Arbejdere og Mellemstandsfolk overtog de af sociale Byggeselskaber opførte Boliger, *rykkede* de daarligst stillede Lag op fra deres Halv- eller Helslumboliger i de Lejligheder, som de bedre stillede Indflyttere i Nybygninger forlod. Det maa betragtes som noget tvivlsomt, om en saadan Oprykning *inden Krigen* fandt Sted i tilstrækkelig Grad; hvis dette ikke var Tilfældet, kunde man kun skaffe de daarligst stillede anstændige Boliger ved at bygge billige, men sparsomt udstyrede Boliger til dem, en Udvej, overfor hvilken man dog gjorde gældende, at der i den »gamle Boligmasse« fandtes mere end nok af umoderne Boliger. Imidlertid gjorde der sig *efter Krigens Indtræden* og under de daarlige økonomiske Forhold i dens første Tid en aabenbar *Jagt paa de billige Boliger* gældende, selv fra de nogenlunde velstillede Arbejdere, fordi de ikke ønskede større *faste* Udgifter end nødvendigt; og enhver Tale om Oprykning var derfor i dette Tidsrum ganske uholdbar, man rykkede simpelthen *ned*. Derfor var det — uden Hensyn til alle teoretiske Overvejelser — dengang et *Tidens Krav* at bygge sparsomt udstyrede Lejligheder.

Det ses da ogsaa, at *Byggenævnet i en Skrivelse af 16. August 1940 til Handelsministeren* gjorde opmærksom paa, at Udviklingen havde medført en saa *forringet Købekraft hos Befolkningen,* at *det maatte anses for tvivlsomt, om der blev synderlig Efterspørgsel* efter Boliger, selv om Lejen med offentlig Støtte nedsattes til Lejeniveauet for Bygninger, som er fuldført umiddelbart før 1. September 1939. Til denne Udtalelse henviste det af *Indenrigsministeren i 1940 nedsatte Byggeudvalg,* idet Udvalget stillede Forslag om, at man vel ikke paa Grund af de herskende Vanskeligheder opgav den storstilede Byggeplan, som Boligstøtteloven af 1938 var Udtryk for, men at man for at opretholde Boligproduktionen slog ind paa et *Byggeri med »beskeden Byggemaade« og med fuld Statsfinansiering,* idet man herved sigtede paa Boliger til den virkelig mindrebemidlede Del af Befolkningen.

Byggeudvalgets Forslag paa dette Punkt blev udskudt til Behandling i Forbindelse med Ændringerne i den almindelige Boligstøttelovgivning, og det Folketingsudvalg, der i *Juni 1941 behandlede* disse Ændringer, udtalte i sin Betænkning:

»I Overensstemmelse med Bemærkninger til Lovforslaget har Udvalget lagt Vægt paa, at Huslejen (Boligafgiften) i de ved Lovens Hjælp finansierede Byggeforetagender holdes *i overkommeligt Forhold til den forhaandenværende økonomiske Bæreevne i den almindelige Befolkning.* Ud fra denne Betragtning har man anset det for *betænkeligt,* saafremt

Bestemmelsen i Lovens § 2, 3. Stk., om Byggeriets Forsyning med moderne Bekvemmeligheder skulde komme i Vejen for Understøttelse af *Foretagender i mere beskeden Udførelse,* svarende til Betalingsevnen hos det betydelige Antal boligsøgende, hvis Indtægter ikke tillader dem at udrede Huslejen i Nybyggeri af sædvanlig Modernitet, og med Ændringsforslag Nr. 1 har Udvalget derfor ønsket fastslaaet, at *Laan til saadanne Byggeforetagender falder indenfor Lovens Rammer.*«

I Indenrigsministeriets *Cirkulære af 16. Juli 1941* gaar Ministeriet saa vidt at udtale, at under de nuværende Forhold maa det forventes, at Statslaan *fortrinsvis vil blive ydet til de omtalte beskedent udstyrede Byggeforetagender,* der saavidt muligt skal opføres som *aaben Bebyggelse.*

Det maa indrømmes, at baade Byggeudvalgets, Indenrigsministeriets og Folketingsudvalgets Udtalelser i 1940—41 *kun var dikteret af den øjeblikkelige Krisesituations Krav* og ikke mindst af Hensynet til, at de vanskelige Tider vilde gøre det vanskeligt netop for de daarligst stillede i Samfundet at opnaa tilfredsstillende Boliger, Betænkelighederne ved det »beskedne« Byggeri var jo udbredte.

MINISTERIET ÆNDRER PRAKSIS ANGAAENDE DE »BESKEDNE« LEJLIGHEDER

Ministeriet *ændrede imidlertid lidt efter lidt* sin Praksis derhen, at de fuldstændige Lempelser, herunder Laanegrænsen 97 % af Anskaffelsessummen, blev tilstaaet *ogsaa et noget bedre udstyret Byggeri,* hvilket vil sige, at den økonomiske Forskel *mellem »beskedent« Byggeri og Byggeri med alle moderne Bekvemmeligheder blev forholdsvis ringe,* idet Bekvemmelighederne praktisk taget finansieredes med Statslaan til 2,2 % aarlig Ydelse. Heraf fulgte imidlertid, at det sparsomt udstyrede Byggeri under disse Vilkaar ikke kunde konkurrere med veludstyret Byggeri og maatte *indstilles.* En af Grundene til den ændrede Praksis var de noget *forbedrede økonomiske Kaar* for den mindrebemidlede Del af Befolkningen, navnlig Arbejdsløshedens Ophør. En anden Grund var stærke Henstillinger om ikke at slaa af paa Nybyggeriets Boligstandard.

Forinden havde *Samvirkende Boligselskaber* og *Frederiksberg forenede Boligselskaber* naaet at opføre 1702 Lejligheder med sparsomt Udstyr som et Bidrag til Dagens Gerning i de første og økonomisk set svage Aar af Krigstiden. Adskillige af disse Foretagender er dog planlagt saaledes, at Moderniteterne kan indsættes senere.

»Ungdomsgaarden« i Husum, opført 1943.
Arkitekter: P. Søgaard Petersen og S. Albinus.

BYGGERI FOR BØRNERIGE FAMILIER

Ud fra særlige Undersøgelser anslog Befolkningskommissionen af 1935, at 20—25.000 børnerige Familier eller ialt mellem 80 og 90.000 Børn *her i Landet boede i overbefolkede Lejligheder.* Med en given Indtægt er en Families Levestandard faktisk afhængig af Børnetallet, og der findes saaledes en egentlig Konflikt mellem Børnefødsler og Økonomi, der vil kunne fremkalde en Tendens til nedadgaaende Fødselshyppighed og dermed Nødvendigheden af en *positiv Befolkningspolitik.*

Befolkningskommissionens Forslag, der optoges i Byggestøtteloven af 13. April 1938, gaar ud paa, at der ydes *Huslejetilskud til børnerige Familier efter en Skala,* der er hentet fra Sverige, og hvorefter Familier med 3, 4 og 5 eller flere Børn modtager et Tilskud paa henholdsvis 30, 40 og 50 %. Bestemmelserne udvides i den lave Bebyggelse med Huslejetilskud ogsaa til Familier med *6 eller flere Børn stort 60 %.*

I Befolkningskommissionens Forslag, der paa dette Punkt blev optaget i Loven, gøres det til en Betingelse for at yde Laan til socialt Byggeri, at *en passende Del af de paagældende Byggeforetagenders Lejligheder er egnede som Boliger for børnerige Familier.* Spørgsmaalet om, hvad »et passende Antal« er, blev ikke afgjort af Loven, men overladt til Ministeriets Praksis, hvilket er rimeligt, da lokale Forhold kan byde paa Forskelligheder.

I Sverige begyndte man ved Praktiseringen af de tilsvarende Bestemmelser med at kræve, at Flertallet af Lejlighederne og undertiden mere end ⅔ skulde være egnet til og stilles til Raadighed for børnerige Familier, men Erfaringerne viste hurtigt, at dette var uholdbart. Her — som senere i Danmark — gjorde man den Erfaring, at en Sammenklumpning i eet Kvarter af børnerige, ubemidlede Familier giver Kvarteret et for Beboerne uheldigt Præg, samt at det saavel for Forældre som Børn er særdeles heldigt at leve og bo paa almindelig Vis mellem Familier med et normalt Antal Børn og dertil hørende Livsvaner. Her i Landet forlangte Indenrigsministeriet oprindeligt indtil 45 % børnerige Familier indenfor et Bygningskompleks, hvilket stemte med, at Indenrigsministeren ved Lovens Forelæggelse udtalte, at han var af den Opfattelse, at imellem en Fjerdedel og Halvdelen af Lejlighederne skulde indrettes til børnerige Familier. I Praksis viste der sig imidlertid hurtigt Vanskeligheder. I København fandtes der ca. *9.000 børnerige Familier, og der er siden 1938 bygget ca. 3.000 Lejligheder* for børnerige Familier her i Byen. Dels maa det imidlertid tages i Betragtning, at en Del af de 9.000 Familier i Forvejen boede under tilfredsstillende Boligforhold, men dels kan det heller ikke nægtes, at der findes et betydeligt Antal børnerige Familier af en saadan økonomisk Standard, at de

Ved Grundstensnedlæggelsen paa »Ungdomsgaarden«:
Folketingsmand N. P. Nielsen, Overborgmester Viggo Christensen og Direktør Boldsen.

Generalforsamling i en af Børnehaverne.

Fra Husflidslokalet paa »Bispebjerg Terrasser«.

ikke kan opfylde deres Forpligtelser selv med de givne Tilskud. Vil man hjælpe disse Familier og ikke mindst deres Børn, maa der simpelthen gives endnu *højere Huslejetilskud,* en Opgave, som Samfundet af befolkningspolitiske og almindelige sociale Aarsager næppe vedblivende kan skyde fra sig.

Indenfor Samvirkende Boligselskabers Nybyggeri under Krigen begyndte man med i *Etagehusene* at indrette *20—25 % af Lejlighederne* til børnerige Familier. Senere viste Erfaringerne imidlertid, at man maatte gaa noget længere ned — i den senere Tid til *ca. 15 %*. Selv med en saadan Andel af Lejlighederne til børnerige Familier har man praktisk taget til enhver Tid endnu under den anden Verdenskrig kunnet sige Ja til Spørgsmaalet, om der *inden for Koncernen fandtes ledige Lejligheder til børnerige Familier i Nybyggeriet.* De indhøstede Erfaringer tilsiger, at det vil være *rigtigt kun at kræve ca. 15 % af Lejlighederne* i Etagebyggeriet stillet til Raadighed for børnerige Familier. Principielt vil det være heldigst at bygge *Rækkehuse med Haver* for børnerige Familier, saa meget mere som Huslejen ikke vil overstige Lejen i tilsvarende Etagelejligheder. Og dette er for vort Vedkommende sket bl. a. gennem Rækkehuskvarteret HUMLEVÆNGET med 404 Rækkehuse, hvoraf Størstedelen er besat med børnerige Familier. Iøvrigt burde *normalt kun ca. 40 % af Rækkehusene kræves udlejet til Familier med 3 eller flere Børn,* og det kan forventes, at Udviklingen vil gaa i den Retning.

Fra Husflidslokalet paa »Bispebjerg Terrasser«.

Under den anden Verdenskrig har *K. A. B.-Koncernen* stillet Boliger *til Raadighed for 903 børnerige Familier,* heraf ca. 582 i Rækkehuse eller Enkelthuse; medens adskillige Husværter, tildels som Følge af Huslejelovene, har set med Betænkelighed paa Lejere med flere Børn, kan enhver børnerig Familie vide, at inden for K. A. B.-Koncernens Byggeri, hvad enten det opføres som socialt eller privat Byggeri, hylder man det modsatte Princip. *De børnerige Familier er særlig velkomne,* og vore *Børneinstitutioner* tager sig af deres Børn og enkelte af den voksne Ungdom. De børnerige Familier har *Fortrinsret* til at leje de Lejligheder, der er indrettet for børnerige Familier (Lejligheder paa over 2 Værelser), og de børnerige Familier har, som det ses af ovennævnte Tal, ogsaa i rigt Maal benyttet sig af at søge til Koncernens Nybyggerier. Familier med 5—6

Børn er ingenlunde nogen Sjældenhed, og selv Familier med 12—14 Børn bor i vore Rækkehuse.

Et betydningsfuldt Spørgsmaal indenfor de børnerige Familiers Problem er Muligheden for, at Forældrene kan beholde Lejlighederne, *selv efter at Børnene har naaet den Alder af 16 Aar,* efter hvilken Tid der normalt ikke oppebæres Huslejetilskud til dem. Sagen synes efterhaanden at være løst ved Imødekommenhed fra Københavns Kommune og ved, at Indenrigsministeriet i en Skrivelse af 10. September 1943 har udtalt, at der, som Boligforholdene for Tiden ligger, ikke nu bør stilles Krav om, at en Familie, for hvem Retten til at oppebære Huslejetilskud er bortfaldet, af denne Grund opsiges til Fraflytning af den af Familien hidtil beboede Lejlighed, uanset at denne henhører til en af de Lejligheder, der efter Tilsagnet om Statslaan til paagældende Ejendom fortrinsvis skal udlejes til børnerige Familier.

Et andet meget betydningsfuldt Emne i hele denne Materie er, at *Børnetilskudene bør udstrækkes til Familier med 2 Børn.* 74 % af Børnene i København findes indenfor Familier med 1 og 2 Børn. Her findes Byens egentlige Børnerigdom, og det er en social og befolkningspolitisk Nødvendighed at yde Huslejetilskud, f. Eks. 20 % til saadanne Familier.

Allerede nu findes der en Adgang for Familier med 2 Børn til at opnaa, at Kommunen betaler Indskudsbeløbet indenfor det sociale Nybyggeri, selv om de paagældende Familier ikke er børnerige (hvortil kræves 3 Børn). Men dette er for mindrebemidlede Familiers Vedkommende ikke tilstrækkeligt, egentlige Huslejetilskud er en Nødvendighed.

BYGGENÆVNET NEDSAT AF HANDELSMINISTERIET INDENRIGSMINISTERIETS BYGGEUDVALG AF 1940

Under 16. September 1939 nedsatte det erhvervsøkonomiske Raad et *Byggenævn,* der fik som Opgave at regulere *Materialesituationen* for Byggeriet i og eventuelt efter Krigstiden.

Det maa sikkert tilskrives Byggenævnets Virksomhed, at det hidtil er lykkedes at forbeholde og sikre de nødvendige Materialer til de Byggeforetagender, hvortil Tilladelse eller Tildeling sker fra Nævnets Side, og herigennem at opretholde et relativt ret stort Byggeri under Krigen. Om Nævnets Virksomhed og Praksis henvises til Bygge-Forum 1939 Side 311 og 347, 1942 Side 61 og 369, 1943 Side 258, Side 295 og Side 419 og 1944 Side 157.

Nævnets Formand er Kommunaldirektør *K. Bjerregaard.* Medlemmernes Antal var oprindelig 18, men bestaar nu foruden Formanden af: Kontorchef i Statens Bygningsdirektorat *H. E. Holten,* Næstformand, Direktør, Konsul *Aage*

Beyer, Holbæk, Direktør *F. C. Boldsen,* Direktør *P. Christiansen,* »Silvan«, Folketingsmand *Einer-Jensen,* Murermester *R. P. Geertsen,* Dronningborg ved Randers, Generalkonsul *O. Kongsted,* Arbejdsdirektør *K. Korsgaard,* Arkitekt *M. K. Michaelsen,* Grosserer *T. Peetz,* Tømrermester *H. J. Petersen,* Præstø, Folketingsmand *O. Øllgaard,* Grestedgaard, Grestedbro.

Nævnet varetog i sin første Levetid ogsaa Byggeriets almindelige økonomiske Interesser og gjorde Indstilling om *Byggestøtteloven* af 30. Maj 1940.

Senere ansaa Indenrigsministeriet det for rigtigt at udnævne et egentligt Udvalg for Byggeri, nemlig *Indenrigsministeriets Byggeudvalg af 1940,* nedsat den 14. August 1940. Formanden er Kommunaldirektør *K. Bjerregaard* og de øvrige Medlemmer er Direktør *F. C. Boldsen,* Formanden for Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber *Aage Christensen,* Afdelingschef *C. M. Christiansen* fra Finansministeriet, Generalsekretær i Regeringens Beskæftigelsesudvalg, Kontorchef *Jørgen S. Dich* og Formanden for Murerforbundet *Marius Madsen.* Oprindelig var tillige Kontorchef *J. R. Pinholt,* nu Stiftamtmand i Haderslev, Medlem af Udvalget. Sekretær var oprindelig Kontorchef *Gregers Hansen,* nu cand. polit. *E. Engberg Pedersen* fra Beskæftigelsesudvalget samt Fuldmægtig *Viggo Nørby* i Indenrigsministeriet.

Byggeudvalget har efter dets Kommissorium med senere Tilføjelser en lignende Opgave, som under forrige Krig var tildelt den store Boligkommission, og ligesom denne har Udvalget haft den Tilfredsstillelse at se de fleste af dets Forslag ført ud i Livet. Fra dets Nedsættelse i 1940 er Forberedelsen af de Lovforslag, som Regeringen har forelagt, udarbejdet af Byggeudvalget, og det har nu endvidere den Opgave at forberede en Lovgivning for Byggeriet efter Krigen.

De Opgaver, som Byggeudvalget til Dato har løst, vil blive nærmere omtalt under Omtalen af de paagældende Emner.

Ved Siden af dette Udvalg bestaar fremdeles det af Indenrigsministeren den 11. September 1941 nedsatte *Rigsdagsudvalg,* der har fremsat Betænkning og Forslag om et Bygningsdirektorat og om det lave Byggeri.

Eksistensen af disse to Udvalg, hvis Opgaver ikke vil kunne undgaa at berøre hinanden, synes at motivere Oprettelsen af det *Boligraad,* som omhandles under Kapitlet om Byggeriets Organisation Side 211.

TREDIEPRIORITETSUDVALGET

Under Kapitlet »Finansiering af Boligbyggeri« er nærmere omtalt Nødvendigheden af en rationel Ordning af »den vanskelige Del« af Finansieringen for privat Boligbyggeri og Muligheden af at bygge socialt ved Hjælp af Midler, hentet fra private Kilder.

Under Marts 1941 nedsatte Indenrigsministeriet et Udvalg til Belysning af dette Emne. Formand er Professor, Dr. juris. *Henry Ussing,* og de øvrige Medlemmer er Professor, Dr. jur. *Ernst Andersen,* Direktør *F. C. Boldsen,* Hypotekforeningsdirektør *Bo Gjessing,* Bankdirektør *O. Hedegaard,* Afdelingschef i Finansministeriet *Victor Nielsen* og Kreditforeningsdirektør *Th. Thorsteinsson.*

Udvalget har endnu ikke afsluttet sit Arbejde.

LOV AF 9. APRIL 1941 OM STØTTE TIL PRIVAT BYGGERI I ETAGEEJENDOMME OG RÆKKEHUSE

Byggeudvalgets første — saakaldte »grønne« — Betænkning af 20. December 1940 stod, som tidligere paavist, under *Arbejdsløshedens* Tegn for Boligbyggeriets Virksomhed. Heraf fulgte, at Støtte ogsaa til privat Byggeri blev nødvendigt. Det afgørende Skridt hertil blev taget ved Lov af 9. April 1941, der stillede Midler til Raadighed for privat Byggeri af Etageejendomme med indtil 36 Lejligheder (en Begrænsning, der ophævedes ved Lov Nr. 128 af 30. Marts 1942), og af Rækkehuse til nedsat Rente og med Afdragslempelse i Hovedsagen som for det sociale Byggeri.

Loven af 9. April 1941 forlængede den ved Lov af 30. Maj 1940 givne Skattefritagelse for Beboelsesejendomme i indtil 22 Aar, og Bestemmelsen blev udvidet til ogsaa at omfatte Kontor- og Forretningsejendomme. Skattefritagelsen omfatter den paa Bygningerne faldende Del af Skatterne til Stat og Kommune, men der gives ikke Fritagelse for Amtsskatter og ej heller for Selskabsskatter.

Ministeriet har imidlertid i Praksis været utilbøjelig til for det private Byggeris Vedkommende at give de fuldstændige Rente- og Afdragslempelser, der er hjemlet ved 1941 Loven med senere Ændringer, idet man som Regel kan siges at *være blevet staaende ved en aarlig Ydelse paa 3,2—3,7 %,* altsaa ca. 1 % mere end ved Lovens Minimum. Resultatet heraf er blevet, at det private Byggeris Leje er relativ høj, saafremt Kvaliteten og Rentabiliteten skal kunne sammenlignes nogenlunde med det sociale Byggeris. Bygge-Societetets Indeks viser, at medens det sociale Byggeris Leje praktisk taget befinder sig paa Niveau 1939, ligger det private Byggeris Leje under tilsvarende Forhold ca. 30 % herover. Hertil kommer den Usikkerhed, at medens det sociale Byggeri kan regne med, at Skatte- og Rentefritagelser forlænges ved deres Udløbstid, saafremt Forholdene taler herfor, stiller det sig mindre sikkert, om det private Byggeri i samme Grad kan regne hermed, og dette burde paavirke Huslejeansættelsen allerede nu.

Koncernen har under disse Forhold ikke følt sig foranlediget til at igangsætte privat Byggeri med offentlig Støtte.

Direktør Ove Larsen.

BYGGERIETS OMFANG UNDER KRIGEN

Landet over har der fundet et betydeligt *privat* Boligbyggeri Sted, dels med og dels uden Støtte; i Aarene siden Nytaar 1940, nemlig (naar bortses fra de rene Landkommuner) 5331 Lejligheder i 1941, 4258 Lejligheder i 1942, 6290 Lejligheder i 1943 og 5224 Lejligheder i 1944.

Det sociale Boligbyggeri gennem sociale Selskaber udviser følgende Tal siden Nytaar 1940: 2.566 Lejligheder i 1941, 3.879 Lejligheder i 1942, 4.838 Lejligheder i 1943 og 5.064 Lejligheder i 1944.

STATENS BYGNINGSDIREKTORAT

Ved Lov af 6. Juli 1942 oprettedes Statens Bygningsdirektorat, der traadte i Virksomhed fra 1. April 1943.

Chefen er Direktør *Ove Larsen*.

ERSTATNINGSLEJLIGHEDER TIL BEBOERNE FRA BORGERGADE-ADELGADE

I Forbindelse med det »beskedne« Byggeri fra 1940 maa tillige nævnes den Rolle, som dette Byggeri kom til at spille for Diskussionen om Gennemførelse af *Saneringen af Borgergade—Adelgade Kvarteret*. Det vil erindres, at Spørgsmaalet om Rømning af dette

Kvarter havde givet Anledning til en Række betydelige Vanskeligheder. Da Planerne i sin Tid blev udarbejdet af Københavns Kommune, var der næppe Tale om nogen øjeblikkelig Boligmangel, og Spørgsmaalet om Erstatningsboliger for de som Følge af Saneringen husvilde Beboere i Kvarteret voldte ikke store Bekymringer. Da Sagen imidlertid blev trukket ud paa Grund af principielle Uoverensstemmelser med Hensyn til Erstatningernes Fastsættelse, og da en Ordning endelig var i Sigte, stod man overfor begyndende Boligmangel, der bevirkede, at Spørgsmaalet om Erstatningslejligheder fra at være et Bispørgsmaal voksede op til at blive et Spørgsmaal af Format. Man skønnede, at en Del af Beboerne i Saneringskvarteret selv vilde skaffe sig Bolig, men at der vilde være *Trang til 7—800 Erstatningslejligheder,* og under første Behandling af Forslaget til midlertidig Lov om Laan til Boligbyggeri m. v. henledte Socialdemokratiets Ordfører Opmærksomheden paa vor Koncerns Byggerier som en mulig Løsning paa Spørgsmaalet. Hermed vilde Folketinget ikke lade sig nøje, men krævede klar Besked. Der blev herefter rettet Henvendelse til K. A. B.-Koncernen, som Københavns Kommune skønnede var den Organisation, der med kort Varsel var i Stand til at paatage sig at løse Opgaven, og samtidigt efter Omstændighederne var villig til at paatage sig den meget store Byrde, som det utvivlsomt vilde blive at modtage de husvilde Beboere fra Saneringskvarteret. Under Forbehold af Overenskomst om Enkelthederne *erklærede K. A. B. sig beredt* til at løse Opgaven og i Løbet af et halvt Aars Tid at stille 700 Erstatningslejligheder til Raadighed for Kommunen, saaledes at Københavns Overborgmester i Skrivelse af 18. Marts 1941 paa Folketingsudvalgets Spørgsmaal kunde svare:

»... Samtidigt med, at Kommissionen til Udarbejdelse af Saneringsplaner for København udarbejdede Saneringsplaner for Borgergade-Adelgade-Kvarteret, fremskaffede den hos *Københavns almindelige Boligselskab Tilsagn om Reservering af ca. 700 Erstatningslejligheder med nødtørftigt Udstyr* i Boligselskabets nye Byggeforetagender, der for Tiden er under Opførelse, og som vil blive færdige, nogle til 1. Juli og 1. Oktober, andre til 1. November d. A. Med Hensyn til disse Lejligheder er det Tanken, at Kommunen med Hjemmel i det fremsatte Lovforslag skulde yde et Tilskud til hver Lejlighed i 2 Aar, der dækker Differencen mellem den gennemsnitlige Leje i Borgergade-Adelgade-Kvarteret 32 Kr. maanedligt og de ca. 57 Kr. maanedligt, der er den gennemsnitlige Leje for de mindre Lejligheder i ovennævnte Byggeforetagender.«

Tanken havde været at stille Samvirkende Boligselskabers to Boligejendomme under Opførelse, SJÆLLANDSHUSE og BISPEBJERG TERRASSER med ialt ca. 700 Lejligheder, til Disposition. Om Enkelthederne og særlig *om Vedligeholdelsesspørgsmaalet,* naar Saneringsbeboerne igen fraflyttede Lejlighederne, opnaaedes der en Overenskomst med Kommunen. Det var herved vor Forudsætning, at Beboerne fra Saneringskvarteret skulde huses hos os i de to Aar, som Saneringslovens § 8 fastsatte som det længste Tidsrum, hvori Kommunen kunde yde disse Beboere Huslejetilskud i Erstatningslejlighederne.

Da Saneringen gennemførtes, viste det sig, at et væsentlig større Antal Beboere end paaregnet selv skaffede sig Lejlighed. Mange af dem klæbede i den Grad til den indre By, at de ikke kunde tænke sig at blive overflyttet fra de smaa, mørke Huse til ny, lyse og luftige Kvarterer i Udkanten af Byen, og Resultatet blev, at Kommunen ret hurtigt kunde give Afkald paa BISPEBJERG TERRASSER og efterhaanden ligeledes kunde give Afkald paa en Del af Lejlighederne i SJÆLLANDSHUSE, saaledes at der til Beboerne i Sa-

Paa Inspektion. Inspektører, Arkitekterne Taudorf og Wendt sammen med Varmemester Bach Nielsen.

neringskvarteret kun blev anvist ialt ca. 250 Lejligheder, hvortil kom, at 5 Lejligheder blev *indrettet til en Vuggestue,* der ledes af Bestyrelsen for Børneinstitutionen »Bavnehøj«.

Resten af Lejlighederne i SJÆLLANDSHUSE er nu udlejet paa sædvanlig Vis, og da ogsaa en Del af de oprindelige Beboere fra Saneringskvarteret er flyttet, disponerer Københavns Kommune i Foraaret 1945 over 242 Lejligheder i SJÆLLANDSHUSE, beboet af Saneringspublikum.

Imidlertid har Københavns Kommune paa Grund af Boligsituationen hidtil ikke ment sig i Stand til at opfylde Forudsætningen om, at Ordningen skulde være begrænset til to Aar. Det kan desværre ikke nægtes, at SJÆLLANDSHUSES Bygninger har lidt betydeligt ved at være Hjemsted for et Publikum, hvis Krav til Boligstandard ikke er de sædvanlige.

Institutionen har overfor Kommunen stillet Krav om en snarlig Ordning, saaledes at Ejendommen atter benyttes til de i Boligstøtteloven nævnte Formaal.

— Venlige Mennesker har, saaledes som det jævnligt indtræffer, ikke undladt at miskende *Samvirkende Boligselskaber*'s Imødekommenhed overfor Kommunen. Heroverfor udtalte Overborgmester *Viggo Christensen* i Borgerrepræsentationen den 26. November 1942 (Borgerrepr. Forh. 1942—43, Side 1276):

»Jeg finder her Anledning til at fremhæve, at Københavns almindelige Boligselskab ved Direktør Boldsen har ydet Kommunen en meget værdifuld Bistand ved Anbringelse af Beboerne fra Saneringskvarteret, og jeg udtaler Kommunens bedste Tak derfor.«

6000 LEJLIGHEDER BYGGES UNDER KRIGEN I HOVEDSTADEN OG I OMEGNSKOMMUNER OG I SJÆLLANDSKE KØBSTÆDER

SAMVIRKENDE BOLIGSELSKABERS SOCIALE BYGGEFORETAGENDER I KØBENHAVN

Koncernen har under Krigen i København og Omegnskommunerne samt i Provinsen opført ialt 5221 Lejligheder og 91 Butiker, nogle Børnehaver og andre sociale Institutioner samt en Industrigaard. Man venter i den nærmeste Tid at kunne afslutte Opførelsen af igangværende Lejligheder, hvorefter det samlede Byggeri under Krigen kommer op paa ca. 6000 Lejligheder

SPARSOMME TIDER — SPARSOMT BOLIGBYGGERI

Sociale Synspunkter inden for Koncernen tilsagde, som foran nævnt, at man under Hensyn til Krisesituationen i 1940—41 trods Risiko og Betænkeligheder maatte paatage sig Byrden af et sparsomt Byggeri, til Gengæld med saa lav Leje, at ogsaa de ringere stillede kunde betale Lejen.

Samvirkende Boligselskaber igangsatte saaledes Byggeforetagenderne Jyllandshuse, Sjællandshuse og Bispebjerg Terrasser, nordlige Del, saavel som de øvrige, senere nævnte, sociale Byggerier i Københavns Kommune.

De tre nævnte Byggerier bestod af *mindre Kakkelovnslejligheder uden Affaldsskakte, uden Altaner og med et Minimum af Fliser i Køkkener og Baderum, med faa faste Skabe* o. s. v. Ialt stillede K. A. B.-Koncernen efterhaanden *1702 saadanne Lejligheder til Raadighed i Storkøbenhavn i Aarene 1941—43*. En særlig Støtte fandt en Del af dette Byggeri i Bestemmelserne om, at der foruden Skattefrihed, Rente- og Afdragslempelser kunde ydes Statslaan op *til* 97 % af Anskaffelsessummen, men de klart udtalte Forudsætninger om, at fuldstændige Lempelser *kun skulde ydes til beskedent udstyret Byggeri, blev ganske vist efterhaanden frafaldet.*

»Sjællandshuse« ved Tranehavevej, opført 1940—42.
Arkitekter: P. Søgaard Petersen og S. Albinus.

JYLLANDSHUSE

JYLLANDSHUSE, opført 1940—41, Beliggenhed: Aalekistevej og Hanstholmvej i Vanløse, Antal Lejligheder: 187 og Butiker 6, Anskaffelsessum ca. 2.016.000 Kr.

Bebyggelsen er udformet som 2 U-formede og en vinkelret Blok, beliggende paa Vestsiden af Aalekistevej omkring Vanløse Skole og med vid Udsigt over de kommunale Sportspladser, som er udlagt i Forbindelse med Skolens Boldbaner. I den sydligste Blok findes Børnehave og Fritidshjem.

Byggeriet opvarmes med Kakkelovne, men her saavel som i en Række andre kakkelovnsopvarmede Ejendomme er der foretaget Foranstaltninger, der letter senere Indlæg af Centralvarme eller i hvert Fald gør dette mindre kostbart. Saaledes er der foretaget Sænkning af Kældergulvet i JYLLANDSHUSE i de Rum, der fremtidigt kan anvendes til Kedel- og Brændselsrum; for saa vidt fornødne Bevillinger til sin Tid kan faas, og Forholdene iøvrigt tillader det, kan man senere foretage Indlæg af Centralvarme, hvorved man vil imødegaa Risikoen for, at Byggeriet skal blive betragtet som umoderne.

SJÆLLANDSHUSE

SJÆLLANDSHUSE, opført 1940—41. Beliggenhed: Nathalie Zahlesvej og Rolstedsvej i Vanløse, Antal Lejligheder: 271, Anskaffelsessum: ca. 2.806.000 Kr.

»Bispebjerg Terrasser Syd« ved Frederiksborgvej, opført 1940—41.
Arkitekter: P. Søgaard Petersen og S. Albinus.

Vest for den af K. A. B.-Koncernen tidligere udførte Bebyggelse VESTERVÆNGET i Enghavekvarteret er der bygget 3 parallelle Stokke SJÆLLANDSHUSE. I Forbindelse hermed findes Lokaler for en *Vuggestue*. Husene er indtil videre stillet til Raadighed for Københavns Kommune som Erstatningsboliger for de nedrevne Ejendomme i Adelgade-Borgergade-Kvarteret.

BISPEBJERG TERRASSER

BISPEBJERG TERRASSER, opført 1940—42. Beliggenhed: Frederiksborgvej og Raadvadvej, Antal Lejligheder 404 og 4 Butiker. Anskaffelsessum ca. 4.700.000 Kr.

Bebyggelsen er beliggende paa det Sted, hvor Parkalleen, som kommer fra Fælledparken, munder ud i Utterslev Mosepark. For at skabe Udsigt fra flest mulige Lejligheder over Mosen er Husene udformet efter »Kamsystemet«. I den nordligste Halvdel af Bebyggelsen findes *Børnehave* og *Fritidshjem*.

Af Statslaansansøgningerne vedrørende disse Byggerier faar man et Begreb om Finansieringsforholdene paa det paagældende Tidspunkt, idet der under Prioritering med 4½ % Kreditforeningslaan og 5 % Hypotekforeningslaan er regnet med Kurstab paa mellem 18 og 19 %.

BYGGEFORETAGENDER I 1941—42

I 1941—42 udførte *Samvirkende Boligselskaber* en Del yderligere Byggeforetagender med sparsomt Udstyr.

JYDEHOLMEN

JYDEHOLMEN, opført 1941—42. Beliggenhed: Jydeholmen og Rundholmen i Vanløse, Antal Lejligheder: 158, Anskaffelsessum ca. 2.160.000 Kr.

Jydeholmen omfatter baade Etagehuse og Rækkehuse. Etagehusene i 3 eller 4 Etager og Rækkehusene i 2 Etager og fortrinsvis for Familier med flere Børn.

HOLMEHUSENE

HOLMEHUSENE, opført 1941—42. Beliggenhed: Hanstholmvej i Vanløse, Antal Lejligheder: 11 Huse, Anskaffelsessum ca. 218.000 Kr.

De 11 Rækkehuse ligger ved Siden af JYLLANDSHUSE, og kan derfor ligesom denne Bebyggelse nyde godt af de udstrakte Sportsarealer, som findes omkring Vanløse Skole. Husene er i 2 fulde Etager og er, da de hver indeholder en stor Opholdsstue, Soveværelse og 2 Kamre, særlig egnet til og beregnet for Familier med flere Børn.

HUMLEVÆNGET, 404 RÆKKEHUSE

I 1941—43 byggede Samvirkende Boligselskaber paa nogle af Københavns Kommune erhvervede, fordelagtigt beliggende Grunde ved Vallekildevej, Nordrupvej og Smørumvej i Husum Rækkehusbyen HUMLEVÆNGET, væsentligt bestemt som *Boliger for børnerige Familier*. Antal Lejligheder: 394 og 10 Butiker med Beboelse, Anskaffelsessum ca. 7.753.000 Kr.

HUMLEVÆNGET er den sydligste Bygningsgruppe i Bykvarteret omkring Husum Skole. De 404 Rækkehuse er alle opført i to fulde Etager, og Hovedtypen er paa 2 Værelser og 2 Kamre, altsaa Huse, der særligt er beregnet for *Familier med flere Børn*. I Kvarteret er endvidere indpasset 2 Butikshuse med hver 5 Butiker, samt 22 Rækkehuse med særlige *Værkstedsrum* i Kælderen beregnet til Udlejning til mindre Haandværkere o. l.

Endnu er HUMLEVÆNGET et nyt Kvarter, men saaledes som Beplantning og Haveanlæg er projekteret, vil Kvarteret i Løbet af faa Aar være fuldstændig tilvokset og vil sikkert til den Tid virke som en hel lille Provinsby med de mange røde Mure og hvide Vinduer.

I Bebyggelsen findes et *Raadgivningskontor,* der yder Husmødrene gratis Vejledning i Husholdningsspørgsmaal, Syning o. s. v.

Et Hus er stillet til Raadighed for Lejerforeningen, der samler *Børnene til Sløjdundervisning,* Gymnastik, Syning eller til Dyrkelse af andre specielle Interesser. Paa Legepladserne og paa Stierne mellem Rækkehusene virker Børnenes eget *Vagtværn,* d. v. s. nogle

»Humlevænget« i Husum, opført 1941—43.
Arkitekter: P. Søgaard Petersen og S. Albinus.

dertil udpegede Børn, der griber ind over for Kammerater, som ikke overholder de inden for det lille Bysamfund gældende Regler og derfor maa finde sig i at blive udelukket for kortere eller længere Tid fra Adgang til forskellige fælles Arrangementer.

ET BEDRE UDSTYRET BYGGERI

Medens alle fornævnte af *Samvirkende Boligselskaber* udførte Byggeforetagender maatte betegnes som *beskedent Byggeri,* sker med Overgangen til *1942 en gradvis Overgang til det lidt bedre udstyrede Byggeri.* Denne Udvikling var dybere set en Konsekvens af de ændrede økonomiske Forhold ved Overgangen fra 1941 til 1942.

FYNSHUSE

Fynshuse, opført 1941—42. Beliggenhed: Rørsangervej og Vestergaardsvej, Antal Lejligheder 169 og 2 Butiker, Anskaffelsessum ca. 2.075.000 Kr.

Fynshuse er en naturlig Fortsættelse og Afslutning af den under sidste Krig udførte 3-Etagers Bebyggelse Nord for Borups Allé ved Genforeningspladsen. I Ejendommen findes Lokaler for Børnehave og Fritidshjem, og selv om Huset iøvrigt er sparsomt udstyret, er det dog forsynet med Centralvarme.

STEFANSGAARD

Stefansgaard, opført 1941—42. Beliggenhed: Stefansgade, Antal Lejligheder: 250 og 10 Butiker. Anskaffelsessum ca. 3.600.000 Kr. Ejendommen, der er tegnet af Arkitekterne, Professor *Kay Fisker* og *Eske Kristensen,* er opført paa det tidligere Bryggeri »Hafnia«s Grund paa Nørrebro. Bebyggelsen, der indeholder 6 Beboelseslag, er opført med Façader af skiftevis røde og gule Sten, hvilket giver en behagelig Afveksling fra Kvarterets øvrige pudsede Huse, der stammer fra den klassicistiske Periode i Tyverne. Der findes Lokaler for Børnehave. Af Udstyr kan nævnes Centralvarme og Affaldsskakte.

SKYTTEVÆNGET

Skyttevænget, opført 1942—43. Beliggenhed: Skyttegaardsvej og Sandhusvej i Vigerslev, Antal Lejligheder: 341. Anskaffelsessum ca. 3.900.000 Kr.

Ved de nyudlagte Parkomraader omkring Harrestrup Aa ved Kommunegrænsen mellem København og Hvidovre er Skyttevænget opført i 3 Beboelseslag og udformet med overvejende vinkelformede Blokke. I en af Blokkene er indrettet Lokaler for en Børnehave, der drives af Vigerslev Sogns Menighed.

Paa Grund af Beliggenheden i Vigerslev og andre Forhold skønnede man det rigtigt at udføre ogsaa dette Byggeri som et sparsomt Byggeri med Kakkelovne.

»Stefansgaard«, opført 1941—42.
Arkitekter: Professor Kay Fisker og Eske Kristensen.

STILLEDAL

Stilledal, opført 1942—43. Beliggenhed: Stilledal og Linde Allé i Vanløse, Antal Lejligheder 99. Anskaffelsessum ca. 1.267.000 Kr.

Bebyggelsen, der er tegnet af Arkitekt *Thorvald Dreyer,* er beliggende ved den skønne træbeplantede Linde Allé i Vanløse. Husene indeholder 3 Etager og udnyttet Tagetage, og der er Centralvarme.

»Abildgaarden« ved Frankrigsgade paa Amager, opført 1942—44.
Arkitekter: P. Søgaard Petersen og S. Albinus.

Med Arkitekt *Thorvald Dreyer* har Boligselskabet haft et godt Samarbejde ved Gennemførelse af Bebyggelsen STILLEDAL. Hr. Dreyer, der er Formand for Dansk Arkitektforening, behøver ingen nærmere Præsentation; adskillige Bygværker rundt omkring i Byen leverer i saa Henseende den fornødne Attestation.

ABILDGAARDEN

ABILDGAARDEN, opført 1942—44. Beliggenhed: Frankrigsgade, Wittenberggade og Moselgade paa Amager, Antal Lejligheder: 373 og 6 Butiker. Anskaffelsessum ca. 5.000.000 Kr.

Ejendommen er opført paa kommunale Arealer, og omfattende Gadereguleringer og Grundreguleringer er foretaget af Kommunen. Bebyggelsen er udformet som Karrébebyggelse. Bygningernes Façader er murede i Mønstermurværk, skiftevis lyse- og mørkegule Sten. Der findes Centralvarme i Bygningen.

ABILDGAARDEN er et virkeligt Storbyggeri, der udfylder hele Pladsen mellem de tre nævnte Gader, hvor tidligere smaa og faldefærdige Huse og halvraadne Plankeværker imellem de enkelte Grunde prægede Billedet. Det store Anlæg inden for selve Bebyggelsen omfatter bl. a. Legepladser for Børnene; i det børnerige Kvarter fandtes BØRNEGAARDEN

i Sundby, der ligger paa den anden Side af Moselgade, og for at afhjælpe dens Pladsmangel blev 11 Lejligheder i Abildgaarden indrettet som et Annex for Børnegaarden, der her driver Børnehave og Vuggestue.

SAMLET BEBYGGELSE PAA 1250 LEJLIGHEDER

I Forbindelse med Institutionen Humlevænget's Rækkehusbyggeri samt Lollikhuse og Falsterbo, se nedenfor, danner Glumsø-Parken's 4 Afsnit en stor samlet Bebyggelse i Husum, 1250 Boliger ialt. Fra Glumsø-Parken ved Frederikssundsvej har man en smuk Udsigt ned over de grønne Plæner imellem Husene til Husum Skole med Lollikhuse paa den ene Side og Falsterbo paa den anden Side, og ved Siden af Glumsø-Parken hæver sig Langelandshus bag ved et Anlæg, som senere skal omdannes til et Torv eller lignende.

I Forbindelse med Byggeriet Lollikhuse opførtes Ungdomsgaarden, indeholdende Lokaler for Vuggestue, Børnehave, Fritidshjem og Fritidsklub. Denne Børneinstitution er særlig omtalt andetsteds.

GLUMSØ-PARKEN

Glumsø-Parken, opført 1942—43. Beliggenhed: Frederikssundsvej og Glumsøvej, Antal Lejligheder: 426 og 5 Butiker. Anskaffelsessum ca. 5.506.000 Kr.

Glumsø-Parken er en af de største herværende Bebyggelser i et samlet Bykvarter og er skabt omkring Husum Skole fra Frederikssundsvej og sydefter. Bygningerne er lagt symmetrisk omkring et stort Parkareal, der strækker sig fra Frederikssundsvej ned mod Husum Skole og indrammes af gamle Træer fra de tidligere Gaarde. Parken benyttes om Sommeren af Beboerne som Solbadeplads, og ogsaa Børnene tumler sig her, ligesom der er indrettet særlige Legepladser imellem Husene. For at skabe noget Læ paa Stedet er Husene for Størsteparten af Blokkenes Vedkommende udført i Vinkelform. Bebyggelserne er i 3 Etager og opvarmes med Centralvarme fra to Kedelanlæg.

LOLLIKHUSE

Lollikhuse, opført 1942—43. Beliggenhed: Smørumvej i Husum, Antal Lejligheder: 165. Anskaffelsessum ca. 2.648.000 Kr.

Sammen med Falsterbo, se nedenfor, udgør disse Bebyggelser et symmetrisk udformet Bygningskompleks omkring Husum Skole og de kommunale Boldbaner, som knytter sig til Skolens Sportsarealer. Bebyggelserne indeholder 3 Beboelseslag, men er ud mod de tidligere tilgrænsende Boligkvarterer af Hensyn til disse udformet med »skævt« Profil, saaledes at der er 3 fulde Etager ud mod Sportsbanerne og 2 Etager og Kvist mod Villaerne. Fra alle Opholdsstuer er der Udsigt over Boldbanerne. Bygningerne er udstyret med Centralvarme og for Falsterbo's Vedkommende med Altaner.

»Glumsøparken« i Husum, opført 1942—43.
Arkitekter: P. Søgaard Petersen og S. Albinus.

FALSTERBO

FALSTERBO, opført 1943. Beliggenhed: Merløsevej og Kyringevej i Husum, Antal Lejligheder: 162. Anskaffelsessum ca. 2.200.000 Kr.

LANGELANDSHUS

LANGELANDSHUS, opført 1943—44. Beliggenhed: Hjørnet af Frederikssundsvej og Husumvej, Antal Lejligheder: 76 og 4 Butiker. Anskaffelsessum ca. 1.350.000 Kr.

LANGELANDSHUS er bygget paa det Sted, hvor Husumvej møder Frederikssundsvej, og er trukket ca. 40 m tilbage fra den sidstnævnte grundet paa en Borgerrepræsentationsbeslutning om, at der paa det paagældende Sted skulde være Mulighed for en Torveplads. Indtil videre er Pladsen udlagt som Anlæg, og LANGELANDSHUS, som ogsaa paa Sydsiden har grønne Haveanlæg, ligger derfor ret landskabeligt. Bygningen er udstyret med Affaldsskakte og Centralvarme og indeholder relativt store Lejlighedstyper.

BYGGERI MED MODERNE UDSTYR I 1944

ROLANDSGAARD

ROLANDSGAARD, opført 1943—45. Beliggenhed: Frederikssundsvej, Antal Lejligheder: 288 og 17 Butiker. Anskaffelsessum ca. 4.600.000 Kr.

Paa de Arealer, som tidligere tilhørte de Holmbergske Gartnerier, er gennemført en Bebyggelse, som er udformet omkring et stort samlende Haveanlæg, idet man fra Kommunens Side til en vis Grad har set bort fra at gennemføre en tidligere projekteret Vej tværs over Arealet. Bebyggelsen er udformet med forskellige Etagehøjder af Hensyn til Nabobebyggelser og er udstyret med Centralvarme, støbte Altaner, Affaldsskakte, Skabe, Maskinvaskeri o. l.

HIMMERLANDSHUSE

HIMMERLANDSHUSE, opført 1943—44. Beliggenhed: Aalekistevej og Jydeholmen, Antal Lejligheder: 77 og 3 Butiker. Anskaffelsessum ca. 1.250.000 Kr.

HIMMERLANDSHUSE I og II ligger ved Aalekistevej ved Linie 1's Endestation. Bebyggelserne udfylder et Tomrum i den eksisterende Bebyggelse langs Aalekistevej og indeholder 5 Beboelseslag. Man har forsøgt gennem en arkitektonisk Udformning, dels ved Anvendelse af Mønstermurværk og dels ved Anvendelse af kraftigt markerede Altanpartier, at give Husene et vist Særpræg, selv om de er bygget ind i den almindelige Gadeflugt. Det er kun Halvdelen af dette Byggeri, der opvarmes med Centralvarme, medens den anden Halvdel opvarmes med Kakkelovne.

REBILDHUSE

REBILDHUSE, opført 1944—45. Beliggenhed: Aalekistevej, Klingseyvej og Veras Allé, Antal Lejligheder 132 og 4 Butiker. Anskaffelsessum ca. 2.300.000 Kr. Husene, der er tegnet af Arkitekt *Henning Hansen*, er typiske for hans Arkitektur med rødt Murværk,

»Rolandsgaard« paa Frederikssundsvej, opført 1945.
Arkitekter: P. Søgaard Petersen og S. Albinus.

hvide Altaner og hvidt Tagudhæng. Tilpasningen til den øvrige Bebyggelse i Kvarteret med Hensyn til Bygningernes Højde o. s. v. har krævet en Del Forhandlinger med Myndighederne, idet en Række Servitutter paa de tilstødende Grunde øst for Aalekistevej har lagt forskellige Vanskeligheder i Vejen for Byggeriets Udførelse.

DYBBØLHUS

Dybbølhus, opført 1943—44. Beliggenhed: Ernst Kapers Vej i Valby, Antal Lejligheder: 90. Anskaffelsessum ca. 1.450.000 Kr.

Bygningen er en Afslutning paa de af K. A. B.-Koncernen tidligere opførte Bebyggelser i Enghavekvarteret og er beliggende nærmest Enghavevej. Der er store, delvis indbyggede Altaner, Garderobeskabe og Centralvarme. Pladsen mellem Bygningen og Enghavevej udlægges som kommunalt Haveanlæg.

FREDERIKSBERG FORENEDE BOLIGSELSKABERS SOCIALE BYGGEFORETAGENDER

Under det sparsomt udstyrede Byggeri maa endvidere nævnes følgende frederiksbergske Byggeforetagender, udført af det sociale Hovedselskab Frederiksberg forenede Boligselskaber A/S:

NYLANDSHUSE

Nylandshuse, opført 1939—40. Beliggenhed: Nyelandsvej, Antal Lejligheder: 68, Anskaffelsessum ca. 577.000 Kr.

Nylandshuse, som tildels udfylder en tilbageværende Byggegrund ved Nyelandsvej, danner Indgangen til Rolfs Plads gennem en bred Port, som ved sin Opførelse var bemærkelsesværdig derved, at den blev støbt i vibreret Beton med den hidtil i Danmark størst opnaaede Brudstyrke ($\sigma_\beta = 600$ kg/cm^2).

ROLFSGAARD

Rolfsgaard, opført 1943—44. Beliggenhed: Rolfs Plads, Antal Lejligheder: 145. Anskaffelsessum ca. 2.126.000 Kr.

Ejendommen er opført paa de tidligere Classenske Boligers Arealer som et 4-fløjet Anlæg, hvoraf den sydligste af Fløjene udelukkende er beregnet til *Børneinstitutioner* og er opført i 3 Etager, mens 2 Fløje er i 6 og 1 i 5 Etager. Alle Lejligheder er forsynet med Altaner. Grunden imellem Fløjene skal udlægges som Haveanlæg, men som Følge af det eksisterende Nedrivningsforbud er man tvunget til indtil videre at bibeholde 2 af de Classenske Smaahuse paa Arealet.

HAVREMARKEN

Havremarken, opført 1940—41. Beliggenhed: Finsensvej 89—99, Antal Lejligheder: 60. Anskaffelsessum ca. 702.000 Kr.

Havremarken og den herunder hørende Bebyggelse Hvedemarken er opført som Parallelstokke i 5 Etager og som en Begyndelse til en Sanering af Frederiksberg Kommunes Barakbyggeri ved Finsensvej.

HVEDEMARKEN

Hvedemarken, opført 1942—43. Beliggenhed: Finsensvej og Chr. Poulsensvej, Antal Lejligheder: 80, Anskaffelsessum ca. 1.102.000 Kr.

GRØNLANDSGAARD

Grønlandsgaard, opført 1941—42. Beliggenhed: Flintholm Allé, Antal Lejligheder: 50, Anskaffelsessum ca. 541.000 Kr.

Som naturlig Fortsættelse af de tidligere opførte Bebyggelser langs Flintholm Allé er Grønlandsgaard udformet som et vinkelformet Hus i 5 Etager af røde Sten og med hvide Altaner.

BROAGERHUS

Broagerhus, opført 1944—45. Beliggenhed: Peter Bangs Vej, Mørk Hansensvej, A. D. Jørgensensvej og Henning Matzensvej, Antal Lejligheder: 150. Anskaffelsessum ca. 2.115.000 Kr.

Ejendommen opføres paa det frie Areal overfor K. B.-Hallen mellem Frederiksberg Boligselskabs Ejendomme Solbjerggaard og Sønderjyllandsgaard. Bygningens Hovedform er en U-Form, der omslutter et Haveanlæg mod Peter Bangs Vej. Som næsten alle Frederiksberg Boligselskabs Ejendomme er Ejendommen opført af røde Sten og er udstyret med hvide støbte Altaner.

BYGGERI I OMEGNSKOMMUNERNE

Foruden Materialevanskelighederne mødte Byggeriet efterhaanden stigende *Vanskeligheder med Fremskaffelse af Byggegrunde;* i det frie Marked er det efterhaanden praktisk taget udelukket at købe Grunde.

Københavns Kommune har gennem mange Aar ført en særdeles forudseende Jordpolitik og har bl. a. erhvervet betydelige Arealer, der efterhaanden er stillet til Raadighed for Byggeri. Men ogsaa Kommunens Arealer indenfor Kommunegrænsen er ved at slippe op, og af Arealer til større Boligbyggerier har Kommunen nu kun Arealerne ved Bellahøjvej og Arealerne Nord for Husum imellem Utterslev Mose, Gyngemosen og Fæstningen.

Det bestaaende *Nedrivningsforbud,* der sikkert maa ventes at gælde endnu nogen Tid efter Krigen, hindrer Gennemførelsen af Saneringer i større Omfang. Under disse Forhold maa man regne med, at Boligbyggeriet i de kommende Aar *tvinges uden for Københavns Kommune.*

Denne Betragtning fik allerede for nogle Aar siden Københavns almindelige Boligselskab til at vende Opmærksomheden imod et Byggeri uden for København, og efterhaanden er der inden for Koncernen dannet *organisatoriske Grundlag for Byggeforetagender ogsaa uden for Københavns Kommunes Grænse,* derigennem at K. A. B. sammen med Kommunalbestyrelser i Omegnskommuner har *dannet nye sociale Hovedselskaber for socialt Byggeri i disse Kommuner.*

TAARNBY KOMMUNE

Taarnby Kommunes Boligselskab A/S, stiftet den 14. April 1943.

Bestyrelse: Fhv. Folketingsmand N. P. Nielsen (Formand), Sogneraadsformand Rich. Jacobsen, Kommunelærer J. Roald Andersen, Professor E. Thaulow og Prokurist Knud Olesen.

Datterselskabet Thyges Gaard, opført 1943—44. Beliggenhed: Hjørnet af Saltværksvej og Kastruplundsgade i Kastrup, 47 Lejligheder og 1 Butik, Anskaffelsessum ca. 700.000 Kr.

Som Led i en byplanmæssig Regulering af Bebyggelsen i Kastrup er Thyges Gaard, som ligger paa Hjørnet af Kastruplundsgade og Saltværksvej, opført med 4, henholdsvis 3 Beboelseslag og iøvrigt beregnet paa en Fortsættelse af Byggeriet dels mod Kastrup-

»Thyges Gaard« i Kastrup er Led i en Byplanlægning for Taarnby Kommune og første Del af en projekteret større Bebyggelse ved Saltværksvej. 1944.
Arkitekter: P. Søgaard Petersen og S. Albinus.

»Højebo« i Gladsaxe er beliggende paa det højeste Punkt ved Søborg Hovedgade.
Ved Opmuringen er hverandet Skifte muret med »vendte« Sten, hvorved der fremkommer en let Afstribning af Façaderne. 1943.
Arkitekter: P. Søgaard Petersen og S. Albinus.

lundsgade og dels mod Vest langs Saltværksvej. Alle Opholdsrum vender mod Syd mod Haveanlæg. Bygningen er forsynet med Centralvarme.

Styrelse for Institutionen: Fhv. Folketingsmand N. P. Nielsen (Formand), Sogneraadsformand Rich. Jacobsen og Professor E. Thaulow.

»Mosegaardsparken« i Gentofte.
I Forgrunden er vist den ene af de to vinkelformede Bygninger.
I Baggrunden ses Rækkehusene. Opført 1945.
Arkitekt: Einar Rosenstand.

»Raadhushaven II« i Taastrup
vest for Raadhuset er Fortsættelsen af en større Rækkehusbebyggelse, »Raadhushaven I«.
De viste Rækkehuse indeholder 4 forskellige Boligtyper, og Opførelsen er paabegyndt 1945.
Arkitekter: P. Søgaard Petersen og S. Albinus.

GLADSAXE KOMMUNE

Gladsaxe Kommunes Boligselskab A/S, stiftet den 20. April 1943.

Bestyrelse: Professor E. Thaulow (Formand), Handelschef S. Lyngbæk, Sognefoged Aa. Baaring Hansen, Bagsværd, Forretningsfører Carl Vilh. Jørgensen og Læge Erik Olesen.

Datterselskabet Højebo, opført 1942—43. Beliggenhed: Søborg Hovedgade, 40 Lejligheder, Anskaffelsessum ca. 575.000 Kr.

Højebo ligger paa Søborg Hovedgades højeste Punkt, hvorfor det har været nødvendigt at foretage særlige Foranstaltninger, for at Vandtrykket til enhver Tid kan være tilstrækkelig stort. Til Facader er benyttet gule Sten, hvor Bagsiden i hver andet Skift er vendt ud, hvilket giver Muren en særlig levende Karakter.

Styrelse for Institutionen: Handelschef S. Lyngbæk (Formand), Sognefoged Aa. Baaring Hansen og Forretningsfører Carl Vilh. Jørgensen.

GJENTOFTE KOMMUNE

Gjenofte Kommunes Ejendomsselskab A/S, stiftet den 17. Maj 1943.

Bestyrelse: Borgmester, Overretssagfører Aage E. Jørgensen (Formand), Raadmand, Arkitekt, Oberstløjtnant Aage Paul-Petersen, Tømrermester Hans Olsen, Kommunalbestyrelsesmedlem Lars Pedersen, Professor E. Thaulow, Handelschef S. Lyngbæk og Læge Erik Olesen.

Datterselskabet Mosegaardsparken, opført 1944—45. Beliggenhed: Stolpegaardsvej i Vangede, 103 Lejligheder, 10 Rækkehuse og 5 Butiker. Anskaffelsessum ca. 2.100.000 Kr.

Mosegaardsparken er et Led i en større Bebyggelse, hvis Hovedformer er fastlagt af Gjentofte Kommunes Byplanvæsen. I Øjeblikket opføres to Vinkelstokke og 10 Rækkehuse, og i Tilknytning til Boligbebyggelsen er projekteret en Vuggestue, som skal lægges paa det tidligere Vangede Batteri, der efter Kommunens Planer dels skal udlægges som offentlig tilgængeligt Anlæg, dels skal indgaa i Sportspladserne for den projekterede nye Skole »Mosegaardsskolen«.

Styrelse for Institutionen: Tømrermester Hans Olsen (Formand), Handelschef S. Lyngbæk, Kommunalbestyrelsesmedlem Lars Pedersen.

HØJE TAASTRUP KOMMUNE

Høje Taastrup Kommunes Boligselskab A/S, stiftet den 26. Juli 1943.

Bestyrelse: Fhv. Folketingsmand N. P. Nielsen (Formand), Sogneraadsformand Ingemann Petersen, Dyrlæge Chr. Christophersen, Skoleinspektør Evald Jensen og Læge Erik Olesen.

Datterselskabet Raadhushaven, opført 1943. Beliggenhed: Espens Vænge, Vestervej og Gasværksvej, 39 Huse med 41 Lejligheder, Anskaffelsessum ca. 809.000 Kr.

Raadhushaven, der indeholder 3 Eenfamiliehuse og 20 Rækkehuse, er bygget som en foreløbig Afslutning paa det Villakvarter, der er opført Vest for Taastrup Raadhus og omkring det nylig byggede Sygehjem. Rækkehusene er i een Etage med Kælder —

»Kallerupvang« i Hedehusene. 1945. Husblokkene er grupperet 3 og 3 omkring et fælles Parkareal, der er aabent mod Syd. Til Stueetagerne hører Smaahaver.
Arkitekter: P. Søgaard Petersen og S. Albinus.

en Rækkehusform, som, hvis Grundøkonomien tillader det, giver en betydelig bedre Boligform og ogsaa en bedre Have end et 2 Etagers Rækkehus. — Samtidig er RAADHUSHAVENS Rækkehusstokke ret korte, kun 4 Huse i hver Blok, saaledes at den Monotonitet, som kan fremkomme i Rækkehuskvarterer, fuldstændig undgaas.

Styrelse for Institutionen: Fhv. Folketingsmand N. P. Nielsen (Formand), Dyrlæge Chr. Christophersen og Skoleinspektør Evald Jensen.

DATTERSELSKABET KALLERUPVANG, opført 1944—45. Beliggenhed: Fløngvejen i Hedehusene, 32 Lejligheder, Anskaffelsessum ca. 500.000 Kr.

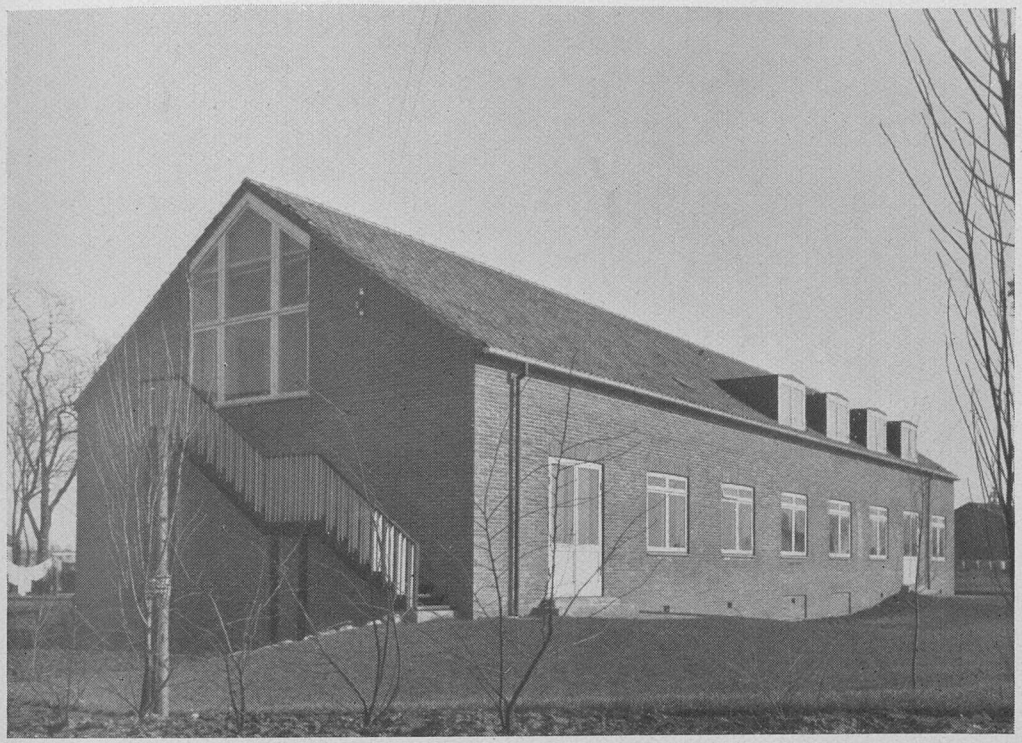
For et stort Areal lidt Nord for Roskildevejen er udarbejdet et samlet Bebyggelsesforslag til Opførelse af Etageboliger i 2 Etager og Rækkehuse i 1 Etage. Som en Begyndelse til dette Bygningskompleks opføres i Øjeblikket 2 Stokke i 2 Etager, indeholdende 32 Lejligheder.

Styrelse for Institutionen er som i RAADHUSHAVEN.

Sogneraadsformand Gustav Jensen taler ved Grundstensnedlæggelsen til Bebyggelsen »Horsevænget«. Opført fra 1943—45.

Stiftende Møde den 19. Oktober 1943 i Rødovre Kommunes Ejendomsselskab.

Til venstre ses Folketingsmand N. P. Nielsen, Sogneraadsmedlem Arthur Bille og Sogneraadsmedlem Laur. Lassen. For Bordenden Sogneraadsformand Gustav Jensen, derefter Kontorchef V. Vilner (Sekretær), Direktør Boldsen, Sogneraadsmedlem L. C. Jensen og Folketingsmand Einer-Jensen.



I Forbindelse med Bebyggelsen »Horsevænget« i Rødovre, som indeholder 20 fritliggende Enkelthuse og 123 Rækkehuse, er opført en Bygning med Lokaler for Fritidshjem og Fritidsklubber. I Tageetagen er indrettet en Mødesal til ca. 120 Personer samt Bolig for Fritidshjemmets Leder. 1943.

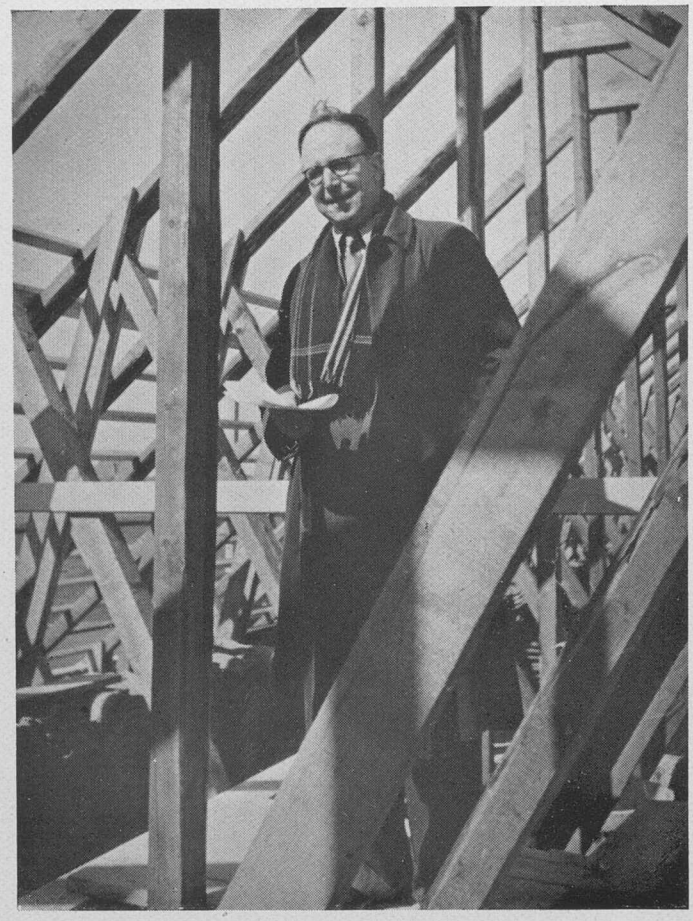
RØDOVRE KOMMUNE

Rødovre Kommunes Ejendomsselskab A/S, stiftet 19. Oktober 1943.

Bestyrelse: Sogneraadsformand Gustav Jensen (Formand), Sogneraadsmedlem Arthur Bille, Folketingsmand, Raadmand Einer-Jensen, fhv. Folketingsmand N. P. Nielsen og Læge Erik Olesen.

Datterselskabet Horsevænget, opført 1943—44. Beliggenhed: Rødovrevej og Horsevænget i Vanløse, 144 Lejligheder og 4 Butiker. Anskaffelsessum ca. 3.350.000 Kr.

Horsevænget er udformet som en blandet Bebyggelse, idet der findes Enkelthuse, Rækkehuse samt Butikshus og en Bygning med Lokaler for Fritidshjem og Fritidsklubber. Naar Arealerne omkring Vest-Enceinten engang bliver anlagt som Park, vil Horsevænget ligge i direkte Forbindelse hermed. Fra Rødovre Kommunes Side er der projekteret Opførelse af en Kommuneskole paa Grundens nordvestlige Del. Baade Rækkehusene og Enkelthusene er i 2 Beboelseslag. Medens Enkelthusene og Rækkehusene er udført af gule Sten og rødt Tag, er Fritidshjemmet opført af røde Sten svarende til en eksisterende Børnehavebygning, som ligger ved Siden af Fritidshjemmet. Fritidshjemmet indeholder i Tagetagen en stor Mødesal, som det er Tanken at søge kunstnerisk udsmykket, eventuelt gennem Tilskud fra en Fond eller lignende.



Sogneraadsformand Johannes Gudmand-Høyer, Formand for Brøndbyernes Kommunes Boligselskab A/S, taler ved Rejsegildet den 24. April 1945 for Bebyggelsen »Kirkebjerg«.

Styrelse for Institutionen: Sogneraadsmedlem Arthur Bille (Formand), Sogneraadsmedlem L. Lassen og fhv. Folketingsmand N. P. Nielsen.

BRØNDBYERNES KOMMUNE

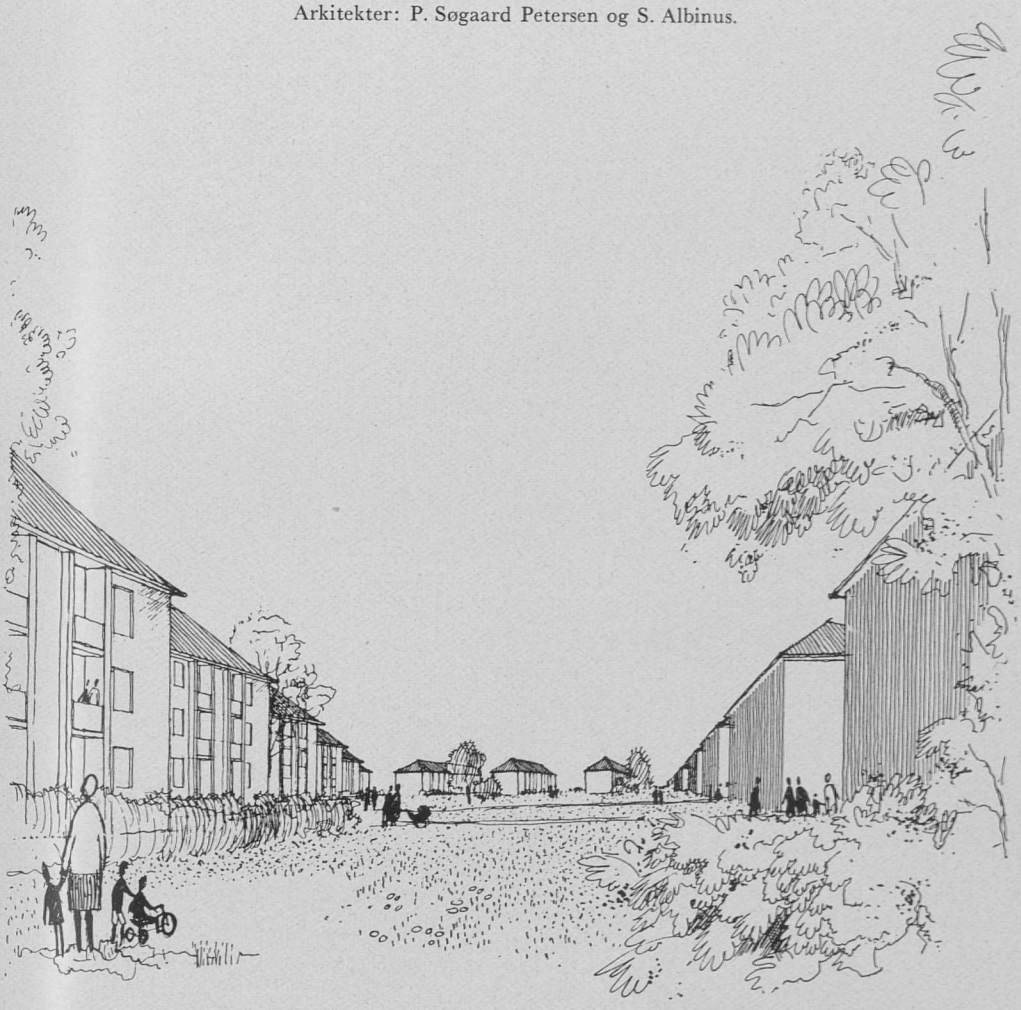
Brøndbyernes Kommunes Boligselskab A/S, stiftet den 15. Oktober 1944.

Bestyrelse: Sogneraadsformand, Lærer Johs. Gudmand-Høyer (Formand), Sogneraadsmedlem, Vognmand Carl E. Andersen, fhv. Folketingsmand N. P. Nielsen, Skoleinspektør Evald Jensen og Læge Erik Olesen.

Datterselskabet Kirkebjerg I, opført 1944—45. Beliggenhed: Kirkebjerg Allé i Brøndbyvester, 96 Lejligheder, 21 Rækkehuse og 4 Butiker. Anskaffelsessum ca. 2.039.000 Kr.

Kirkebjerg I er første Del af et anseligt Byggeprojekt ca. 15 Min. Syd for Glostrup Station. Projektet forudsætter Opførelsen af en Række fritstaaende 3 Etagers Stokke

»Solhusene« i Vridsløselille indeholder 9 paralleltliggende Stokke i 2 Etager. Imellem Stokkene er udlagt Smaahaver til samtlige Lejligheder. Opført 1945.
Arkitekter: P. Søgaard Petersen og S. Albinus.



Bebyggelsen »Kirkebjerg« for Brøndbyernes Kommunes Boligselskab er udformet med fritliggende Stokke omkring et stort fælles Parkareal, et særligt Rækkehuskvarter og en Børnegaard.
Byggeriet paabegyndt 1945.
Arkitekter: P. Søgaard Petersen og S. Albinus.

»Kilometergaarden« i Herlev ved den nye Ringvej B3 er udformet som fire vinkelformede Bygninger, aabnet mod Sydvest. Byggeriet paabegyndt i 1945.
Arkitekter: P. Søgaard Petersen og S. Albinus.

omkring et stort fælles Parkanlæg og et Rækkehuskvarter samt de for et Boligkvarter af denne Størrelse nødvendige Butiks- og Haandværkshuse, Børneinstitutioner m. v. Boligkvarteret vil byplanmæssigt faa en særlig god Beliggenhed i Forhold til de Arealer, som er udlagt til Erhvervsbyggeri.

Styrelse for Institutionen: Sogneraadsformand, Lærer Johs. Gudmand-Høyer (Formand), Vognmand Carl E. Andersen og fhv. Folketingsmand N. P. Nielsen.

HERSTEDERNES KOMMUNE

Herstedernes Kommunes Boligselskab A/S, stiftet den 19. Oktober 1944.

Bestyrelse: Forretningsfører, Sogneraadsformand Carl Jensen (Formand), fhv. Folketingsmand N. P. Nielsen, Skoleinspektør Evald Jensen, Inspektionsbetjent C. A. Rasmussen og Læge Erik Olesen.

Datterselskabet Solhusene, opført 1944—45. Beliggenhed: Solvej i Vridsløselille, 72 Lejligheder. Anskaffelsessum ca. 1.050.000 Kr.

Kombinationen af en billig Etagebolig med Adgang til Have er søgt gennemført i Solhusene, hvor de enkelte Blokke, der er i 2 Etager og med kun 2 Opgange i hver Blok, har Forhaver med direkte Adgang fra Stuelejlighederne og derudover ogsaa Haver til Lejlighederne paa første Etage.

Styrelse for Institutionen: Inspektionsbetjent C. A. Rasmussen (Formand), Skoleinspektør Evald Jensen og Læge Erik Olesen.

HERLEV KOMMUNE

Herlev Kommunes Boligselskab A/S, stiftet den 6. November 1944.

Bestyrelse: Sogneraadsformand Marius Jensen (Formand), fhv. Folketingsmand N. P. Nielsen, Læge Erik Olesen, Proprietær Carl Jensen og Incassator Emil Lippert.

Af »Hvidovreparken«, som i færdig udbygget Stand vil indeholde Boliger for ca. 800 Personer, opføres i 1945 102 Etageboliger, 7 Butikker og en Børnehave. Tegningen viser Haveanlæget mellem 2 parallelle Stokke med Børnehaven i Baggrunden.
Arkitekter: P. Søgaard Petersen og S. Albinus.

Datterselskabet Kilometergaarden, opført 1944—45. Beliggenhed: Tornerosevejs Forlængelse i Herlev, 144 Lejligheder, Anskaffelsessum ca. 2.063.000 Kr.

De store Arbejder med Ringvejen i Københavns Omegnskommuner har medført et ikke ringe Byggeri paa de Arealer, som grænser til Vejene. Kilometergaarden ligger paa et saadant Areal umiddelbart Nord for den gamle Frederikssundsvej. Bebyggelsen bestaar af 4 vinkelformede Blokke og er udstyret med Altaner og Centralvarme. For Bebyggelserne langs Ringvejen gælder det, at man ikke ønsker Tilkørsel til disse fra Hovedveje, der maa derfor udlægges Parallelveje, hvorfra Adgang til Bebyggelserne sker. Til Bebyggelsen er knyttet et Areal med Haver, beregnet til en Del af Etagelejlighederne, idet Stuelejlighederne alene har Adgang til en særlig Forhave.

Styrelse for Institutionen: Sogneraadsformand Marius Jensen (Formand), fhv. Folketingsmand N. P. Nielsen og Læge Erik Olesen.

HVIDOVRE KOMMUNE

Hvidovre Kommunes Boligselskab A/S, stiftet den 22. November 1944.

Bestyrelse: Sogneraadsformand Toft Sørensen (Formand), Redaktør Niels Madsen, fhv. Folketingsmand N. P. Nielsen, Handelschef S. Lyngbæk og Læge Erik Olesen.

Datterselskabet Hvidovreparken, opført 1944—45. Beliggenhed: Hvidovrevej, 102 Lejligheder og 7 Butiker. Anskaffelsessum ca. 2.000.000 Kr.

Da det maa formodes, at det Sted i Hvidovre, hvor Hvidovreparken opføres, i Fremtiden vil blive en central Plads i Hvidovres nordlige Halvdel, er Bebyggelsen, der er i 3 Etager, udformet med en særlig Butiksfløj, indeholdende 7 Butiker samt en særlig Børnehavebygning, der eventuelt vil kunne udvides til at omfatte Vuggestue og Fritidshjem m. m.

Styrelse for Institutionen: Redaktør Niels Madsen (Formand), Handelschef S. Lyngbæk og Læge Erik Olesen.

KOLONIHAVER I FORBINDELSE MED ETAGEHUSE

Ved Bebyggelserne i Omegnskommunerne har man, hvor Forholdene har tilladt det, søgt gennemført som Princip, at der i Forbindelse med et Etagebyggeri bør sikres *Havearealer* til samtlige Etagelejligheder. Naar Folk flytter ud fra Storbyens Stenørken til mere landlige Omgivelser, bør man ogsaa sikre dem Adgang til Jorden i Nærheden af deres Bolig. Det vil være af sundhedsmæssig Betydning for Beboerne, at de har Adgang til Lys, Luft og til Arbejde i det fri uden for Arbejdstiden. Sagen har ogsaa Interesse for Selskaberne, fordi Haverne, hvorpaa Beboerne har ofret Arbejde og Bekostning, vil knytte dem til Ejendommen og tilvejebringe Stabilitet i Lejeforholdet. Man kan sige, at Etagehuset med tilhørende Have *forener Fordelene ved det høje Byggeri* — den bedre Byggemaade med tilhørende gode Bekvemmeligheder — *med en Del af Fordelene ved det lave Byggeri,* navnlig Adgangen til Have, som man dog væsentlig har Gavn af i Sommertiden. Indenrigsministeriet har tiltraadt denne Tankegang, idet Ministeriet i flere Tilfælde har givet Tilslutning til, at Købesummen for Jord til Smaahaver maa medregnes under Anskaffelsessummen for det Byggeri, hvortil Statslaan bevilges.

BYGGERI I PROVINSEN

HELSINGØR

Boligselskabet Christianshøj i Helsingør, stiftet 1939. Beliggenhed: ved Bjarkesvej m. fl., Antal Lejligheder 102, Anskaffelsessum ca. 1.643.000 Kr.

Bebyggelsen »Christianshøj« i Helsingør omfatter saavel Etagebyggeri som Rækkehuse, Enkelt- og Dobbelthuse. Paa Billedet ses et af Dobbelthusene, beliggende ved en lille Sø, som indgaar i det samlede Anlæg. 1940. Arkitekt: P. Søgaard Petersen.

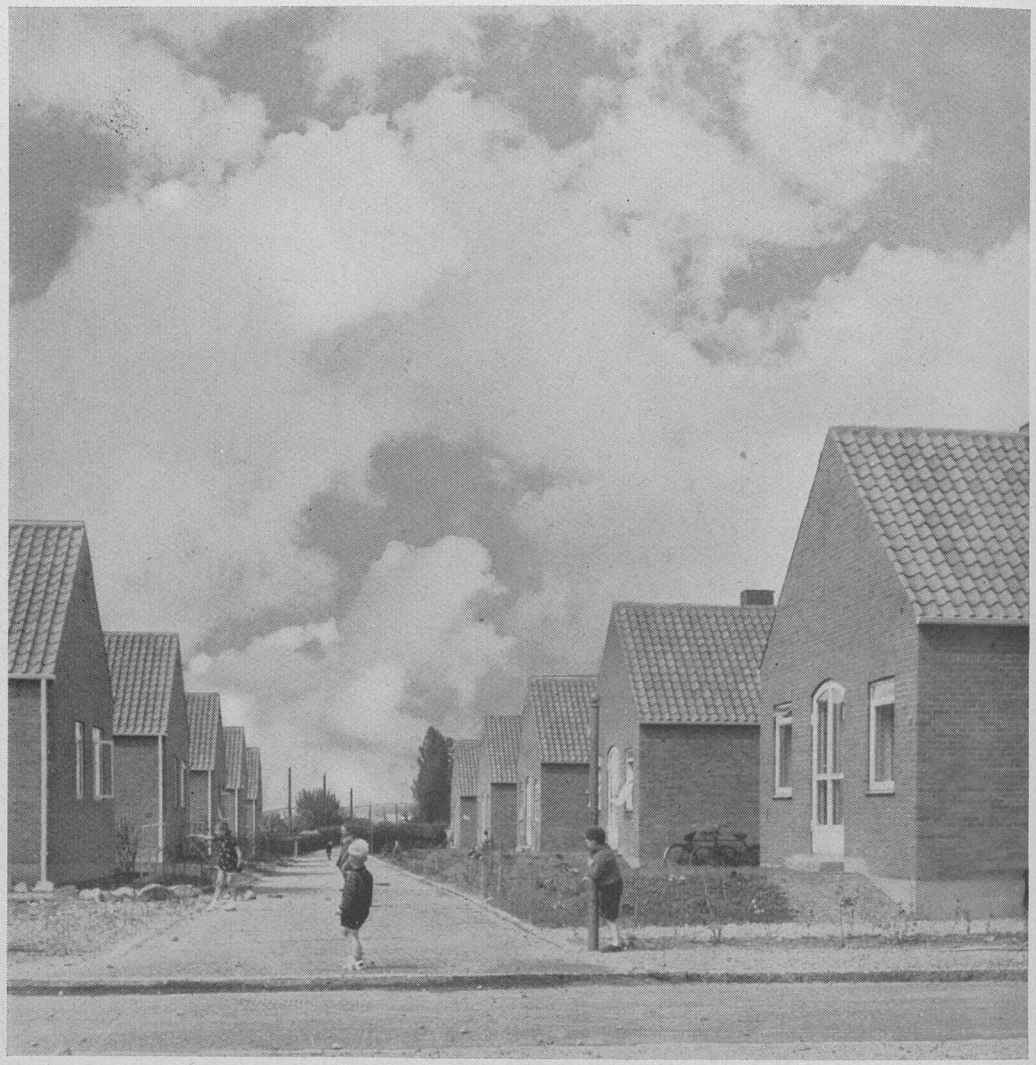
Bebyggelsen er et Eksempel paa et blandet Boligkvarter, idet der dels findes Etagehuse, dels Rækkehuse, Dobbelthuse og Enkelthuse. Der er udlagt fælles Legepladser, og en eksisterende Sø indgaar i det samlede Anlæg.

NÆSTVED

Næstved Boligselskab, stiftet 1941.

Afsnit I: Beliggenhed: ved Kildemarksvej i Næstved, Antal Lejligheder 37, Anskaffelsessum ca. 670.691 Kr.

Af Hensyn til de forholdsvis smalle Grunde er Husene lagt med den ene Side i Nabo-



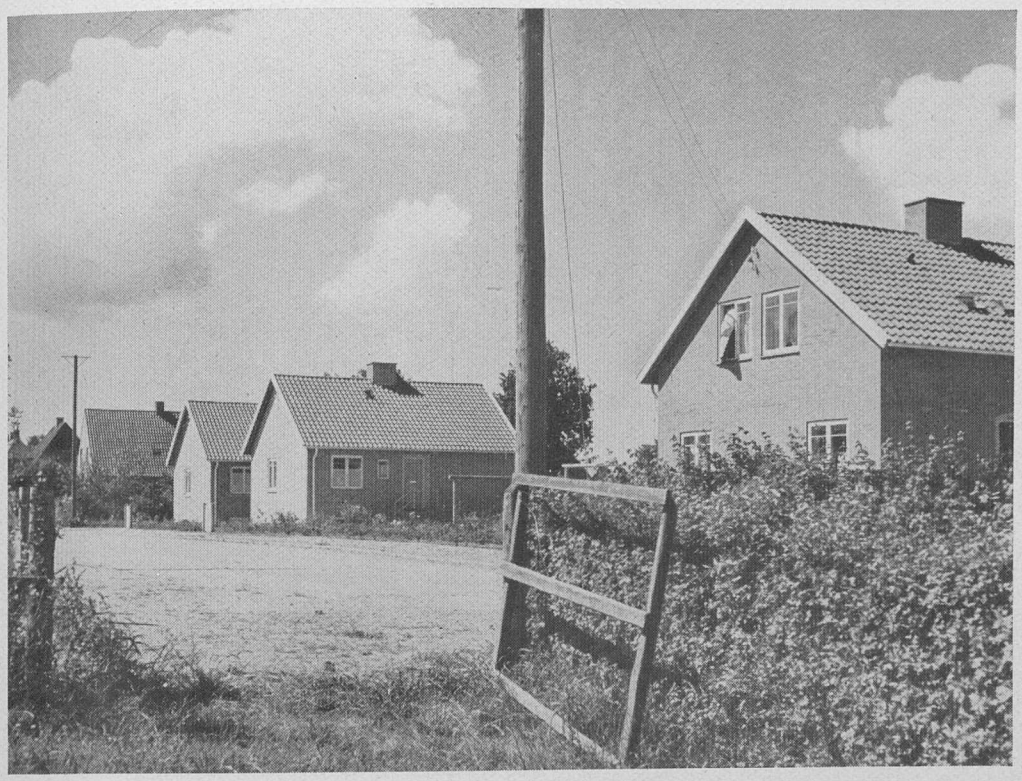
»Næstved Boligselskab«s Bebyggelse ved Vibevej indeholder 37 fritliggende Huse i een Etage. Husene er lagt i Skel med den ene Side for at faa størst muligt samlet Haveareal. Opført 1941. Arkitekter: P. Søgaard Petersen og S. Albinus.

skel, hvorved Havearealet bliver samlet mest muligt. Naar Husene, som her, kun er i een Etage, er Anbringelsen i Skel ikke nogen Ulempe for Naboen.

Afsnit II: Beliggenhed: ved Gl. Ridemark i Næstved, Antal Lejligheder 126, Anskaffelsessum ca. 1.717.000 Kr.

En Stokkebebyggelse i 2½ Etage med øst-vestvendte Façader. Fra Arealet er der vid Udsigt over Skovene ved Herlufsholm.

Boligselskabets Bestyrelse: Borgmester R. Calum, Næstved (Formand), Murermester Carl Petersen, Næstved, Elektriker P. W. Wieder, Næstved, Chr. P. Christensen, Næstved, Arbejdsmand Anders Jensen, Næstved og Konstruktør Aage Jacobsen, Næstved.



Ved Asser Riigsvej i Sorø er af Sorø Boligselskab i 1943 opført 13 Enkelthuse og 2 Dobbelthuse. Arkitekter: P. Søgaard Petersen og S. Albinus.

SORØ

Sorø Boligselskab, stiftet 12. Juni 1942. Beliggenhed: Ved Asser Riigsvej, Antal Lejligheder 17, Anskaffelsessum ca. 329.000 Kr.

Hver By sine Boligvaner. Sorø er Eenfamiliehusenes By, og man har derfor overvejende valgt Huse af denne Type, da en Række kommunale Grunde i et allerede delvis udbygget Kvarter blev stillet til Raadighed for Bebyggelse.

Bestyrelse for Boligselskabet: Købmand Hans Jacobsen, Sorø (Formand), Fabrikant Holger Eich, Sorø og Blikkenslagermester Axel Olsen.

KORSØR

Korsør Boligselskab, stiftet 11. Februar 1942. Beliggenhed: ved Møllevangen i Korsør, Antal Lejligheder 68, Anskaffelsessum ca. 813.000 Kr.

Komplekset er i 2 Etager og lagt i U-Form om et fælles Haveanlæg. Da Arealet var lavtliggende, og Grundenes Bæreevne utilstrækkelig, er der indført omfattende Pæleramningsarbejder, ligesom Kælderen er støbt vandtæt.

Korsør Boligselskab II. Beliggenhed: ved Rosenvænget, Antal Lejligheder 16, Anskaffelsessum ca. 351.000 Kr.

Korsør Boligselskab A/S. »Møllevænget«. Opført 1942.
Arkitekter: P. Søgaard Petersen og S. Albinus.

Grunden, hvorpaa Dobbelthusene er under Opførelse, er beliggende ved Landevejen til Slagelse, 10 Minuters Gang fra Korsør. Fra Arealet er der Udsigt til Korsør Noer og Storebælt.

Boligselskabets Bestyrelse: Landsretssagfører Eivind Ammendrup, Korsør (Formand), Civilingeniør Jørgen K. Rasmussen, Korsør, Borgmester O. Struck, Korsør og Arkitekt Nic. Breinholm, Korsør.

HØRSHOLM

Arbejdernes Boligselskab i Hørsholm, stiftet 4. September 1944. Beliggenhed: ved Kongevejen i Usserød, Antal Lejligheder 29 og 1 Butik, Anskaffelsessum ca. 470.000 Kr.

Bebyggelsen er første Del af en større projekteret Bebyggelse paa Frennegaardens Jorder, som ligger ved Kongevejen, hvor den passerer Usserød.

Bygningen er i 3 fulde Etager med delvis indbyggede Altaner og Centralvarme.

Boligselskabets Bestyrelse: Sogneraadsformand Frederik Nielsen, Hørsholm (Formand), Murermester Ejvind Holberg, Hørsholm, Tømrer Henry Hansen, Hørsholm, Væver Rasmus Jensen, Hørsholm og Murer Marinus Jørgensen, Hørsholm.

Arbejdernes Boligselskab for Hørsholm. Bebyggelse paa et Areal af Pennegaardens Jorder. Opført 1944. Arkitekter: P. Søgaard Petersen og S. Albinus.

MANGLER VED BYGGEFORETAGENDER SOM FØLGE AF MATERIALEVANSKELIGHEDER

Paa forskellige Omraader har *Materialeknapheden* gjort sig gældende under Udførelsen af Byggeriet i 1944 og den forløbne Del af 1945. Man maatte konstatere, at snart et og snart et andet af de vigtige Byggematerialer ikke kunde fremskaffes, og at Ændringer i Byggeplanerne derfor maa foretages, eller man maatte indsætte Erstatningsvarer, der snarest bør udskiftes. Den heldigste Ordning vilde det være, om Indenrigsministeriet ved Beregningen af Statslaan reserverede de nødvendige Beløb til Byggeriernes tilbørlige Afslutning, men at et til Reservationerne svarende Beløb blev tilbageholdt, saaledes at Udbetaling først kunde ske, naar det over for Ministeriet blev dokumenteret, at de manglende Arbejder var udført. Ministeriet gaar ifølge sin Praksis ind paa at anerkende *Reservationer til Arbejder, der skønsmæssigt kan bringes til Afslutning inden for en nærmere Tid, men nægter derimod at anerkende Reservationer til Indsættelse af Materialer, som det paa Grund af Krigsforholdene ikke er muligt at fremskaffe* eller ikke er tilladt at anvende for Tiden, saa lidt som

Reservationer til senere Omgørelse af Arbejder, der er udført med Erstatningsvarer af lidet holdbar Art. Man tør haabe, at det med Tiden lykkes at faa disse Mangler afhjulpne, saaledes at Byggeforetagenderne bliver forsvarligt udførte.

SÆRLIGE OPGAVER

Foruden de foranstaaende sociale Boligbyggerier har K. A. B.-Koncernen løst forskellige særlige Opgaver.

INDUSTRIGAARDEN PAA FREDERIKSBERG

Medens man i andre Lande gennem længere Tid har set Eksempler paa Bygninger, opført udelukkende til Udlejning til mindre industrielle Virksomheder, har dette ikke været kendt i videre Udstrækning herhjemme.

INDUSTRIGAARDEN opførtes i 1941—42 af Dansk Financia, Aktieselskab for Administration og Kapitalanlæg. Frederiksberg Kommune solgte Grundarealet og støttede Foretagendet ved at yde Garanti for en sekundær Prioritet indtil 75 % af Anskaffelsessummen.

Til en Bygning til det omhandlede Formaal er Jernbetonskelet den ideelle Konstruktion, idet man derved har Mulighed for indenfor de givne Rammer at foretage Skillerumsændringer m. m. i den Udstrækning, de enkelte Lejere maatte ønske det.

I Forbindelse med Bygningen er hele Gaarden udgravet til Brug for Lagerplads til Lejerne, ligesom der til disses Disposition er opført et Antal Garager. Bygningen indeholder saaledes 4776 m^2 Etageareal og 1699 m^2 Kælderareal og Lagerareal under Gaarden samt endelig 174 m^2 Garageareal. I Hovedprincippet er Bygningen konstrueret med 1 Hovedtrappe beliggende centralt i Bygningen og 2 Bitrapper — 1 i hver Gavl —, hvorved der dels sikres Lejemaal, der indtager indtil Halvdelen af en Etage, Adgang til 2 Trapper, dels findes Mulighed for at opdele Etagerne med Midterkorridorer, saafremt det skulde vise sig ønskeligt at udleje til smaa Lejemaal. Lokalerne i INDUSTRIGAARDEN er nu udlejet til 8 Virksomheder.

Anskaffelsessummen er ca. 1.239.000 Kr.

Bygningen opvarmes med Fjernvarme fra Frederiksberg Kommunes tekniske Værker.

Jernbetonskelettet er dimensioneret saaledes, at der i Bygningens 4 øverste Etager kan regnes med en Nyttelast paa 500 kg pr. m^2 og paa de 2 nederste paa 800 kg pr. m^2. Bygningen er præmieret af Frederiksberg Kommune.

BUTIKSHJØRNET I VALBY

Butikshjørnet, som omfatter 6 Butiker, er opført af Dansk Financia, Aktieselskab for Administration og Kapitalanlæg, i Forbindelse med Bebyggelsen af Resten af det Areal, som for en Del Aar siden blev erhvervet af Koncernen i Enghave-Kvarteret, og hvorpaa der efter Københavns Kommunes Bebyggelsesplan for Arealet nu ialt er opført 661 Lejligheder.

JAGTGAARDEN I ORDRUP

Paa Hjørnet af Ordrup Jagtvej og Ny Ordrupvej Sideallé umiddelbart ved Ordrup Station har en ældre Herskabsvilla maattet vige for Jagtgaarden, som tæller 46 Lejligheder og 2 Butiker og bygges af Dansk Financia, Aktieselskab for Administration og Kapitalanlæg, med Statslaan. Anskaffelsessummen er kalkuleret til ca. 1.150.000 Kr.

Bygningen opføres med 3 Etager og udnyttet Tagetage. Da Bygningsbestemmelserne for det paagældende Sted i Gjentofte Kommune ikke tillader indrettet selvstændige Lejligheder i Tagetagen, er Lejlighederne paa 2. Sal forbundet med Soveværelser i Tagetagen gennem indvendig beliggende Trapper, altsaa en Slags Villalejligheder.

Jagtgaarden er endnu under Opførelse, men ventes klar til Indflytning midt paa Sommeren 1945.

KVINDEHJEMMET

Som en anden særlig Opgave nævnes Kvindehjemmet ved Jagtvejen, hvis Opførelse er forestaaet af Kvindehjemmets Bestyrelse (Formand er Borgerrepræsentant Fru Mathilde Nielsen). K. A. B. har været Forretningsfører under Opførelse og Prioriteringen, hvormed Selskabets Hverv er endt. Om dette Byggeri henvises til den særlige Omtale i Afsnittet »Stiftelser og Institutioner«

RENTE- OG KONVERTERINGSFORHOLD UNDER KRIGEN

Dette Emne har indtaget en fremskudt Plads under Overvejelserne af Lejen for Krigstidens Byggeri. Dyr Rente forvolder dyr Husleje, eftersom Finansieringen, der hviler paa 100 % af Ejendommenes Anskaffelsessummer, er Byggeriets betydningsfuldeste »Raastof«, og Renten vandrer direkte over paa Driftsbudgettet.

Efter Renteniveauets Opblussen straks ved Krigens Indtræden tog i Sommeren 1940 en afgjort *Rentesænkningsperiode* sin Begyndelse og har siden med visse Krusninger i Overfladen varet ved. Der er Grund til at tro, at det vil

være muligt for de ansvarlige Magtfaktorer at bevare et i Længden konstant lavt Renteniveau som Følge af den hjemlige Pengerigelighed, der næppe lader sig hurtigt udrydde, og paa Grund af Paavirkningerne af Udlandets lave Renteniveau.

Det er Side 72 skildret, at *Konverteringsmulighederne* ikke i tilfredsstillende Grad er udnyttet fra Lovgivningens og Myndighedernes Side. Selskaberne indenfor Koncernen har foretaget Konverteringer i en Række Tilfælde, men Resultatet er kun halvt tilfredsstillende, og Villigheden fra offentlig Side til at give Konverteringen de nødvendige Lempelser staar ikke i noget Forhold til Villien til stadig at føje nye Byrder til Ejendommenes Driftsudgifter. Om Konverteringsforholdene under denne Krig henvises til Artikler af Selskabets Direktør og af Kontorchef *V. Vilner* i »Børsen« for 8. og 12. September 1942, i Berlingske Tidende for 2. og 8. September 1942 samt i Bygge-Forum for 1941, Side 219, 1942 Side 247, 1942 Side 291, 1944 Side 69 og 1944 Side 505.

BEREDSKABSPROJEKTERING

Idet Materialevanskelighederne i Krigens sidste Aar skærpedes fra Dag til Dag samtidig med, at Transportsituationen blev mere og mere uoverskuelig, blev det for Resten af Krigstiden mere end vanskeligt at gennemføre Byggeri. Opmærksomheden maatte derfor rettes mod at faa *Byggeriet i Gang saa hurtigt som muligt, saa snart Krigen var slut,* og Materialesituationen paany vilde lette. Med Henblik herpaa gav Indenrigsministeriet i Cirkulære af 26. April 1944 Tilsagn om Tilskud til *Beredskabsprojektering.*

Baggrunden for dette Cirkulære er den Tankegang, at der nødvendigvis vil hengaa nogen Tid med Omstilling fra Krigsproduktion til Fredsproduktion. Under Omstillingsprocessen maa der befrygtes *Arbejdsløshed,* og det maa gælde om at mobilisere alle produktive Arbejdsmuligheder. Man regner med, at det gennemsnitlig koster det offentlige ca. 10.700 Kr. i Tilskud at beskæftige en Helaarsarbejder ved egentlige Beskæftigelsesforanstaltninger (Materialeudgifter, Administration, Maskiner, eventuelle Ekspropriationer og Arbejdsløn tilsammen), medens Udgiften (det kapitaliserede Rentetilskud) ved at beskæftige en Helaarsarbejder i Boligbyggeriet kun er 2.550 Kr. eller ca. en Fjerdedel.

Ved Cirkulærets Fremkomst tog K. A. B.-Koncernen straks Arbejdet op, og der foreligger nu Beredskabsprojekter omfattende 12—1400 Lejligheder, klar til hurtig Igangsættelse.

K. A. B. blev stiftet i 1920 under *Boligmangelens* Tegn, og som det fremgaar af Beretningen herom, led Selskabet i første Omgang af en udtalt *Lokalenød*. Efterhaanden som Personalet steg i Antal, lykkedes det ved velvillig Bistand fra vor gode Husvært *Danske Grundejeres Brandforsikring* — hvis administrerende Direktør fejrer 25 Aars Jubilæum som Medlem af Repræsentantskabet sammen med Selskabet — med Aars Mellemrum efterhaanden at erhverve 3 Lejligheder i Vestervoldgade 8 foruden den beskedne Lejlighed, hvori Selskabet startede. Herefter kunde vi i 1931 fremskaffe en haardt tiltrængt Mødesal, bag hvilken den administrerende Direktør havde sit mere end beskedne Lokale. Som Følge af senere Udvidelser af Virksomheden maatte vi leje en Lejlighed paa 4. Sal i Vestervoldgade 6 til vort Bogholderi og senere 2 Lejligheder paa Vestre Boulevard 5 til vore Arkitekt- og Ingeniørkontorer.

Umiddelbart inden Krigsudbrudet var vi i ivrige Forhandlinger om at bygge vort eget Hus paa Banegaardsterrænet og havde sikret os de fornødne Midler hertil, men Krigen satte Byggeplanerne i Bero. Man kan tilføje: heldigvis, thi end ikke den projekterede Ejendom vilde idag have været tilstrækkelig til at huse Koncernens Virksomhed med det stærkt udvidede Byggeri under den anden Verdenskrig. De hidtidige Kontorforhold blev under disse Omstændigheder ganske uholdbare og nødvendiggjorde *Køb* af en Ejendom, thi at *leje* saa mange Lokaler, som vi skulde bruge, var simpelthen ugørligt.

Paa et givet Tidspunkt opstod der Mulighed for at købe Ejendommen *Vestervoldgade 17*, som ejedes af Vinhandler Carl Jørgensens Dødsbo. Mulighederne beroede dels paa, at Dødsboer i Reglen vil sælge, og i dette Tilfælde navnlig paa, at det i 1941 var ret vanskeligt at udleje saavel Butiker som Kontorer, saaledes at der maatte gives jævnlige Afslag i Lejesummerne for at undgaa Opsigelser fra Lejerne. Forhandlinger om Køb af Ejendommen, hvis Navn dengang var »Corner«, førtes i Dagene før 1. April 1941 under et stærkt Pres, fordi Halvaarsopsigelser skulde afgives overfor Lejerne til Oktober 1941, saafremt vi skulde kunne haabe efter fornøden Ombygning at komme ind i vor nye Ejendom i Januar 1942. Forhandlingerne, under hvilke Medlem af vor Bestyrelse Borgmester, Overretssagfører Aage E. Jørgensen ydede væsentlig Bistand, sluttede med, at Ejendommen blev købt for 840.000 Kr., og at vi udbetalte kontant, hvad der var udover den faste Kreditforeningsgæld.

Skønt det tidligere Aktieselskabs Bestyrelse havde maattet nedsætte Lejen overfor Lejere af Kontorlokaler, fordi disse truede med at flytte, mødte Lejerne nu op i Boligvoldgiftsretten og forlangte svimlende Erstatninger. Vore Interesser blev paa udmærket Maade varetaget af Højesteretssagfører *Bay Erich-*

Borgmester Aage E. Jørgensen, Gjentofte Kommune.

sen, og det lykkedes os paa heldig Vis at gennemføre de for vor Virksomhed meget betydningsfulde Retssager. Nu indtraf ganske vist det Intermezzo, at en Del af Lejerne truede med at appellere og derved forhale vor Indflytning, og vi maatte finde os tilrette med, at Lejere, som Retten havde idømt Sagsomkostninger, nu stillede som Betingelse, at vi betalte deres Sagsomkostninger og endda gav en lille Erstatning for Flytning etc. Saadan kan det altsaa — paa et Tidspunkt da Udviklingen bydende forlangte, at Selskabet skulde skaffe passende Lokaler for at kunne producere Boliger og Lokaler *til Samfundets Brug* — gaa, naar en Lov om Forretningslokaler beskytter Lejerne.

Finansieringen af Ejendommen skete paa den Maade, som sømmer sig en Koncern med mange Datterselskaber og tilsluttede Selskaber, idet disse slog Kreds om Koncernen og tegnede saavel Andel i Aktiekapital som i et Partiallaan sammen med Hovedselskaberne. Den nuværende Aktiekapital udgør

K. A. B. flytter over Gaden til »Bygge-Hjørnet« i Januar 1942.

150.000 Kr., og et Partiallaan udgør 287.000 Kr. Ejendommen, hvis Navn blev BYGGEHJØRNET, ejedes af et Aktieselskab, hvis Aktier man formelt overtog. Og i Bestyrelsen indtraadte fra Hovedselskabet Professor *E. Thaulow,* Borgmester, ORS. *Aage E. Jørgensen* og *Direktør F. C. Boldsen,* hvorhos senere Viceskoleinspektør *Otto Hindborg* fra Selskabets første Datterselskab BAKKEHUSENE ogsaa indtraadte i Bestyrelsen.

Efter en Ombygning til ca. 214.000 Kr. var man i Stand til at tage Ejendommen i Brug i Januar Maaned 1942. Dens Beliggenhed er saa god som vore gamle Kontorer i Nr. 8, midt i Byen og bekvemt for vore Lejere og for Frekvensen med offentlige Kontorer. Og dens Indretning med et Korridorsystem, som vi i væsentlig Grad forbedrede, egner sig udmærket for vort Brug.

I 1941 gik vi ud fra, at Koncernen kun vilde faa Anvendelse for 3., 4. og 5. Sal, men under Byggeriets samtidige stærke Udvikling indsaa vi hurtigt, at

Administrationsbygningen »Bygge-Hjørnet«.
Vestervoldgade 17.

ogsaa hele 2. Sal maatte tages i Brug. Og Aaret efter gik vi til at overtage 1. Salen, saaledes at vi nu disponerer over hele Ejendommen med Undtagelse af Butikerne i Stuen.

Det samlede Etageareal udgør 2035 m^2 brutto. Butikerne indtager ca. 425 m^2 og et overdækket Gaardareal ca. 100 m^2. Paa denne overdækkede Gaard har man fundet Udveje for at indrette Friluftsspiseplads for Personalet.

Men allerede nu har Selskabet under Forholdenes Udvikling for lille Plads i disse Lokaler og maa se sig om efter Udveje til Udvidelse.

De tekniske Afdelinger — Arkitekt-, Ingeniør- og Byplanafdeling — er indrettet i øverste Etage. Derefter følger paa 4. Sal Direktion, Sekretariat, Økonomisk og Juridisk Afdeling, paa 3. Sal Varmeteknisk Afdeling, Inspektion, Skrivestuer, Frokoststuer m. m., paa 2. Sal Kasse, Bogholderi, Afdeling for Husleje og Udlejning og endelig paa 1. Sal Revision samt Lokaler for forskellige tilknyttede Boligselskaber samt for Investeringsselskaberne STABILIA og DANSK FINANCIA.

REVISIONSFORHOLDENE INDENFOR KONCERNEN

Fra 1. April 1943 indførte Koncernen *intern Revision* til Kontrol af den daglige Bogføring i Detailler og med Gennemgang af samtlige Bogføringsbilag og Regnskaber. Lederen af den interne Revisionsafdeling, der arbejder i nøje Kontakt med Revisions- og Forvaltnings-Institutet, er Revisionschef *H. V. Erikstrup*. Afdelingen beskæftiger 4 Assistenter.

Se iøvrigt Side 354 om Revisionsforholdene indenfor Koncernen.

EFTERSKRIFT

Sandheden af det gamle Ord, at al Begyndelse er trang, har vort Selskab maattet opleve ikke alene i de egentlige Begyndelsesaar, men i Størstedelen af Mellemkrigsperioden; i nogen Grad skriver dette sig fra den for Byggeriet ejendommelige Kendsgerning, at Byggevirksomhed ikke med Aarene gaar over til at blive en jævnt løbende Virksomhed, saaledes som Tilfældet er i andre Næringsveje, men at hvert nyt Byggeforetagende i Virkeligheden er en *Nystart,* der har Begyndelsens Fødselsveer. Der er saaledes et dramatisk Element indenfor Byggeriet.

For senere Tiders Betragtninger kan de *opnaaede egentlige Byggeresultater,* navnlig i Selskabets første Tiaar, synes at være af forholdsvis begrænset Omfang. Gennemlæsningen af Beretningen om Selskabets Virksomhed vil give den Forklaring, at Selskabet har mødt mange Vanskeligheder og en Modstand, som nu maa forekomme lidet motiveret, samt at en betydelig Del af Arbejdet saavel for Lederen som for Personalet har været beslaglagt af Arbejde og Kampe for rationelle Principer indenfor Byggevirksomheder. I givne Tidsrum inden for Mellemkrigsperioden har Selskabets samlede Ledelse derhos anset det for rigtigt at vise Tilbageholdenhed i Henseende til Deltagelse i socialt Boligbyggeri for at afvente mere forsvarlige Vilkaar end dem, som paa det paagældende Tidspunkt kunde opnaas hos Myndighederne. Og senere Tiders Begivenheder har saavidt skønnes givet os Ret i disse Standpunkter. Til Gengæld er Udvidelsen af den samlede Koncerns Virksomhed sket, saa ofte der var forsvarlige og praktiske Muligheder herfor, og ejendommeligt nok er de store Udvidelser sket i Tidsrum, da Tiden frembød de største Vanskeligheder og Risici overfor Igangsættelse og Fuldførelse af Byggeri, og hvor Selskabets Assistance derfor har været mest paakrævet.

Med de administrative og finansielle Midler, som Selskabet fra sin Begyndelse havde til Raadighed, og de betydeligt større Midler, som det senere gennem sit Arbejde har faaet, er det gennem de 25 Aar lykkedes at skabe en samlet Omsætning paa Byggeomraadet af ca. 204 Mill. Kr. samt en Portefølje af ca. 13.700 Lejligheder under Koncernens Administration. Hermed er lagt et

Fra det ugentlige Orienteringsmøde.

Fra venstre: Inspektør Wendt, Hovedbogholder Nielsen, Revisionschef Erikstrup, Landsretssagfører Mertsen, Kontorchef Fakstorp, Sekretær Fru Brabrand, Direktør Boldsen, Prokurist Fru Svensson, Kontorchef Vilner, Arkitekt Søgaard, Arkitekt Albinus, Civilingeniør Andersen, Prokurist Olesen, Civilingeniør Stenbjørn, cand. polit. Tage Sørensen.

Bestyrelsesmøde i K. A. B. Koncernen i Maaneden før Befrielsen i 1945.

Fra venstre ses: Viceskoleinspektør Hindborg, Skoleinspektør Ewald Jensen, Grosserer J. H. Groth-Andersen, Borgmester Aage E. Jørgensen, fhv. Folketingsmand N. P. Nielsen, Professor E. Thaulow, Kommunaldirektør K. Bjerregaard, Direktør F. C. Boldsen (»under Jorden« og med foreløbigt Fuldskæg), Fru Elna Munch, Handelschef S. Lyngbæk, Landstingsmand, Raadmand Bouet, Professor J. T. Lundbye, Arkitekt Henning Hansen M. B.

solidt *Grundlag* for Koncernens fremtidige Liv og Arbejde og for en Udvikling af forholdsvis større Omfang end den hidtidige. Til den fremtidige Udvikling vil det kunne bidrage, om den nuværende Byggestøttelovgivning og den, der formentlig vil følge derefter, kan afgive et sikrere Grundlag for Byggearbejde end den mere tilfældige Støttelovgivning mellem Krigene, samt at Sansen for Byplaner og Bebyggelsesplaner af rationel Art vil udvide de sociale Selskabers Arbejdsmark. Og ad Aare vil der strømme Midler fra Omprioriteringer af Datterselskabernes Ejendomme ind i Hovedselskaberne og danne Grundlag for fremtidigt Nybyggeri.

Det *Arbejde for almene Bygge- og Boligformaal,* som Selskabet i stort Maal har deltaget i, og som har beslaglagt en betydelig Del af Personalets og Halvdelen af Direktørens Tid gennem de forløbne 25 Aar, har Hjemmel i Københavns almindelige Boligselskabs Vedtægter, idet Formaalsparagraffen udsiger, at Formaalet er »i samfundsmæssigt Øjemed at arbejde for et tidssvarende og økonomisk Boligbyggeri«, hvorved vi har forstaaet ikke alene konkret Byggearbejde, men tillige Arbejde for almene Formaal indenfor Byggeriet.

Dette almene Arbejde, der efterhaanden i adskillige Henseender har ydet væsentlige Bidrag baade med Hensyn til Myndighedernes Indstilling og Praksis og vedrørende betydningsfulde Dele af Byggestøttelovgivningen, har i og for sig ikke bidraget til at gøre Selskabets eller dets Leders Tilværelse eller Byggearbejdet lettere. Fremsættelse af reformistiske Standpunkter og dermed følgende objektiv Kritik af bestaaende Praksis plejer ikke at skabe Popularitet, og Beretningen viser, navnlig i Tyverne og Trediverne, talende Eksempler paa Vanskelighederne og Risikoen ved at forene konkret Byggearbejde med Kritik af de Myndigheder, fra hvilke Millionbevillinger skal hentes. Visse Tilsidesættelser af Selskabet gennem Aarene, uden at de paagældende Myndigheder har haft noget positivt at udsætte paa Selskabets konkrete Byggearbejde, er efterfulgt af senere Tiltrædelse af Selskabets almene og konkrete Standpunkter.

Hævdelsen af de saglige Standpunkter, som Selskabet ansaa for formaalstjenlige for Boligudviklingen, har maattet foretages med Front gennem Tiderne til adskillige Sider. Det har ikke kunnet undgaas, at Reformforslag paa Omraadet har maattet forme sig som en Kritik af hidtidig Lovgivning og Administration. Og ligeledes viser Selskabets Historie, at vi ved adskillige Lejligheder har haft andre Anskuelser og Formaal end Grundejerforeninger, og at vi ogsaa har maattet skifte Ord med Lejerforeninger. Finansinstitutionernes Laanetildeling og Prisdannelser indenfor Leverandør- og Haandværkerkredse har vi gjort Front imod i vor Bestillings Medfør. Og endelig kan det ikke nægtes, at adskillige Kredse har set med Mangel paa Forstaaelse og med Modvillie paa Opbygningen af en Koncern paa Byggeomraadet. Saa utaknemmelig Hævdelsen af selv-

stændige Standpunkter, der rammer til mange Sider og foraarsager Frontdannelser, efter Sagens Natur maa være, vilde det være en ubegrundet Optimisme at forlange Paaskønnelse til Gengæld, idet man tværtimod maa finde sig i den Modstand, som udgaar fra nogle af disse Kredse og fra andre Kredse, som de øver Indvirkning paa.

Arbejdet og dets Resultater — saavel de konkrete som de almene — og Bevidstheden om, at Selskabet gennem sit Arbejde har opfyldt det Formaal, som er det første og sidste Bud for et socialt Boligselskab, nemlig *at varetage den lejesøgende Befolknings Tarv,* er i sig selv Belønning nok og den bedste, der kan gives. Vi tør sluttelig udtale det Haab, at Selskabet og dets Mænd ogsaa fremtidig maa se det som deres Opgave ikke alene at udføre konkrete Byggearbejder, men tillige frit at tale Boligbyggeriets og den boligsøgende Befolknings Tarv samt at fremsætte de Forslag og øve den saglige Kritik, som deres Gerning og Overbevisning tilsiger.

Det vil ikke gøre Arbejdet lettere, men værdifuldere, set under en højere Synsvinkel.

PRÆMIEREDE BYGGEFORETAGENDER

Gjentofte:

1922: Studiebyen (Rækkehuse), Arkitekterne Peter Nielsen, Aug. Rasmussen og V. Rørdam Jensen.
(3 Enkelthuse), Arkitekt Poul Holsøe.

1922: Jægervangen (Dobbelthuse), Arkitekterne Peter Nielsen, Aug. Rasmussen og V. Rørdam Jensen.

1928: Kongeleddet (Rækkehuse), Arkitekt P. Søgaard Petersen.

København:

1923: Bakkehusene og Hillerødhus (henholdsvis Rækkehuse og 3 Etagers Bebyggelse), Arkitekterne Professor Ivar Bentsen og Thorkild Henningsen.

1928: Rækkehuse ved Hulgaardsvej, Arkitekt Povl Baumann.

1930: Fuglevænget (3 Etagers Stokbebyggelse), Arkitekt Povl Baumann.

1930: Kastelshaven (6 Etagers Bebyggelse), Arkitekterne Professor Ivar Bentsen og Peter Nielsen.

1931: Svanevænget (Rækkehuse), Arkitekt Louis Hygom.

1931: Solgaarden (5 Etagers Bebyggelse), Arkitekt Henning Hansen.

1934: Østergaarden (5 Etagers Bebyggelse), Arkitekterne Kay Fisker og C. F. Møller.

1939: Ved Volden (6 Etagers Bebyggelse), Arkitekterne Tyge Hvass og Henning Jørgensen.

1940: Ved Volden: Diplom fra Foreningen til Hovedstadens Forskønnelse.

Frederiksberg:

1937: Sønderjyllandsgaard (ved Peter Bangs Vej), Arkitekt P. Søgaard Petersen.

1943: Industrigaarden, Arkitekterne P. Søgaard Petersen, S. Albinus og Civilingeniør J. A. Laursen.

STIFTELSER OG INSTITUTIONER

Særlig interessante Opgaver har Boligselskabet i de forløbne Aar faaet tildelt med Hensyn til at lede Opførelsen af Byggeforetagender for Organisationer og Institutioner, der har ønsket at bygge for deres Medlemmer og at skaffe et synligt Bevis paa deres Organisations Styrke og Virksomhed.

DANSKE STATSEMBEDSMÆNDS SAMRAADS ENKEBOLIG

Igennem adskillige Aar var det et Ønske indenfor Danske Statsembedsmænds Samraad at bygge eget Hus for Enker efter Embedsmænd, dels for at fremskaffe Boliger til moderat Pris, dels for at bo i et tilvant Milieu og her at kunne opdrage deres Børn, navnlig ogsaa i bekvem Nærhed af Uddannelsesanstalter.

En nedsat Komite bestaaende af Overpræsident *J. Bülow,* Professor *Einar Biilmann,* Overregistrator *H. B. Krenchel,* Oberst *A. Ramm* og Dommer *Aage Sachs* henvendte sig til Boligselskabet med Anmodning om at assistere med den administrative Del af Byggeforetagendet, og i Samarbejde med Udvalget ydede Boligselskabet Assistance vedrørende Byggeforetagendet under dettes Opførelse, medens den senere Administration foregaar gennem Raadet.

Enkeboligen er bygget i 1928 paa en 4810 m^2 stor Grund ved Amager Fælledvej, hvilken Grund vederlagsfrit blev stillet til Raadighed af Staten.

Arkitekter var Slotsarkitekt, kgl. Bygningsinspektør *Thorvald Jørgensen* og Arkitekt *Peter Nielsen,* Ingeniører Firmaet *Birch og Krogboe.*

Ejendommen, der har 6 Etager, indeholder for selve »Enkeboligen«s Vedkommende ialt 84 Lejligheder, hvoraf 8 Stk. er paa 1 Værelse med Kammer, 22 Stk. paa 2 Værelser med 1 Kammer, 48 Stk. paa 3 Værelser med 1 Kammer og 6 paa 4 Værelser med 1 Kammer. Alle Lejligheder er moderne indrettet med Centralvarme, varmt Vand, Maskinvaskeri og Elevatorer.

Opførelsen af Enkeboligen skete i Samarbejde med det i 1871 af Albert von Klein og Hustru oprettede Legat »*Dronning Louises Stiftelse*« for Enker efter eller Døtre af Embedsmænd. Stiftelsen raader over Ejendommens søndre Fløj

Grundstensnedlæggelsen paa Enkeboligen.

Man ser: Fra venstre Statsminister Mygdal, Overpræsident Bülow, Oberst Ramm og Departementschef Martensen-Larsen. Og mellem Søjlerne: Hypotekbankdirektør Jensen-Sønderup, Direktør Boldsen og Fuldmægtig Sachs, senere Dommer i Roskilde.

med 36 Stk. Lejligheder. Det samlede Antal Lejligheder i Ejendommen udgør herefter 120 Stk.

Foretagendet, hvis samlede Anskaffelsessum var ca. *1.636.000 Kr.*, modtog offentlig Støtte i Form af Statsboligfondslaan iflg. Lov af 31. Marts 1926 mod kommunal Garanti for en Del af Laanet samt delvis kommunal Skattelempelse.

Adskillige Kræfter samarbejdede for at støtte det gode Formaal, og Finansieringen lykkedes i en saadan Grad, at Foretagendet maa siges at være endog usædvanlig konsolideret. Huslejen er særdeles moderat, ca. *11.16 Kr.* pr. m^2 brutto Lejlighedsareal incl. indvendig Vedligeholdelse. Eksempelvis kan nævnes, at 2 Værelser med Kammer koster fra 780 Kr. til 900 Kr. aarligt, Hovedtypen 900 Kr., og 3 Værelser med Kammer fra 984 Kr. til 1350 Kr. aarligt, Hovedtypen 1200 Kr. Cirka 22 % af Lejeafgiften anvendes til hele eller delvise Friboliger.

Den nuværende Bestyrelse bestaar af Undervisningsinspektør, Rektor Henrik Bang (Formand), Professor Einar Biilmann, Professor H. M. Hansen, Landsarkivar H. Knudsen og Overregistrator H. B. Krenchel.

Danske Statsembedsmænds Samraads Enkebolig paa Amager Fælledvej.
Arkitekter: Thorvald Jørgensen og Peter Nielsen.

INSTITUTIONEN SYGEPLEJERSKERNES HUS

Som det fremgaar af Artiklen »Københavns almindelige Boligselskab stiftes«, var Sygeplejerskernes Hus et mellem adskillige Programpunkter under Boligselskabets Stiftelse. Det skulde imidlertid tage mange Aar, inden man naaede saa vidt at kunne realisere Sagen, og det var forstaaeligt, at Myndighederne mente, at man i første Række maatte afhjælpe Bolignøden for Familier, forinden Støtte blev givet til Enligtstillede.

Som ofte ved et Byggeforetagende bestaar den største Vanskelighed i at finde en velbeliggende Grund, og i dette Tilfælde var Opgaven endnu mere vanskelig, fordi man vilde bede Kommunen om dels at faa en første Klasses Grund og dels at faa den paa usædvanlig gode Vilkaar. Herom blev der ført en Række Forhandlinger igennem Aarene indtil 1930 af de Ledende indenfor Dansk Sygeplejeraad. Dette Raads Stifter og højtfortjente Formand, Fru *Henny Tscherning,* arbejdede utrættelig for dette som for andre Formaal indenfor Sygeplejerskernes Hus, ivrigt støttet af Foreningens juridiske Konsulent, Overretssagfører *Konrad Levysohn,* vort Boligselskabs første Formand. Et stort Skridt videre bragtes Sagen, da en skønne Dag Medlem af Kommiteen, Hærens

Professorinde Tscherning nedlægger Grundstenen til »Sygeplejerskernes Hus«.

ledende Oversygeplejerske, *Frøken Cecilie Lütken*, resolut gik op til daværende Borgmester J. Jensen og sagde til ham, at nu vilde hun gerne *i Dag* have Tilsagn om en Grund, for at Sagen kunde faa et fast Grundlag. Overfor Frøken Lütkens varmhjertede Ønske og deciderede Veltalenhed kapitulerede Borgmesteren, og vi fik udleveret Grunden beliggende ved Sjællandsgade, Tagensvej og Fensmarksgade, dels for en meget rimelig Købesum, dels med Rentefrihed i 10 Aar.

Men hermed var Sagen ikke ført til Ende. Ejendommeligt nok mødte den oprindeligt en vis Lunkenhed indenfor Sygeplejerskernes egen Stand. Fru Tscherning maatte som alle Foregangsmænd indenfor en Stand udkæmpe mange og drøje Kampe for sine Ideer. Den, der skriver disse Linier, erindrer et stort Møde af Sygeplejersker, hvor Størsteparten af disse med Støtte af en Universitetsprofessor i Medicin erklærede, at der i Virkeligheden var en ret ringe Stemning for at bygge Huset, »thi de fleste af de Sygeplejersker, man talte med, havde ikke Brug herfor«. Nu var der ca. 8100 uddannede Sygeplejersker i Landet, og Huset havde efter sin Planlæggelse kun Brug for ca.

Deres Majestæter Kongen og Dronningen ved Indvielsen af »Sygeplejerskernes Hus«.

2½ % heraf, hvorfor det var en Selvfølgelighed, at *Flertallet* hverken havde Brug for eller kunde opnaa Bolig i Huset. At der imidlertid var en meget stærk Trang til Boliger, baade til pensionerede Sygeplejersker, hvis Kaar dengang var overordentlig ringe og endnu langtfra er gode, og blandt Sygeplejersker i Funktion, kunde der ikke være nogensomhelst Tvivl om for dem, der kendte Forholdene. Man maatte derfor ufortrødent fortsætte Arbejdet.

Dette Arbejde gik ikke alene ud paa at rejse et Hus og lade Beboerne betale en sædvanlig Leje. Formaalet var at skaffe *særlig gode og tillige billige Boligforhold* for dem, der indenfor Sygeplejestanden var i særlig Trang. Og man bestemte derfor, at man ikke vilde bygge Huset, forinden der var indsamlet 100.000 Kr. i frivillige Gaver, saaledes at man herigennem kunde moderere Huslejebeløbene. En Indsamling Landet over blev sat i Gang, ledet af den altid arbejdsivrige og alt for tidligt afdøde Grosserer *Carl Lønberg,* og bragte omsider det ønskede Resultat. Huset kunde nu sættes i Gang. Arkitekt *Louis Hygom* blev anmodet om at udarbejde Tegninger. Ingeniører var *Birch og Krogboe* og for Centralvarmeanlægget Ingeniør *A. Keller.* Og *Københavns almindelige Boligselskab* udførte Administrationen under Opførelsen og førte alle

»Sygeplejerskernes Hus« paa Tagensvej. Arkitekt: Louis Hygom.

Forhandlinger om Laan og Støtte med Myndighederne. Foretagendet fik offentlig Støtte, dels kommunal og senere fælleskommunal Skattelempelse og dels Statsboligfondslaan ifølge Lov af 31. Marts 1926 mod kommunal Garanti

Møde i »Sygeplejerskernes Hus«.

Fra venstre ses forrest: Overingeniør Dr. techn. Holger Schmidt, Forstanderinde Charlotte Munck, Professor Dr. med. S. Bang, Direktør F. C. Boldsen. I bageste Række fra venstre: Forstanderinde Frk. K. Petersen, Sygeplejerske Frk. Ellen Gylding og Plejemoder Frk. Marie Louise Faye samt Grosserer Carl Lønberg.

for en Del af Laanet, ligesom Kommunen lod Grundprioriteten indestaa i Ejendommen. Laanegrænsen for de offentlige Laan var ca. 83 % af Anskaffelsessummen.

Ca. 11 % af Husets Bekostning, som blev *ca. 1.547.000 Kr.*, blev dækket igennem Partiallaan fra Beboerne.

Den aarlige Leje er i Forhold til Husets Bekostning, Udstyr og Drift overmaade moderat, nemlig 13,06 Kr. pr. m^2 brutto Lejlighedsareal incl. 6 % Ydelse af Partiallaan. Beboerne bekoster selv indvendig Vedligeholdelse.

Ejendommen, der er i 5 Etager og delvis udnyttet Tagetage, blev paabegyndt i 1930 og omfatter 208 Lejligheder, hvoraf 6 er 3-Værelsers, 42 er 2-Værelsers, 8 er 1-Værelses med Kammer og 152 er 1-Værelses med Alkove; desuden findes Portnerbolig og 1 Butik foruden Kontor- og Klublokaler for Dansk Sygeplejeraad og Kontorlokaler for Dansk Sygeplejeraads Bureau.

Ejendommen er opført i 3 Fløje, hvoraf een med Trapper og to med brede, gennemløbende Korridorer, og er iøvrigt moderne indrettet med Centralvarme, varmt Vand, Dampvaskeri, Affaldsskakt samt to Elevatorer. I hver Lejlighed er installeret Hustelefon til Portneren, hvor der er Vagt hele Døgnet. Endelig findes der i Ejendommen et udmærket Bibliotek, som skyldes en Gave fra fhv. kgl. Kassekontrollør P. Winge og Hustru. Afd.-Arkitekt, fhv. Bygningsinspektør C. E. S. Klingsey har oprettet et Legat med Betegnelsen »Anna Elisabeths Husleje-Legat«, stort ca. Kr. 11.600, der indgaar i Institutionen Sygeplejerskernes Hus' Formue, ligesom der iøvrigt igennem Aarene er givet en Række Legater, dels til Friboliger, dels til Huslejehjælp. Disse administreres af Dansk Sygeplejeraad.

7. Marts 1927 fratraadte Fru Henny Tscherning som Formand for Dansk Sygeplejeraad, og Frøken *Charlotte Munk* blev valgt i hendes Sted. Det tilfaldt Frøken Munk at repræsentere ved Husets Indvielse, der overværedes af Kongen og Dronningen saavel som af Embedsmænd fra Stat og Kommune. Under Højtideligheden laa Fru Tscherning paa sit Dødsleje i sin lille Lejlighed i det Hus, hvis Opførelse i første Række skyldtes hendes mangeaarige Energi og Iver i sin Stands Interesse.

Den nuværende Bestyrelse bestaar af Forstanderinde Frøken Maria Madsen (Formand), Højesteretssagfører Fl. Allerup, Skibsreder T. C. Christensen, fhv. Oversygeplejerske Frøken G. Hjort, Overlæge, Dr. med. Poul Iversen, cand. mag. Fru Elna Munch, fhv. Forstanderinde Frøken K. Petersen, Overingeniør, Dr. Holger Schmidt og Sygeplejerske Frøken Ester Sørensen.

TYPOGRAFERNES HUS

For Institutionen Typografernes Stiftelser, hvis Formaal er at give trængende Medlemmer eller disses Enker Bolig eller Huslejehjælp og om muligt en Pengeunderstøttelse, opførtes i Aarene 1933/34 en Ejendom i 3 Etager og udnyttet Tagetage, beliggende Tagensvej—Tuborgvej—Peter Rørdamsgade med ialt 154 Lejligheder og 4 Butikker. Lejlighederne fordeler sig med 10 1-Værelses, 9 1-Værelses med Alkove, 6 1-Værelses med Kammer, 75 2-Værelsers, 36 2-Værelsers med Kammer, 8 3-Værelsers og 10 3-Værelsers med Kammer. Ejendommen er indrettet med Centralvarme, varmt Vand og Maskinvaskeri.

Bebyggelsen er opført omkring et Haveanlæg, der er aabent mod Tagensvej. I Haveanlægget, som er projekteret af Havearkitekt *C. Th. Sørensen,* er opstillet *Kaj Nielsen*'s »Aarhus-Pige«, skænket af Ny Carlsberg Fondet. Arkitekt- og Ingeniørarbejdet er forestaaet af *A/S Dominia.*

»Typografernes Hus« paa Tagensvej. Opført 1934. Arkitekt: P. Søgaard Petersen.

Rejsegildet ved »Typografernes Hus«.

Aarhuspigen, udført af Billedhugger Kaj Nielsen, opstillet i Anlæget i Typografernes Stiftelse ved Tagensvej.

»Porcelæns- og Fajancearbejdernes Fagforenings Stiftelse« i Vanløse Allé. Opført 1936.
Arkitekt: E. Monberg.

Foretagendet, hvis samlede Anskaffelsessum udgør ca. *1.325.000 Kr.*, modtog offentlig Støtte i Form af Statslaan ifølge Lov af 11. April 1933 indtil 95 % af Anskaffelsessummen mod kommunal Garanti for en Del af Laanet samt Skattelempelse for Ejendomsskatter til Kommunen.

Den aarlige Leje udgør ca. *12 Kr.* pr. m^2 brutto Lejlighedsareal incl. indvendig Vedligeholdelse.

For Tiden er der i Typografernes Hus 31 Friboliger.

Den nuværende Bestyrelse bestaar af Kasserer O. A. Lundin (Formand), Typograf Orla Christensen, Overborgmester Viggo Christensen, Typograf Th. V. Hansen og Overfaktor Peter Jensen.

PORCELÆNS- OG FAJANCEARBEJDERNES FAGFORENINGS STIFTELSE

er en selvejende Institution, hvis Formaal er at give trængende Medlemmer af Fagforeningen eller disses Enker Bolig- eller Huslejehjælp. Ejendommen, der er beliggende Hjørnet af Sallingvej og Thyvej, har modtaget offentlig Støtte

i Form af Statslaan ifølge Lov af 11. April 1933 indtil 95 % af Anskaffelsessummen mod kommunal Garanti for en Del af Laanet samt Skattelempelse for Ejendomsskatter til Kommunen. Bebyggelsen er opført i 3 Etager med udnyttet Tagetage og paabegyndtes i 1936. Den indeholder 2 1-Værelses Lejligheder med Kammer, 28 2-Værelsers, 18 2-Værelsers med Kammer, ialt 48 Lejligheder samt 1 Butik. Ejendommen, hvis samlede Anskaffelsessum udgør ca. *466.000 Kr.*, er moderne udstyret med Centralvarme, varmt Vand, Maskinvaskeri, Staalvaske og Fliser. Arkitektarbejdet udførtes af Arkitekt *E. Monberg* og Ingeniørarbejdet af *A/S Dominia's* Ingeniørafdeling.

Den aarlige Leje udgør ca. 13,65 Kr. pr. m^2 brutto Lejlighedsareal incl. indvendig Vedligeholdelse.

Den nuværende Bestyrelse bestaar af Folketingsmand Einer-Jensen (Formand), Kasserer Svend Christensen, Porcelænssliber Henry Hansen, Porcelænsarbejder Kaj Topp Rasmussen og Porcelænsarbejder Martin Simmenæs.

KVINDEHJEMMET

Institutionen *Kvindehjemmet* blev oprettet i Aaret 1901 med det Formaal at indrette et Herberg eller Optagelseshjem for enligstillede Kvinder, der har Trang til en midlertidig Hjælp i Form af et billigt Logi og god, billig Mad. Senere er Formaalet udvidet til at omfatte Oprettelsen af en Afdeling for forebyggende Børneforsorg, saa Kvindehjemmet nu omfatter følgende Afdelinger:

Herberg for Kvinder,
Midlertidigt Hjem for Kvinder med Børn,
Vuggestue, Smaabørnsafdeling, Børnehave og Fritidshjem,
Spisested for de paa Hjemmet boende Gæster
og Spisestue for Kvinder,
Vaskeri og Systue.

Kvinderne betaler som Regel for alt, hvad de modtager, men med saa begrænsede Beløb, at de selv med en lille Arbejdsindtægt kan klare sig for en Tid. Hjemmet modtager svangre Kvinder i Tiden før Fødslen, og de kan vende tilbage efter denne med deres Børn og blive boende, indtil deres Forhold er kommet i Orden. Desuden modtages gifte Kvinder med Børn, der har levet under ulykkelige hjemlige Forhold, og som kan finde et Fristed indtil videre, samt enlige Kvinder, som ikke har kunnet klare sig ude i Livet — mest ældre.

Kvindehjemmet har hidtil haft til Huse Læssøegade 6 & 8 A. Disse Ejendommes sanitære Udstyr var utidssvarende, og Sundhedskommissionen havde

»Kvindehjemmet« ved Jagtvejen, opført 1945. Arkitekt: Louis Hygom.

givet Paabud om forskellige Ændringer, der ikke lod sig udføre uden omfattende Ombygning. En fuldt tilfredsstillende Ordning var kun mulig ved Opførelse af en ny Bygning. Ved Forhandling mellem Kvindehjemmets Bestyrelse og Københavns Kommune blev truffet Overenskomst om Køb af en Grund beliggende ved Jagtvejen og Stadens Vænge, og i 1944 paabegyndtes den nye Ejendom.

Arkitekt *Louis Hygom* har udarbejdet Tegninger, og Ingeniørarbejderne er projekteret af *A/S Dominia*'s Ingeniørafdeling. Under Opførelsen har *Københavns almindelige Boligselskab* assisteret med Forretningsførelsen, som herefter varetages af Bestyrelsen.

Ejendommen indeholder: 68 Værelser med 78 Sengepladser, Børnehave, Vuggestue og Fritidshjem, Lejlighed til Bestyrerinden for Kvindehjemmet og Bestyrerinden for Børneafdelingen + Værelser til Assistenter. Desuden Kon-

Borgerrepræsentant Fru Mathilde Nielsen.

tor, Køkken, Spisesal og Funktionærspisestue. I Kælderen findes Kedelrum, Vaske-, Tørre- og Strygerum, Baderum til Børnehave, Garderobe m. m.

Foretagendet har modtaget offentlig Støtte, dels kontant Tilskud fra Kommunen samt Kaution for 2' Prioriteten, dels Fritagelse for Bygningsskatter til Stat og Kommune.

Den nuværende Bestyrelse bestaar af Borgerrepræsentant Fru Mathilde Nielsen (Formand), Læge Fru Helga Bast, Vicedirektør Rud. Conrad, Fru Harriet Goldstein, Overretssagfører Ejnar Hansen, Fru Højesteretssagfører Karen Holten-Bechtolsheim, Arkitekt Louis Hygom, Forbundsformand Fru Fanny Jensen, Forstanderinde Fru Helga Larsen, Magister Fru Karen Nyrop Christensen og Fru Departementschef Margrethe Svendsen.

SOCIALE INSTITUTIONER INDEN FOR KONCERNEN

Naar K. A. B.'s Ledelse, samtidig med at den har planlagt og bygget i Hundredevis af Lejligheder og Rækkehuse for børnerige Familier, i de sidste 4 Aar tillige har indrettet forebyggende Børne- og Ungdomsinstitutioner dels i disse Beboelsesejendomme og dels i egne Bygninger, falder dette sammen med den stigende Interesse, som Stat og Kommune har vist Opførelsen af Boliger for børnerige Familier, en Interesse, der gav sig Udtryk i Loven af 13. April 1938. Denne Lov skulde stimulere Kommuner, Boligselskaber og private til at bygge Boliger, hvor Familier med Børn havde Fortrinsret til at bo, idet Loven giver særlig Støtte til dette Byggeri, der — hvad vor Tid saa grelt viser — var blevet sørgeligt forsømt. De sidste 4 Aar har ogsaa bødet noget paa denne Misère, selvom vi i Dag ligesom under og efter den forrige Verdenskrig har et stort Antal af husvilde Familier, og da i særlig Grad Familier med Børn.

BØRNE- OG UNGDOMSORGANISATIONER

Men ikke alene gav denne Lov Løfter om Støtte til Byggeriet for Familier med Børn, men viste ogsaa en begyndende Interesse for de forebyggende Børne- og Ungdomsinstitutioner: Vuggestuer, Børnehaver, Fritidshjem og Klubber, idet der i Indenrigsministeriets Cirkulære af 6. Maj 1938 var indsat følgende Passus: »I eller i Forbindelse med Ejendommen vil der kunne indrettes Vuggestuer, Børnehaver, Fritidshjem etc.«

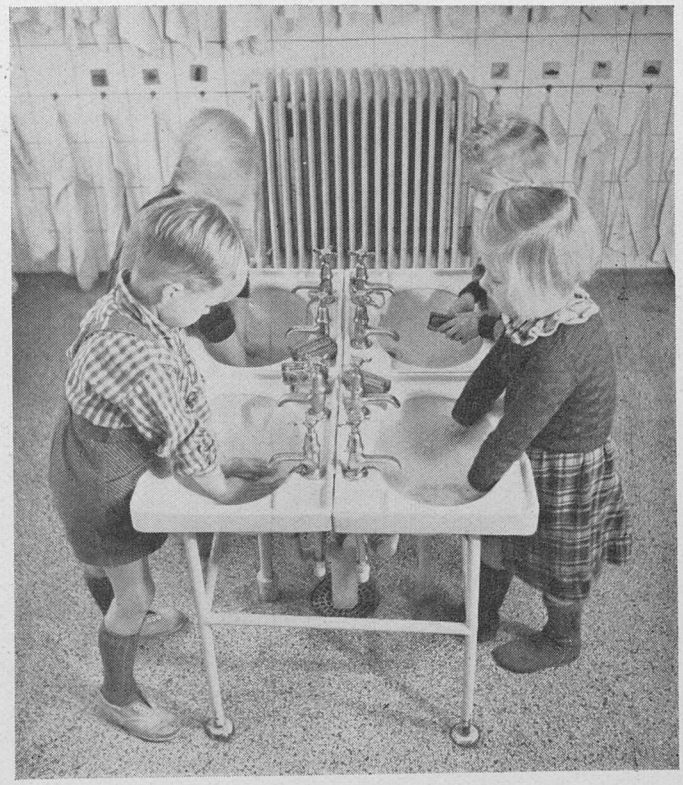
Dette betød, at de Kommuner og Boligselskaber, der havde Øje og Interesse for Børns Trivsel og Opdragelse uden for Hjemmene og Skolerne, kunde indrette og udleje til en forholdsvis billig Husleje *Vuggestuer, Børnehaver, Fritidshjem og Klubber,* alle disse Institutioner, som de allerfleste Mennesker i vort Land nok ved, der er Brug for, men hvis Nytte man alligevel ikke helt har forstaaet. Man har ikke sat sig tilstrækkeligt ind i det Problem: hvem skal opdrage og passe de mange Tusinde Børn, hvis Mødre er og maa være

Den 20. Maj 1943 blev Grundstenen til Komplekset »Ungdomsgaarden« nedlagt ved en lille Højtidelighed, der overværedes af »Ungdomsgaarden«s Protektrice, Hendes kongelige Højhed, Kronprinsesse Ingrid.

paa Arbejde, og hvem skal skaffe Fristeder for de større Børn og Ungdommen, saa de ikke behøver at gaa paa Gaden eller paa Kaffebarer og hente tvivlsomme Fornøjelser, men kan søge til Fritidshjem og Klubber, hvor erfarne Ledere under hjemlige Forhold kan imødekomme deres Lyst til Samvær og Fornøjelser under Former, der baade er vort Land og vor sociale og kulturelle Standard værdige, og som skaber betryggende Kaar for den opvoksende Slægt?

Følgelig var her for de Kommuner og Boligselskaber, der var vaagne og forstod Tidens Krav og Udvikling, en Opgave, og det maa ogsaa siges, at nogle tog denne Opgave op.

Det Boligselskab, der mest konsekvent tog fat, var *Københavns almindelige Boligselskab* med tilsluttede Selskaber, særligt *Samvirkende Boligselskaber* og *Frederiksberg Boligselskab*. Fra 1941 og til Dato har Koncernen i Forstaaelse med København og tilstødende Kommuner indrettet *Vuggestuer, Børnehaver, Fritidshjem og Klubber* i de fleste af Koncernens mange og store Byggeforetagender i Hovedstaden og Omegnen.



»Vi ka sæl«.
Alle Toiletinstallationer, WCer, Haandvaske og Haandklæder anbringes saa lavt, at Børnene selv kan klare sig.

Disse Institutioner er for Størstedelen udlejede til private, der driver dem; men Boligselskabet fremskaffer ikke alene en reduceret Husleje, men har ogsaa udstyret de forskellige Institutioner med fast Inventar uden smaalige Hensyn til, hvad dette koster, ligesom det vedligeholder disse Lokaliteter, der ikke som Lejligheder kan nøjes med at repareres hvert femte Aar, men som hvert Aar paa Grund af den Slitage, som et Hjem med fra 60 til 100 Børn nødvendigvis maa have, grundigt maa efterses, repareres og tillige have forskellige Nyanskaffelser, som Arbejdet efterhaanden kræver.

Der er derfor Grund til at benytte denne Lejlighed, hvor Boligselskabet fejrer sit 25-Aars Jubilæum, til ogsaa at lykønske det til de mange smukke Børne- og Ungdomsinstitutioner, der nu findes rundt i Byen, og som vidner om Selskabets Interesse for og Forstaaelse af denne for vort Folk saa livsvigtige Opgave.

De første og forøvrigt de fleste Institutioner, som Boligselskabet har bygget, er indrettet i Ejendomme med 2 Værelsers Lejligheder. Det er forbløffende,

hvor gode disse Institutioner er blevet til Trods for, at de ligger klemt inde mellem Opgangene; men med den Erfaring, disse Aar har givet, maa vi dog sige, at det helt rigtige skabes kun, hvor Institutionerne kan indrettes i egne Bygninger. Selvom denne Byggeform er dyrere, vil jeg mene, at Fremtidens Institutioner, hvor man kan skaffe Grunde til dem, bør disponere over Bygninger, der dels er indrettet udelukkende til Formaalet, og dels er særskilt beliggende.

Boligselskabet har ialt bygget og indrettet 23 Institutioner, nemlig: 5 Vuggestuer, 10 Børnehaver, 6 Fritidshjem og 2 Klubber. Af disse Institutioner ligger Folkebørnehaverne: STEFANSGAARDEN, SKYTTEVÆNGET og DALGAS samt Vuggestuen SJÆLLANDSHUSE for sig selv. Iøvrigt er der 2 eller 3 Institutioner samlet, ja paa UNGDOMSGAARDEN I HUSUM endda alle 4, dog ikke under eet Tag, men i 3 sambyggede Bygninger. Foruden de 4 nævnte og Ungdomsgaarden har vi: JYLLANDSHUSES Børnehave og Fritidshjem, BISPEBJERG TERRASSERS Børnehave og Fritidshjem, FYNSHUSES Børnehave og Fritidshjem, ABILDGAARDENS Vuggestue og Børnehave, BARNEBOS Vuggestue og Børnehave, ROLFSGAARDS Vuggestue, Børnehave og Fritidshjem — de to sidste paa Frederiksberg — og HORSEVÆNGETS Fritidshjem og Fritidsklub i Rødovre.

Erfaringen fra disse Aar viser, at det naturligste er at bygge Vuggestuer og Børnehaver sammen og Fritidshjem og Klubber sammen.

Dels er der ikke noget naturligt Skel mellem en Vuggestue og en Børnehave, thi Mellemstadiet — Smaabørnsafdelingen — kan lige saa godt høre til den ene som den anden af de nævnte Institutioner, dels kan Fritidshjem og Fritidsklubber være fælles om visse Lokaler, Sløjdlokale, Læsestue, Systue, hvorved der opnaas en ikke ubetydelig Økonomi i Lokaleforholdene.

Den gennemsnitlige Størrelse for Børnehaverne ligger paa ca. 50—60 Børn. Denne Størrelse skulde nødig overskrides for meget, idet det, saafremt Børnehaven bliver større, kun ved særlige Foranstaltninger, nemlig Opdeling af Opholdsrummene og Legepladserne i særlige Grupper vil være muligt at sikre den Hjemfølelse, som for enhver Pris maa bevares i Børnehaverne.

I flere af Institutionerne er der anvendt *kunstnerisk Udsmykning* i Form af *Vægmalerier,* som ved Indhold og Farver skulde medvirke til at sætte Børnenes Fantasi i Bevægelse. Der er udført Billeder af Tegneren *Sikker Hansen,* af Malerne *Richard Mortensen, Bjerke Petersen* og *Elsa Thoresen.* For UNGDOMSGAARDENS Vedkommende har der været afholdt en offentlig Konkurrence, hvor Resultatet er blevet, at Salens Loft skal udsmykkes af *Richard Mortensen,* og der skal udføres en Skulptur »Noahs Ark« af Billedhuggerinden *Therese Luckeschitz Jensen.*

Fra Kravlebørnsstuen paa »Ungdomsgaarden«.

Institutionen

UNGDOMSGAARDEN I HUSUM

omfatter baade Børnehave, Vuggestue, Fritidshjem og Fritidsklub og fortjener en nærmere Omtale.

Den blev bygget i Forbindelse med 5 store Bebyggelser: HUMLEVÆNGET med 404 Rækkehuse, GLUMSØPARKEN med 426 Lejligheder, LOLLIKHUSE med 165 Lejligheder, LANGLANDSHUS med 76 og FALSTERBO med 162 Lejligheder.

Her skulde vel være Brug for Vuggestue, Børnehave, Fritidshjem og Klubber? Ja, Tiden har tilfulde bevist, at det var rigtigt. Baade til Vuggestuen og Børnehaven er der Ekspektancelister, der er sørgeligt høje. Fritidshjemmet og Klubberne har ingen Ekspektancelister, men har stadig og jævn Tilgang, saaledes at disse 2 Institutioner kan drives forsvarligt og helt blive til Gavn og Glæde for de store Børn, Unge og Forældre, der søger hertil.

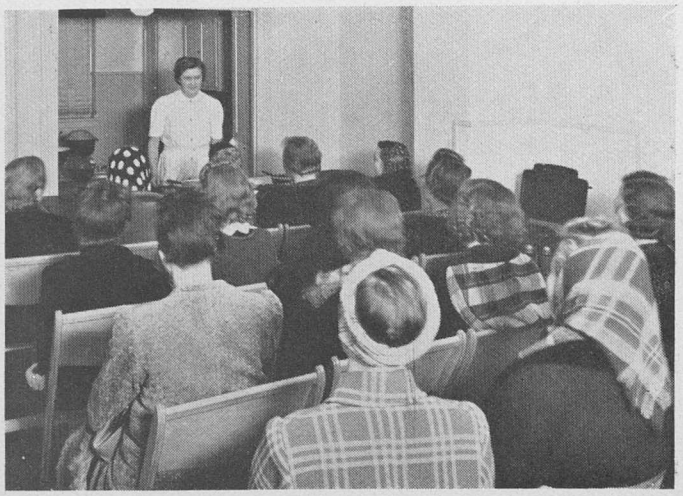
Boligselskabet har bygget UNGDOMSGAARDEN som en *Mønsterinstitution,* hvor intet er sparet hverken af Penge, Viden eller Omsorg. Det var for Ungdomsgaarden ikke uden Betydning, at Boligselskabet og »Børneringen«, der har startet og driver Ungdomsgaarden, sendte en Delegation til Sverige, inden de begyndte at bygge, for i vort Broderland at hente Ideer og Impulser. Disse er blevet fuldt udnyttede, og dog er Ungdomsgaarden ægte dansk. De Erfaringer, som jeg har høstet gennem et Arbejde i 27 Aar og ikke mindst gennem et Arbejde i Absalonsgade fra 1917 til 1927 i en Børnehave, hvor vi under meget smaa Former drev baade Børnehave, Fritidshjem og Klubber, er ogsaa kommet Arbejdet ved Ungdomsgaarden til gode.

Den 18. Februar 1944 besøgte Hendes Majestæt Dronningen »Ungdomsgaarden«. Her ser vi Hendes Majestæt underholde sig med Børnene i Fritidshjemmet og Lærerinden, Fru L. Werner.

Til Trods for, at der paa Ungdomsgaarden er Plads til 200 Børn og lige saa mange Unge og Forældre, er alt hjemligt og minder hverken om Skole eller Kaserne. Dette skyldes mange Aarsager. Først og fremmest er Ungdomsgaarden bygget saaledes, at Børnene fra de forskellige Afdelinger aldrig mødes paa Trapperne, idet hver af de 4 Afdelinger har egen Indgang og Trappegang ligesom egen Udgang til deres Legeplads. Vuggestuen er en Bygning for sig selv; det samme er Salen, der vel nok sætter Prikken over i'et. Salen bruges om Formiddagen af Børnehaven; her er i indbyggede Skabe Køjer, hvor Børnene kan sove, og her er Plads, saa de smaa kan tumle sig af Hjertens Lyst paa Regnvejrsdage samt kan samles om Flygelet til Sang og Rytmik. Om Eftermiddagen rykker de store Drenge og Piger ind, og om Aftenen fyldes Salen igen af Unge og Forældre.

Indvielsen af »Barnebo« og »Rolfsgaard«s Børneinstitutioner. December 1944.

Har Boligselskabet bygget Ungdomsgaarden som en Mønsterinstitution og som før nævnt intet sparet paa Udstyr o. s. v., bliver den ogsaa af »Børneringen« drevet som en saadan. Paa Trods af de vanskelige økonomiske Forhold er det vort Haab ad denne Vej at vise de bevilgende Myndigheder, hvorledes en Institution nødvendigvis maa drives, for at saavel Børnene som Personalet kan leve under betryggende Kaar. Her er for en Gangs Skyld ikke optaget flere Børn end af Sundhedskommissionen vedtaget; her er det tilstrækkelige Personale, saa der bliver Tid til at tage sig af de enkelte Børn og gøre det hjemligt for dem. I det store Centralkøkken, hvor der laves Mad til Børnene og Vuggestuens Personale, er der en meget dygtig og venlig Økonoma, der intet skyer for ogsaa at gøre det hyggeligt og festligt. Ved Forældremøder og Fester for Børnene bliver der ligesom i Hjemmene bagt Julekager, Smaakager og Lagkager. At her er fastansat Læge, er en Selvfølge; men noget ganske nyt baade herhjemme og vistnok i hele Europa er, at der i Børnehaven er indrettet en Tandklinik, hvis Tandlæge er saa elsket af de smaa, at det betragtes som en ekstra Fornøjelse at komme ind til hende og faa sine Tænder efterset og plomberede. Hele Personalet er paa 35 Personer, det kan derfor ikke undre, at Driften koster mange Penge. Da Ungdomsgaarden er knap et Aar



I et af Husene i Rækkehusbebyggelsen »Humlevænget«, hvor der bor ca. 400 børnerige Familier, har K. A. B.-Koncernen indrettet et Raadgivningskontor. Husholdningslærerinde Frk. E. Nørgaard vejleder i Husholdningsspørgsmaal.

gammel, er det endnu vanskeligt helt nøje at sige, hvor stort det aarlige Budget er; men det kommer til at ligge mellem 140.000 og 150.000 Kr. Af større Udgiftsposter inden for dette Budget skal nævnes: Gager 50—60.000 Kr. og Husleje, der er stærkt reduceret, 14.000 Kr.

— Naar Boligselskabet nu afholder sit 25-Aars Jubilæum, kan det med Rette glæde sig over, at det har været med til at løse den Opgave i Nybygninger og nye Kvarterer at give Hjemmene — der ikke uden Hjælp kan magte den Opgave at passe og opdrage deres Børn — Vuggestuer, Børnehaver og Fritidshjem. Desuden har Boligselskabet ved Klubber og lignende Institutioner givet de Unge og Forældrene en ekstra Hjælp, der nok i Fremtiden skal bære Renter til Samfundet og vise sig at være til Gavn og Glæde for dette.

*

Som et Led i det sociale Oplysningsarbejde har Boligselskabet oprettet et

RAADGIVNINGSKONTOR

det første i sin Art i Danmark. Kontoret er indrettet i et af Institutionen HUMLEVÆNGETS 404 Rækkehuse for børnerige Familier ved Vallekildevej m. fl. i Husum i Nærheden af Husum Skole.

Kontoret, der ledes af en erfaren, examineret Husholdningslærerinde, yder Husmødrene gratis Vejledning i forskellige Husholdningsspørgsmaal f. Eks.

4 raske Piger fra et af Husassistancekontorerne.

Budgetlægning, Indkøb, Madlavning, Bagning, Syltning, Regnskab, Vask, Syning, Reparation, Farvning m. m. Kontoret, der begyndte sin Virksomhed i Maj 1944, har afholdt en Del Demonstrationer, f. Eks. »Billigt Paalæg«, »Lidt Kød, stor Familie«, »Klipning af Børnetøj«, »Omsyning af gammelt til nyt« etc. Til Demonstrationerne har der hver Gang været fuldt Hus af interesserede Husmødre.

En Virksomhed af denne Art løser efter min Formening en betydningsfuld økonomisk og social Opgave derved, at den medvirker til en bedre Udnyttelse af de forhaandenværende Værdier.

*

Grundet paa den stadig stigende Mangel paa huslig Medhjælp tog Boligselskabet i 1937 Initiativet til Oprettelse af

HUSASSISTANCEKONTORER

i de store Karreer Ved Volden og Christianshavnergaarden paa Christianshavn og Strandvejsgaarden paa Strandvejen ved Vibenshus. Kontorerne drives kooperativt af Husassistenterne selv, der i deres Midte vælger en Formand, som leder Kontoret, fører Forhandlinger med Beboerne og fordeler Arbejdet blandt Assistenterne. I det Omfang, som disse Funktioners Pasning tillader det, deltager Formanden selv i det huslige Arbejde.

Kontorerne er indrettede i store, lyse, centralopvarmede Kælderrum med Garderobe og Redskabsrum til hver Assistent, Haandvask og Gasbord til Frokostkaffen. Assistenterne holder sig selv med Kost og bor ikke i Ejendommen. Beboerne yder Timebetaling for Assistancen, der omfatter alle Grene af det huslige Arbejde, Rengøring, Vask, Madlavning, Aftenservering og Aftenvagt etc.

For Husmødrene betyder Ordningen, at de kan faa Hjælp blot nogle Timer om Dagen, hvad der er tilstrækkeligt i mange Hjem, og for Assistenterne betyder Ordningen Frihed hver Aften samt Søn- og Helligdage og Bopæl udenfor Arbejdspladsen.

Der er næppe Tvivl om, at Boligselskabets Husassistancekontorer vil faa afgørende Betydning som et Skridt paa Vejen til at løse det for Husmødre og Husassistenter vanskelige Medhjælpsproblem.

INGEBORG CHRISTIANSEN
„Børneringen"s Formand.

K. A. B.-KONCERNEN I STATISTISK BELYSNING

I. KONCERNENS OMSÆTNING: CA. 16.000 LEJLIGHEDER OG BUTIKER

K. A. B.-Koncernens samlede Omsætning kan udtrykkes saavel ved *Anskaffelsesværdien* som ved *Antallet* af Lejligheder og Butiker i de gennem Aarene opførte eller erhvervede Ejendomme. — *Den samlede Anskaffelsessum* udgør i Løbet af 1945 ca. 204 Mill. Kr. med et Antal af ialt 15.901 Lejligheder og 378 Butiker. Af Anskaffelsessummen ca. 204 Mill. Kr. repræsenterer ca. 57 Mill. Kr. direkte Arbejdsløn paa Byggepladsen og ca. 48 Mill. Kr. Arbejdsløn vedrørende Materialernes Forarbejdning og Transport. Hertil kommer Arbejdsvederlaget til Arkitekter, Ingeniører, Entreprenører, Bygherrer m. fl.

Koncernen *administrerede* ved Udgangen af 1944 12.126 Lejligheder, og der *opføres,* medens dette skrives, 1594 Lejligheder, hvoraf de fleste bliver færdige i Løbet af 1945. Herved vil Tallet af Lejligheder under vor Administration være bragt op paa 13.720, hvilket svarer til 4—5 % af samtlige Lejligheder i København, Gjentofte og Frederiksberg. Hertil kommer ca. 350 Butiker samt *Industrigaarden,* der tilhører Dansk Financia A/S og indeholder en Række moderne Lokaler og Værksteder til Udlejning. Under Koncernens Omsætning indgaar endvidere 12 Børnehaver, 6 Vuggestuer, 6 Fritidshjem, 2 Fritidsklubber og et Raadgivningskontor for Husmødre — delvis i særlig dertil opførte Bygninger. Derhos 73 Garager.

Under Krigen har Koncernen medvirket ved Stiftelse af Boligselskaber med Opførelse af 391 Lejligheder i forskellige sjællandske Provinsbyer. Herudover har Koncernen gennem Tiderne medvirket ved Opførelsen af ca. 1800 Lejligheder, der er i fremmed Eje, dels Haveboliger og Rækkehuse (1038 Lejligheder), dels Institutioner (322 Lejligheder) og dels Etageejendomme, der er byggede for private (430 Lejligheder).

KONCERNENS OMSÆTNING AAR FOR AAR

Byggeriets og Ejendomserhvervelsens Udvikling Aar for Aar ser man af hosstaaende Oversigt 1, som ogsaa viser Fordelingen paa højt og lavt Byggeri. Af

KONCERNENS OMSÆTNING

ANTAL LEJLIGHEDER (L) OG BUTIKKER (B)

IGANGSAT. ÅAR	HØJ BEBYGGELSE		LAV BEBYGGELSE		IALT	
	L.	B.	L.	B.	L.	B
1921	46	8	824	4	870	12
1922	129	14			129	14
1923	151	16			151	16
1924	195	15	30		225	15
1925	108		106		214	
1926						
1927	300	2	153		453	2
1928	120				120	
1929	607	19	45		652	19
1930[1]	2974	66	16		2990	66
1931	165	18	7		172	18
1932	1010	21	4		1014	21
1933	326	11			326	11
1934	1212	32			1212	32
1935	526	11	9		535	11
1936	635	30			635	30
1937	148	2	42		190	2
1938	37				37	
1939	68		37		105	
1940	922	10	24		946	10
1941	565	16	504	10	1069	26
1942	1592	11			1592	11
1943	1011	25	184	10	1195	35
1944	1022	27	47		1069	27
	13869	354	2032	24	15901	378

[1]) herunder Overdragelsen af 1780 Lejligheder til Frederiksberg Boligselskab.

KONCERNENS OMSÆTNING — ANSKAFFELSESSUMMER

IGANGSAT: AAR	HØJ BEBYGGELSE		LAV BEBYGGELSE		IALT
	KR.		KR.		KR.
1921	721.550		12.525.953		13.247.503
1922	1.549.396				1.549.396
1923	2.446.941				2.446.941
1924	4.365.989		700.000		5.065.989
1925	967.406		2.330.000		3.297.406
1926	0				
1927	2.661.690		3.153.000		5.814.690
1928	1.636.000				1.636.000
1929	6.253.929		1.149.000		7.402.929
1930[1])	27.095.373		524.200		27.619.573
1931	2.908.227		105.000		3.013.227
1932	9.793.767		89.500		9.883.267
1933	3.137.223				3.137.223
1934	11.834.965				11.834.965
1935	5.252.897		400.000		5.652.897
1936	9.889.506				9.889.506
1937	1.269.159		794.000		2.063.159
1938	341.000				341.000
1939	696.680		950.000		1.646.680
1940	10.121.377		352.000		10.473.377
1941	9.435.602		9.841.979		19.277.581
1942	20.811.000				20.811.000
1943	15.386.000		4.228.000		19.614.000
1944	17.061.000		816.000		17.877.000
	165.636.677		37.958.632		203.595.309

[1]) herunder Købesum 15.825.000 for Frederiksberg Boligselskabs Ejendomme.

de af Koncernen opførte eller erhvervede Lejligheder er 2.032 eller ca. 13 % Rækkehuse, Enkelt- eller Dobbelthuse. Fremstillingen af det lave Byggeri har i særlig Grad været uregelmæssig; medens der kun var to Aar, hvori Selskabet ikke fuldførte Etageejendomme, har der været Perioder uden lavt Byggeri af Betydning. Som de Aar, hvor der fuldførtes lavt Byggeri i større Omfang, kan nævnes 1921 (824 Lejligheder), 1925 (106 Lejligheder), 1927 (153 Lejligheder), 1941 (504 Lejligheder) og 1943 (184 Lejligheder).

Det store Antal af tilkommende Lejligheder og Butiker i 1930 skyldes Erhvervelsen af Frederiksberg Kommunes Ejendomme med 1780 Lejligheder og 34 Butiker. I 1933 skrumpede Selskabets Byggeri af specielle Aarsager stærkt ind, og efter et livligt Byggeri i 1934—35 og 1936 indtraadte der en Stilstand, der vedvarede i de følgende 3 Aar. Fra 1940 har Byggevirksomheden, som det fremgaar af Oversigten, været betydelig.

ANSKAFFELSESSUMMER

Koncernens Omsætning i de forløbne 25 Aar kan som nævnt ogsaa angives ved Byggeriets og Ejendomskøbenes *Anskaffelsessummer*. Statistiken og Diagrammet i Oversigt 2 fortæller herom, at den samlede Anskaffelsessum i 1944 udgjorde ca. 204 Mill. Kr., altsaa ca. 8 Mill. Kr. gennemsnitlig aarlig. Det lave Byggeris Andel af de godt 200 Mill. Kr. ses at være ca. 38 Mill. Kr. eller ca. 18 %, medens det lave Byggeris Andel af Lejlighederne som ovenfor udregnet kun var ca. 13 %. Denne Forskel er et Udtryk for, at det lave Byggeris Lejligheder gennemgaaende baade er større og dyrere i Anskaffelse end Lejlighederne i Etageejendomme.

Det ses iøvrigt, at den aarlige Bevægelse i Anskaffelsessummerne ifølge Sagens Natur ret nøje følger Bevægelsen i Byggeriets Omfang, udtrykt ved Antal fuldførte Lejligheder og Butiker. Alene Byggeprisniveauets Svingninger i de forskellige Aar maa medføre, at der ikke kan blive Tale om nogen absolut Parallelisme i Bevægelserne. Man aflæser saaledes eksempelvis af Oversigten, at ca. 1212 Lejligheder og 32 Butiker i 1934 kostede 11,9 Mill. Kr., medens 1592 Lejligheder og 11 Butiker i 1942 kostede 20,8 Mill. Kr.; Byggeriets Omfang var i 1942 ca. 30 % større end i 1934, men Anskaffelsessummen ikke mindre end ca. 75 % højere. Aarsagen er naturligvis det stærkt forøgede Byggeprisniveau under Krigen.

GRUND- OG ETAGEAREALERNES SAMLEDE STØRRELSE

De 15.901 Lejligheder har et *samlet Etageareal* paa ca. 1.098.000 m^2, d. v. s., at de af Koncernen opførte Lejligheder godt og vel dækker en Kvadrat, der paa hver Side er ca. 1 km lang.

Ejendommenes *samlede Grundarealer* udgør ca. 1.745.000 m². *Udnyttelsesgraden* bliver saaledes gennemsnitlig godt 0,6 og svarer omtrent til Udnyttelsesgraden (0,5) i 4. Grundkreds, den Grundkreds, for hvilken Byggeloven foreskriver den mindste Udnyttelsesgrad i København.

Grundarealerne svarer til en lille Herregaard paa 320 Tdr. Land (174,5 ha), og det ses heraf, hvor beskeden en Plads Koncernens 41.000 Indbyggere indtager i Forhold til Landbrugsarealer.

CA. 41.000 MENNESKER BOR I DE AF K. A. B.-KONCERNEN ADMINISTREREDE LEJLIGHEDER

Indbyggerantallet ses af Oversigt 3. Naar det igangværende Byggeri bliver færdigt i Løbet af 1945 og det følgende Aar, vil de 36.100 Mennesker blive forøget med yderligere ca. 5.000. Man kan saaledes regne med, at K. A. B.-Koncernen, naar det igangværende Byggeri bliver færdigt, vil huse ca. 41.000 Mennesker. Kun Aarhus, Odense og Aalborg har hver for sig flere Indbyggere

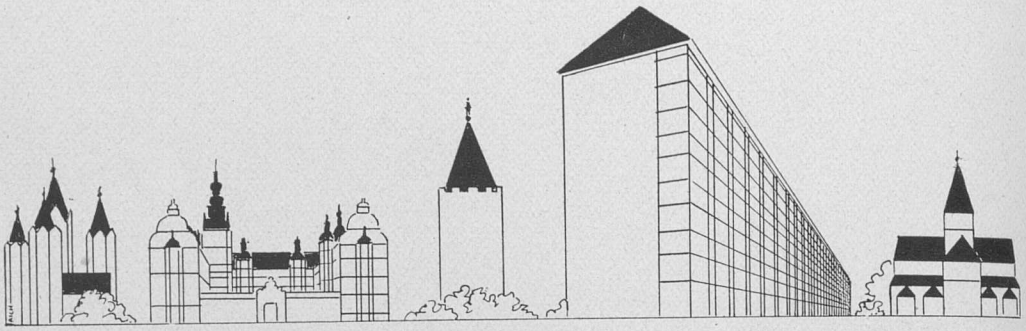
Antal Lejligheder m. v. i de af K. A. B.-Koncernen pr. 31. December 1944 administrerede Ejendomme i Drift.

Oversigt 3.

	Antal Lejligheder	Heraf med (+) og uden (÷) Centralvarme	Antal Butiker	Antal Beboere	Børn under 15 Aar
Abildgaarden	373	+	6	932	202
Arendal	100	+	1	160	11
Bakkehusene	171	nogle	0	540	83
Bispebjerg Terrasser	404	÷	4	1.268	485
Broholm	28	+	4	80	32
Bryggervangen	142	+	7	301	47
Christianshavnergaarden	78	+	2	132	14
Enghaven	226	+	4	615	124
Evanstonevej 8	30	+	0	79	20
Falsterbo	162	+	0	425	143
Frankrigshuse	230	+	5	596	138
Frederiksberg Boligselskabs Ejendom Nr. 1	50	÷	0	169	33
» » » » 2	40	÷	0	113	15
» » » » 3	20	÷	0	90	33
» » » » 4	40	÷	3	140	33
» « » » 5	20	÷	0	74	19
At overføre...	2.114		36	5.714	1.432

	Antal Lejligheder	Heraf med (+) og uden (÷) Centralvarme	Antal Butiker	Antal Beboere	Børn under 15 Aar
Overført...	2.114		36	5.714	1.432
Frederiksberg Boligselskabs Ejendom Nr. 6	69	÷	1	260	67
» » » » 7	80	÷	0	345	109
» » » » 8	83	+	10	253	44
» » » 9	94	÷	0	390	102
» » » 10	72	÷	2	336	98
» » » » 11	77	÷	2	300	59
» » » » 12	58	÷	4	205	46
» » » » 13	70	÷	0	256	63
» » » » 14	78	÷	2	299	71
» » » 15	66	÷	5	222	32
» » » 16	90	÷	0	300	73
» » » » 17	90	÷	0	339	64
» » » 18	80	÷	0	302	75
» » » 19	70	÷	0	263	65
» » » 20	67	÷	3	258	69
» » » » 21	50	÷	0	169	44
» » » » 22	167	÷	2	529	139
» » » » 23	79	÷	0	264	69
» » » » 24	80	÷	0	293	79
» » » » 25	90	÷	0	330	90
Fuglevænget	321	÷	8	892	217
Fynshuse	169	+	2	450	123
Glumsøparken	426	+	5	1.111	260
Grønlandsgaard	50	÷	0	223	112
Grønnegaarden	151	÷	16	467	69
Grønnehavegaard	76	+	4	162	37
Havremarken	60	÷	0	349	202
Hejmdal	111	÷	4	316	57
Hillerødhus	46	÷	8	108	12
Himmerlandshuse I	49	÷	0	122	29
Holmehusene	11	÷	0	93	65
Horsevænget	144	÷	4	532	196
Humlevænget	394	÷	10	2.106	1.250
Hvedemarken	80	÷	0	239	89
Hvidkildegaard	184	+	9	508	104
Højebo	40	÷	0	154	69
Jydeholmen	158	÷	0	656	335
Jyllandshuse	187	÷	6	699	321
At overføre...	6.381		143	20.814	6.437

	Antal Lejligheder	Heraf med (+) og uden (÷) Centralvarme	Antal Butiker	Antal Beboere	Børn under 15 Aar
Overført...	6.381		143	20.814	6.437
Jægervangen	27	÷	0	84	15
Kastelshaven	60	+	2	163	27
Langelandshus	76	+	4	216	62
Lollikhuse	165	+	0	455	109
Lykkens Gave	100	+	5	261	65
Mariendals Have	214	+	6	426	62
Nordrevænge	262	+	2	733	184
Nylandshuse	68	÷	0	267	90
Ordrupvejhuse	58	+	0	141	27
Ordrupvej 76	26	+	3	64	14
Raadhushaven	23	÷	0	94	44
Raadmandshuse	143	+	6	374	71
Roskildegaarden	209	+	10	569	158
Rødegaard	127	+	0	383	101
Saxhøj	66	+	3	164	44
Sjællandshuse	271	÷	0	943	387
Skyttevænget	341	÷	0	952	266
Slotsgade 19	30	÷	0	90	32
Solbjerggaard	148	÷	2	492	179
Solgaarden	186	+	10	500	89
Stefansgaard	250	+	10	700	167
Stilledal	99	+	0	281	87
Store Bakkehuse	18	÷	10	55	14
Strandvejsgaarden	190	+	16	355	31
Sygeplejerskernes Hus	209	+	1	209	0
Søndergaarden	284	+	4	758	165
Sønderjyllandsgaard	188	+	5	601	169
Thylandshuse I og II	69	+	0	167	43
Ved Classens Have	195	+	15	455	51
Ved Volden	154	+	8	353	63
Vendsysselhus	108	÷	0	293	71
Vestergaarden	162	+	8	419	78
Vestervænget	300	+	0	778	182
Vibehjørnet	24	+	5	72	21
Vibehusene	355	+	10	1.018	233
Vibevænget	240	÷	0	615	136
Østergaarden	300	+	5	785	150
Ialt...	12.126	6.819 m. og 5.307 uden Centralvarme	293	36.099	10.124



Der bor i Koncernens Ejendomme lige saa mange Mennesker som i Kalundborg, Hillerød, Vordingborg og Ringsted tilsammen.

end Antallet af Beboere i K. A. B.-Koncernens Ejendomme. De to næststørste Provinsbyer Esbjerg og Randers maa tage Omegnskommunerne til Hjælp for at naa op paa hver 38.000 Indbyggere. Drages Sammenligningen med sjællandske Forhold, finder man, at Roskilde og Helsingør — Sjællands største Provinsbyer — tilsammen kun har lidt over 38.000 Indbyggere, og at de af K. A. B. administrerede Ejendomme huser lige saa mange Mennesker som Ejendommene i Købstæderne Ringsted, Hillerød, Kalundborg og Vordingborg tilsammen.

Medtages de foran nævnte i fremmed Eje værende ca. 400 Lejligheder i Provinsen og ca. 1800 Lejligheder i Hovedstaden og dens Omegn, stiger Antallet af Mennesker i Ejendomme, ved hvis Opførelse Koncernen har medvirket, til ca. 48.000.

13 MILL. KR. TIL VEDLIGEHOLDELSE, VARMEMESTRE, GAARDMÆND, VICEVÆRTER OG TRAPPEVASK

K. A. B.-Koncernens Vækst gennem Aarene har givet Selskabet et saadant Omfang, at det ogsaa ved *beskæftigelsesmæssige Statusopgørelser* i Storkøbenhavn og andre Steder tæller med. Byggeriets *Anskaffelsessummer,* hvoraf vel omkring de to Trediedele gaar til *Arbejdsløn* til alle de i Byggeriet implicerede, har vi allerede set paa.

Oversigt 4 viser nogle *Udbetalinger vedrørende de administrerede Ejendommes Drift,* som ogsaa er en betydningsfuld Kilde til Skabelse af Beskæftigelse. I 1944 alene udbetaltes der til Ejendommenes Vedligeholdelse ca. 716.000 Kr., til Varmemestrene 162.000 Kr., til Gaardmænd og Viceværter ca. 215.000 Kr. og til Trappevask ca. 227.000 Kr., ialt ca. 1,3 Mill. Kr. Til lignende Niveau naaede Tallet i 1941, efter at der gennem Aarene havde været en skiftende Bevægelse opad. I Aarene 1920—22 tilsammen var den samlede

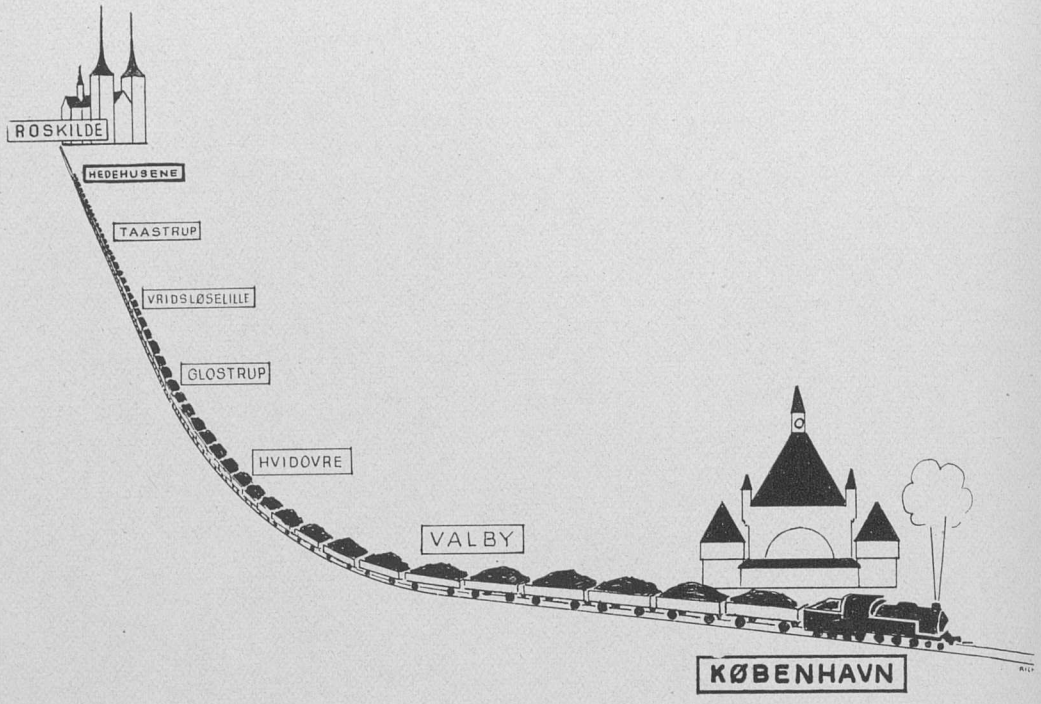
Udbetaling derimod siger og skriver 854 Kr., men allerede i 1923 21.221 Kr. for ved Tyvernes Slutning at være kommet op paa ca. 100.000 Kr. I de følgende Aar steg Udbetalingerne hastigt og naaede i 1939 Millionen. Ialt er der gennem de forløbne 25 Aar udbetalt henved 13 Mill. Kr. — en betydelig Udgiftspost i Koncernens Regnskaber og en lige saa betydningsfuld Indtægt for omtalt Side 553.

Det største i et enkelt Aar til Vedligeholdelse afholdte Beløb forekom i 1941, hvor Udgifterne tangerede 1 Mill. Kr.; dette skyldtes de ekstraordinære offentlige Tilskud til Ejendomsreparation.

Det kontormæssige og tekniske Personales Antal og Lønningssummer vil blive omtalt Side 553.

Oversigt 4. *Oversigt over Udbetalinger i Aarene 1920—45 til Vedligeholdelse og til Funktionærer i Marken.*

	Ejendommenes Vedligeholdelse	Varmemestre	Gaardmænd og Viceværter	Trappevask	Ialt
1920—22	854	—	—	—	854
1923	14.876	—	2.580	3.765	21.221
1924	15.021	—	2.411	3.560	20.992
1925	32.796	1.885	7.725	14.304	56.710
1926	34.138	3.300	7.930	14.203	59.571
1927	47.732	3.000	7.731	14.201	72.664
1928	44.400	5.350	9.904	18.350	78.004
1929	67.085	4.754	14.654	23.976	110.469
1930	53.230	5.975	12.715	20.989	92.909
1931	74.138	15,008	50.706	84.830	224.682
1932	372.634	42.346	56.100	99.256	570.336
1933	328.453	37.202	55.250	99.344	520.249
1934	325.915	62.676	62.047	114.964	565.602
1935	402.416	67.314	63.357	117.936	651.023
1936	483.444	88.719	82.992	146.405	801.560
1937	563.338	106.424	75.692	132.211	877.665
1938	556.550	118.666	86.508	152.473	914.197
1939	660.203	121.414	98.159	157.948	1.037.724
1940	666.168	124.300	102.566	156.659	1.049.693
1941	942.681	135.015	108.705	173.606	1.360.007
1942	762.850	140.402	123.911	175.317	1.202.480
1943	629.884	153.989	171.334	203.414	1.158.621
1944	716.341	162.240	214.910	227,049	1.320.540
Ialt...	7.795.147	1.399.979	1.417.887	2.154.760	12.767.773



2600 JERNBANEVOGNE BRÆNDSEL TIL LEJLIGHEDERNES OPVARMNING

I Fyringssæsonen 1943/44 — hvor man ikke har kunnet levere varmt Vand — er følgende Kvanta Brændsel medgaaet til Opvarmning af K.A.B.-Koncernens Lejligheder:

Oversigt 5.

			Omregnet til Tons Kul
Centralvarmeejendomme:			
Udenlandsk Brændsel (Kul, Koks, Briketter o. l.)	=	6.383 Tons	6.383
Tørv	=	3.233 »	1.078
Brunkul	=	346 »	115
Andet indenlandsk Brændsel	=	556 »	278
Brænde	=	15.430 Rm.	3.086
		Ialt ca.	10.940
Kakkelovnsejendomme (Kalk. Forbrug):			
Udenlandsk Brændsel	=	3.830 Tons	3.830
Indenlandsk Brændsel	=	10.215 »	3.400
		Ialt ca.	18.170

Af disse Kvanta har Koncernen maattet fremskaffe det til 10.940 Tons Kul svarende Brændsel af udenlandsk og indenlandsk Art til vore centralopvarmede Ejendomme.

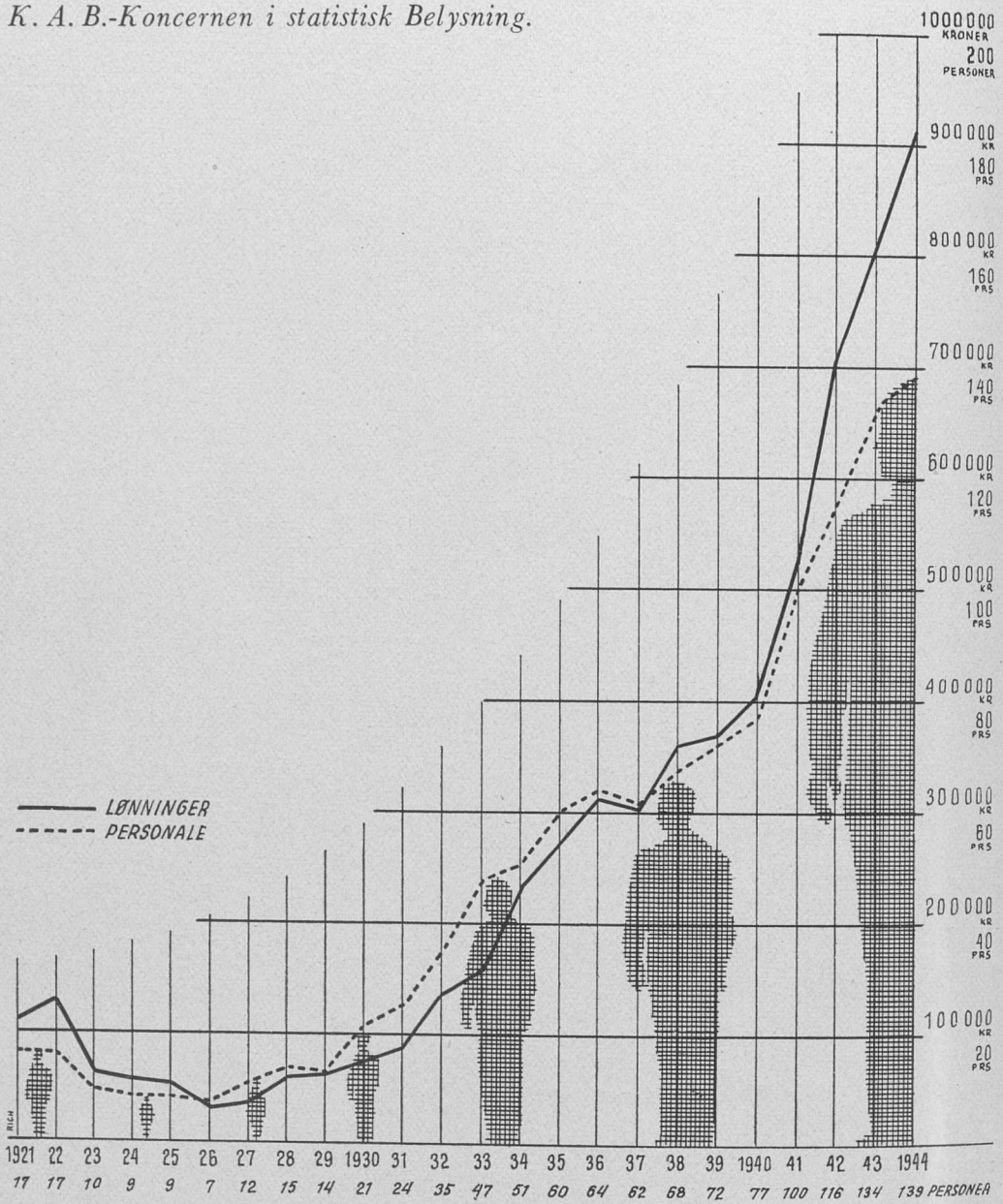
Tænker man sig det i Koncernens Lejligheder i Fyringssæsonen 1943/44 forbrugte Brændsel til Centralvarme- og Kakkelovnsejendomme transporteret til København i Jernbanevogne, vil der hertil medgaa 2611 Vogne, der, samlet i een Togstamme, vil fylde ca. 23½ km, eller som fra København til Hedehusene; 2611 Vogne er ca. 100 alm. Godstog. For at faa et Indtryk af, hvor meget denne Mængde Brændsel fylder, kan man tænke sig alt Brændslet anbragt paa en Fodboldbane (ca. 100 × 60 m). Brændselslaget vil da faa en Højde paa ca. 12½ m eller som et almindeligt 2 Etagers Hus. Brændslet repræsenterer en Værdi af ca. 2,5 Mill. Kr.

VÆKSTEN I PERSONALETS ANTAL OG GAGEUDBETALINGER

Omstaaende Diagram viser Stigningen i det kontormæssige og tekniske Personales Antal og Aflønning. I 1921 og 1922 arbejdede der 17 Mennesker i Selskabet, men i de følgende Aar medførte det relativt begrænsede Byggeri nogen Indskrænkning; det ses, at Bunden blev naaet 1926, da der intet Byggeri blev igangsat; fra dette Aar er Antallet af de i Selskabet beskæftigede Personer gaaet næsten uafbrudt frem. I 1930 kom man op paa 21 Personer, 35 to Aar senere, 47 det næste Aar, 51 i 1934, 60 i 1935 og 72 i 1939, hvilke Udvidelser havde Forbindelse med Koncernens hele Udvidelse. Under Krigen har de omfattende Byggerier nødvendiggjort store Personaleudvidelser, og naar der i 1944 var beskæftiget 139 Mennesker i Koncernens Kontorer og Tegnestuer, vil det sige, at Personalets Antal i Løbet af de sidste 5 Aar er fordoblet.

Før Krigen naaede den aarlige Gageudbetaling godt 300.000 Kr. eller 10 Gange saa meget som i 1926; siden 1940 er Gageudbetalingen steget stærkt Aar for Aar og nærmer sig nu stærkt Millionen. I 25 Aar er der i Arbejdslønninger til Kontorpersonale samt til Arkitekter og Ingeniører udbetalt omkring 6 Mill. Kr.

Vi kan i denne Forbindelse nævne Koncernens aarlige Udgift paa ca. 10.000 til *Porto*. Taget som et Gennemsnit afsendes der daglig godt 300 Breve fra Selskabets Kontorer.



Personalets Antal og Gageudbetalingens Størrelse 1921—1944.

II. LEJLIGHEDS- OG BEBOELSESFORHOLDENE

LEJLIGHEDERNES STØRRELSE

I det følgende ser vi nærmere paa Lejligheds- og Beboelsesforholdene indenfor Koncernen og bemærker først, at K. A. B. til enhver Tid har maattet

bygge de Lejlighedstyper, som Efterspørgslen gjaldt og de offentlige Bevillinger muliggjorde.

Det fremgaar af nedenstaaende Oversigt over Lejlighedernes Størrelse, at *2-Værelsers Lejligheden er den dominerende Lejlighedstype,* idet 58 % har dette Antal Værelser. Det bemærkes, at 1 Kammer ligesom i den officielle Boligstatistik er regnet lig med 1 Værelse.

Oversigt 6.

1 Værelse	659
2 Værelser	7.056
3 »	2.680
4 »	1.382
5 » og derover	349
Ialt...	12.126

Det er ikke uden Interesse at sammenligne Boligbestandens Sammensætning i K.A.B. og Hovedstaden. Den sidst offentliggjorte Boligtælling for Hovedstaden foretoges den 5. November 1940, medens Tallene for K. A. B. refererer sig til 1. December 1944. Nogen større Forskydning i Hovedstadens Boligbestand med Hensyn til dens Sammensætning af store og smaa Lejligheder er dog næppe forekommet siden 1940.

Medens K.A.B.'s Boligbestand ikke indeholder forholdsvis saa mange 1 Værelses Lejligheder som hele Hovedstadens, er Forholdet med Hensyn til 2 Værelsers Lejligheder det omvendte, idet der i Hovedstaden af 100 Lejligheder kun findes 42 2 Værelsers, medens det tilsvarende Tal for K. A. B. ligger noget højere, jfr. Oversigt 7. 3 Værelsers Lejligheden indtager derimod omtrent samme relative Stilling; ca. 23 % af Lejlighederne har dette Værelsesantal. Af Lejligheder med 4 Værelser og derover har K. A. B. forholdsvis faa.

Lejlighedernes Fordeling efter Størrelse i de af K. A. B.-Koncernen
Oversigt 7. *administrerede Ejendomme og i hele Hovedstadsomraadet.*

	K. A. B.	Hovedstaden
	%	%
1 Værelse	5,4	7,7
2 Værelser	58,2	41,8
3 »	22,1	23,8
4 »	11,4	15,6
5 » og derover	2,9	11,1
Ialt...	100,0	100,0

LEJLIGHEDERNES UDSTYR

Af samtlige Lejligheder i Hovedstaden findes endnu ca. 8 %, som ikke har W. C.; knapt 2 % af Boligbestanden har hverken Gas eller elektrisk Køkken, og 1 % har ikke elektrisk Lys. Det er næsten overflødigt at bemærke, at de nævnte Bekvemmeligheder findes overalt i K. A. B.-Koncernens Ejendomme.

Nok saa interessant er det at undersøge Spørgsmaalet om *Centralvarmens* Udbredelse. I Hovedstaden har 38 % af Lejlighederne Centralvarme og varmt Vand, i K. A. B.-Koncernen er Tallet væsentligt højere, idet af hver 100 Lejligheder ikke mindre end 57 er forsynet med Centralvarme og et noget lignende Antal med varmt Vand (under normale Forhold) og Badeindretning. Fraregner vi de af Frederiksberg Boligselskab fra Frederiksberg Kommune overtagne Lejligheder, er Procenten ca. 67.

RELATIV STOR BEBOELSESTÆTHED I KONCERNENS LEJLIGHEDER — DET STORE BØRNEANTAL

Beboerne i K. A. B. (og i Hovedstadens Lejligheder) er fordelt paa Lejlighedsstørrelser, som fremgaar af Oversigt 8*.

Oversigt 8.

Lejligheder med	Antal Personer K. A. B.	Relativ Fordeling	
		K. A. B.	Hovedstaden 1940
1 Værelse	710	2,0	3,7
2 Værelser	19.116	53,3	37,3
3 »	9.313	25,9	25,8
4 »	5.514	15,4	17,9
5 » eller flere	1.237	3,4	15,3
Ialt...	35.890	100,0	100,0

Det maatte naturligvis paa Forhaand ventes, at den relativt store Bestand af 2-Værelsers Lejligheder i K. A. B. vilde give sig det Udtryk, at forholdsvis mange Personer bor i saadanne Lejligheder; at dette er Tilfældet, viser Oversigten. Godt Halvdelen af »Indbyggerne« i K. A. B. bor i 2-Værelsers Lejligheder, medens der i Hovedstadens 2-Værelsers Lejligheder bor ca. 37 % af Befolkningen i Hovedstadsomraadet. Det omvendte Forhold gør sig gældende

* Sygeplejerskernes Hus er i denne og de efterfølgende Oversigter ikke medtaget.

med Hensyn til 1-Værelses Lejlighederne og Lejlighederne med 5 eller flere Værelser, medens den relative Fordeling af Beboerne paa 3 og 4-Værelsers Lejlighederne omtrent er ens i K. A. B. og Hovedstaden.

Nok saa oplysende er det at se *Beboelsestætheden i de enkelte Lejlighedsstørrelser,* jfr. hosstaaende Oversigt 9.

Oversigt 9.

Lejligheder med	Antal Personer pr. Lejlighed		Forskel
	K. A. B.	Hovedstaden	
1 Værelse	1,4	1,4	0,0
2 Værelser	2,7	2,5	+ 0,2
3 »	3,5	3,1	+ 0,4
4 »	4,0	3,3	+ 0,7
5 » eller flere	3,5	3,9	÷ 0,4

Beboelsestætheden er altsaa større i K. A. B.'s end i Hovedstadens Lejligheder, for saa vidt angaar 2, 3 og 4-Værelsers Lejligheder, medens Beboelsestætheden er den samme for 1-Værelses Lejligheder og lidt mindre i K. A. B. for 5-Værelsernes Vedkommende. Størst er Forskellen for 4-Værelsers Lejlighederne, hvor Antallet af Personer pr. Lejlighed i K. A. B. er helt oppe paa 4,0 mod 3,3 i Hovedstaden.

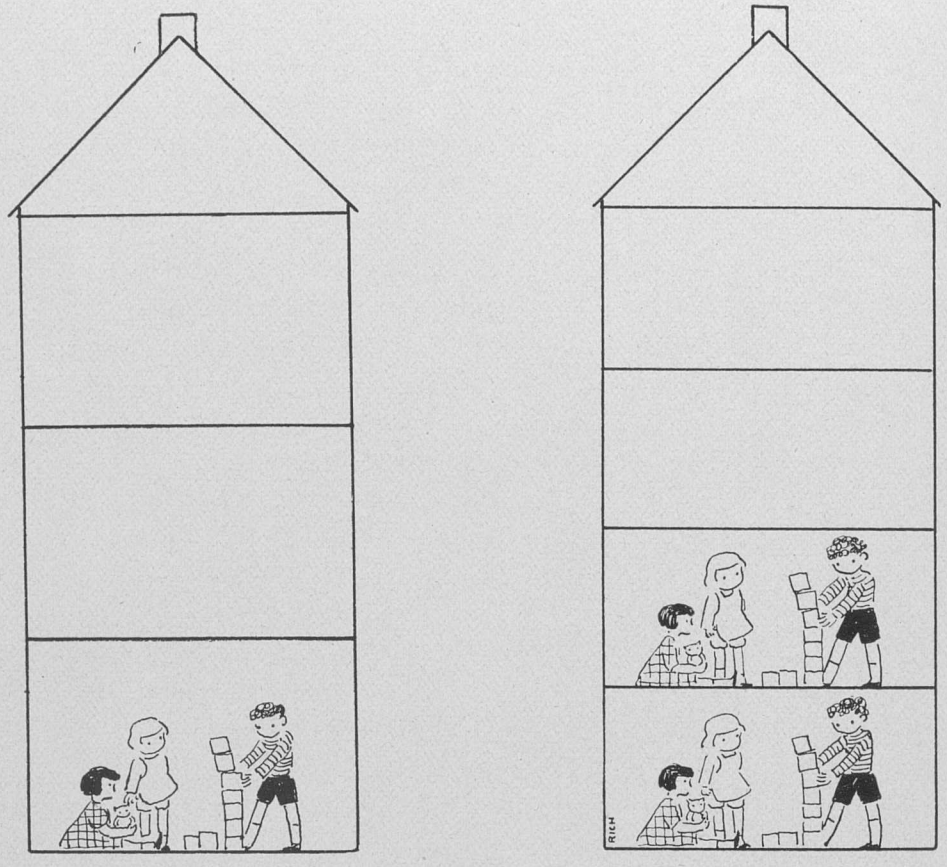
Det er iøjnefaldende, at Beboelsestætheden vokser med Antallet af Værelser pr. Lejlighed, idet dog de større Lejligheder med 5 eller flere Værelser i denne Henseende indtager en Særstilling for K. A. B.'s Vedkommende.

For en overfladisk Betragtning kunde Oversigt 9 tage sig mindre heldig ud, men Forklaringen findes i:

BØRNENE I K. A. B.

Børneantallet i K. A. B.'s Lejligheder er væsentligt større end Børneantallet i Hovedstadens Lejligheder forøvrigt, skønt der, saaledes som vi har set, i Hovedstadens Boligbestand som Helhed findes forholdsvis flere større Lejligheder. Af det samlede Antal Beboere i Hovedstadens Lejligheder er 18 % under 15 Aar. I K. A. B.'s Lejligheder udgør Børn under samme Aldersgrænse ialt 28 % af Husstandenes Medlemmer. Forklaringen paa det anførte Forhold maa formentlig søges dels i K. A. B.'s positive Indstiling overfor Familier med Børn, dels i Ejendommenes frie og derfor for Børnene sunde Beliggenhed.

Lad os ved Hjælp af tre Oversigter se lidt nærmere paa de talmæssige Forhold.



Hovedstaden K. A. B.

I Hovedstaden er der Børn i 33 pCt. af Lejlighederne;
i K. A. B. er 48 pCt. af Lejlighederne med Børn.

Oversigt 10. *Lejligheder med og uden Børn i K. A. B.*

	K. A. B.	Hovedstaden
Lejligheder uden Børn	52,2	67,2
» med 1—2 Børn	38,4	29,1
» » mindst 2 Børn	9,4	3,7
Ialt...	100,0	100,0

Hosstaaende Oversigt 10 viser, at ganske vist kun ca. 52 % af Lejlighederne i K. A. B. er helt uden Børn, men at ikke mindre end ca. 67 % af Hovedstadens Lejligheder er barnløse. I K. A. B. er der i 38 af 100 Lejligheder 1 eller 2 Børn, for Hovedstaden er Tallet 29 af 100. Særlig interessant er Forholdet med Hensyn til de børnerige Familier, d. v. s. Familier med 3 Børn og derover. Saa-

danne Familier befolker 9,4 % af K. A. B.'s Lejligheder, men kun 3,7 % af Hovedstadens. Vi kan paa dette Sted yderligere oplyse, at der i Hovedstaden den 5. November 1940 fandtes ialt 11.553 Lejligheder med børnerige Familier, samt at K. A. B. alene har 1122 Lejligheder med børnerige Familier, altsaa næsten 10 % af samtlige børnerige Lejligheder i Hovedstadsomraadet.

Det absolutte Antal Børn i forskellige Lejlighedsstørrelser i K. A. B. samt Antallet af Børn pr. Lejlighed i K. A. B. og i Hovedstaden ses af Oversigt 11. »Børnetætheden« i K. A. B. og i Hovedstaden er altsaa henholdsvis 0,85 og 0,52 Børn pr. Lejlighed, men naturligvis meget forskellig alt efter Lejlighedernes Størrelse. »Tætheden« stiger i K. A. B. stærkt med Antallet af Værelser pr. Lejlighed, naar bortses fra 5-Værelsers Lejlighederne; i Hovedstadens Lejligheder er Stigningen ikke slet saa stor og holder allerede op ved Lejligheder med 4 Værelser. Denne bemærkelsesværdige Forskel i Forholdet mellem »Børnetætheden« og Lejlighedernes Størrelse kommer vi straks tilbage til.

Oversigt 11. *Børneantallet fordelt paa enkelte Lejlighedsstørrelser.*

Lejligheder med	Antal Lejligheder	Antal Børn under 15 Aar	Antal Børn under 15 Aar pr. Lejlighed	
	K. A. B.	K. A. B.	K. A. B.	Hovedstaden
1 Værelse	509	72	0,14	0,12
2 Værelser	7.003	4.839	0,69	0,54
3 »	2.674	2.723	1,02	0,62
4 »	1.382	2.210	1,60	0,54
5 » eller flere	349	259	0,74	0,47
Ialt ..	11.917	10.103	0,85	0,52

Oversigt 12. *Lejlighedernes Fordeling efter Børneantal.*

	Lejligheder med			
	1 Værelse	2 Værelser	3 Værelser	4 Værelser og derover
	%	%	%	%
Ingen Børn	86,9 (91,1)	52,2 (65,0)	49,8 (63,0)	45,9 (67,8)
1 Barn	11,9 (6,8)	29,9 (22,1)	20,9 (22,1)	14,5 (18,3)
2 Børn	1,2 (1,7)	14,8 (9,2)	14,6 (10,2)	10,3 (9,8)
3 Børn	0,0 (0,3)	2,8 (2,6)	8,9 (3,2)	16,7 (2,9)
4 Børn	0,0 (0,1)	0,2 (0,7)	4,2 (1,0)	7,2 (0,8)
5 Børn eller flere	0,0 (0,0)	0,1 (0,4)	1,6 (0,5)	5,4 (0,4)
Ialt . .	100,0 (100,0)	100,0 (100,0)	100,0 (100,0)	100,0 (100,0)

Endelig ser man af Oversigt 12 Lejlighedernes Fordeling efter Børneantallet pr. Familie indenfor de forskellige Lejlighedsstørrelser, dels i K. A. B. og dels pr. 15. November 1940 i Hovedstaden (Tallene i Parentes vedrører København, Frederiksberg og Gjentofte).

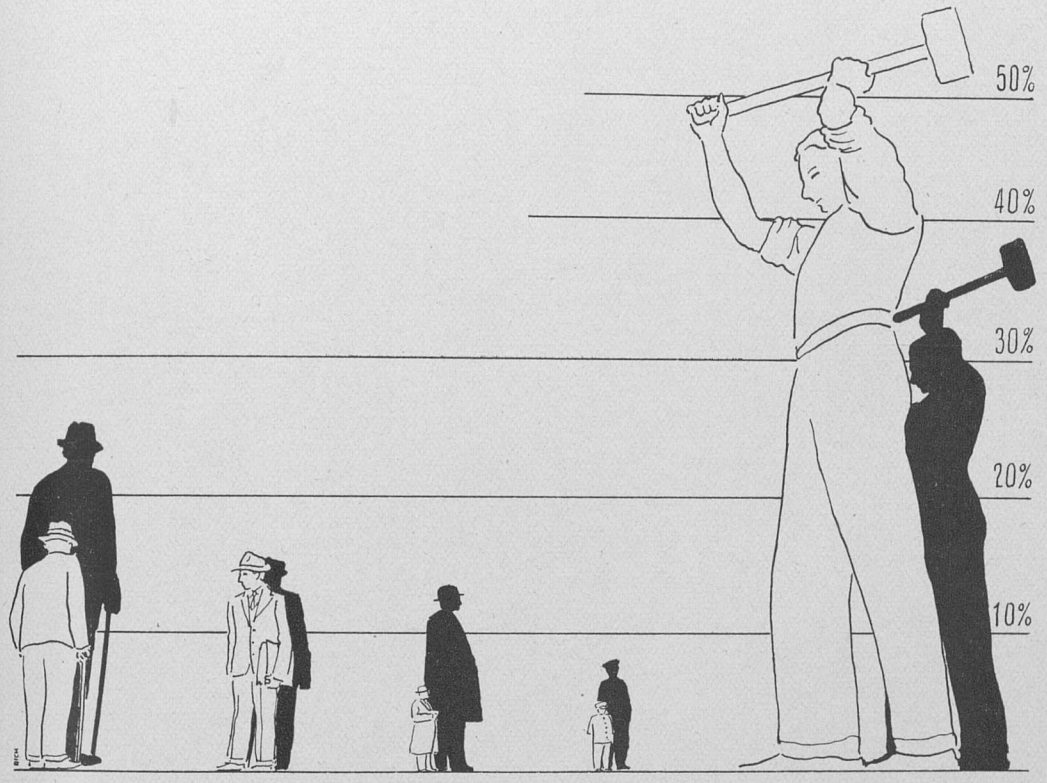
Tabellen viser flere forskellige Ting. De to foregaaende Oversigter bekræfter K. A. B.-Lejlighedernes relativt store »*Børnetæthed*«. Det gælder saaledes for samtlige Lejlighedsstørrelser, at der er *færre Lejligheder uden Børn* end i Hovedstadens Lejligheder; f. Eks. kan nævnes, at der blandt K. A. B.'s Lejligheder med 4 Værelser og derover kun er 45,9 % uden Børn, medens det tilsvarende Tal for Hovedstaden er 67,8 %.

Endvidere bemærker man med Hensyn til K. A. B.'s 2, 3 og 4-Værelsers Lejligheder, at Børneantallet i de børnerige Familier stiger i Takt med Antallet af Værelser i Lejlighederne. For de ikke-børnerige Familier er Forholdet det, at der er relativt faa store Lejligheder med kun 1 eller 2 Børn. En saadan god Korrelation mellem Børneantallet og Lejlighedernes Størrelse ses ikke for Hovedstadens Vedkommende.

Det er interessant at notere sig Børneforholdene i 1-Værelses Lejlighederne. I 11,9 % af disse er der i K. A. B. 1 Barn, i Hovedstaden er Procenten 6,8. Vel kan man hævde, at selv et enkelt Barn ofte vil være for meget i en 1-Værelses Lejlighed, men værre er dog to eller flere Børn i saadanne smaa Lejligheder. Paa dette Punkt ligger Hovedstaden i Spidsen. 2 Børn i 1-Værelses Lejligheder findes kun i 1,2 % for K. A. B.'s Vedkommende (det absolutte Tal er 6) mod 1,7 % for Hovedstadens, og Familier med 3 eller 4 Børn i 1-Værelses Lejligheder eksisterer ikke i K. A. B., men vel i 0,4 % af Hovedstadens Lejligheder.

LOGERENDE

Der findes i K. A. B. 395 Logerende, hvilket svarer til 3,3 % af Lejlighedernes Antal. I Hovedstaden er den tilsvarende Procent 15. Bortset fra den Usikkerhed, som hæfter sig ved Opgørelse af Antallet af Logerende — en Usikkerhed, som skyldes den forskellige Opfattelse af Definitionen af en Logerende —, maa Forklaringen paa den anførte store Forskel formentlig være den, at der blandt Hovedstadens Lejligheder, saaledes som vi har set, findes forholdsvis langt flere større Lejligheder end i K. A. B.'s Boligbestand. Klublejligheder kendes ikke i Koncernen.



Personer uden Erhverv	*Medhjælpere*	*Indehavere eller Ledere*	*Tjenestemænd*	*Arbejdere*
K.A.B. 17,8 %	K.A.B. 15,2 %	K.A.B. 6,7 %	K.A.B. 5,0 %	K.A.B. 49,7 %
Hoved-staden 26,3 %	Hoved-staden 15,0 %	Hoved-staden 14,2 %	Hoved-staden 7,6 %	Hoved-staden 32,2 %

Lejlighederne fordelt efter Indehavernes Livsstilling er:
K. A. B.-Koncernen (lyse Figurer) og
Hovedstaden (mørke Figurer).

LEJLIGHEDERNES INDEHAVERE OG DERES LIVSSTILLINGER

I Hovedstaden er 65 % af Lejlighedsindehaverne gifte og 35 % enten ugifte eller forhengifte. Lejlighedsindehaverne i K. A. B. er i væsentlig større Grad *gifte Folk;* deres relative Antal udgør ca. 81 %, medens kun 19 % er ugifte eller forhengifte.

Naar man betragter Tallene i Oversigt 13 for K. A. B.-Lejlighedsindehavernes Fordeling efter Erhverv og sammenligner dem med de tilsvarende Tal for hele Hovedstaden, fanger de for *Arbejderne* gældende Procenter straks Opmærksomheden. Af samtlige Lejligheder i K. A. B.-Koncernen beboes ca. 32 % af faglærte Arbejdere, ca. 14 % af ufaglærte Arbejdere og ca. 4 % af Chaufører, Kuske og Bude, saa det kan fastslaas, *at Halvdelen, d. v. s. ca. 6000 af*

Oversigt 13. *Lejlighedernes Indehavere.*

	Lejlighederne fordelt efter Lejlighedsindehavernes Livsstillinger		
	K. A. B.	K. A. B.	Hovedstaden
		%	%
Indehavere eller Ledere indenfor:			
Industri, Storhandel og Transport	281	2,5	2,5
Haandværk	191	1,7	5,9
Detailhandel	271	2,3	5,5
Landbrug, Fiskeri m. v.	23	0,2	0,3
Ialt...	766	6,7	14,2
Liberale Erhverv	685	5,7	4,7
Tjenestemænd i Stat og Kommune:			
Tjenestemænd, højere og Mellemgruppe	121	1,0	3,3
Tjenestemænd, lavere Gruppe	471	4,0	4,3
Tjenestemænd ialt...	592	5,0	7,6
Faglærte Arbejdere	3.823	32,1	13,8
Ufaglærte Arbejdere	1.635	13,7	15,1
Chauffører, Kuske, Bude	466	3,9	3,3
Arbejdere ialt...	5.924	49,7	32,2
Overordnet Kontor- og Forretningspersonale	620	5,2	3,8
Underordnet Kontor- og Forretningspersonale	1.080	9,5	8,3
Arbejdsledere og Tekniske Tilsynsførende	64	0,5	2,9
Medhjælpere ialt...	1.764	15,2	15,0
Personer ude af Erhverv (andet og uoplyst Erhverv)	2.186	17,7	26,3
Ialt...	11.917	100,0	100,0

Koncernens Lejligheder befolkes af Arbejdere og deres Familier. Hvor stor en Andel dette i Virkeligheden er, fremgaar af, at kun ca. 32 % af Hovedstadens Lejlighedsindehavere er Arbejdere. Forskellen skyldes *de faglærte Arbejdere* — Procenten er for Hovedstaden ca. 14 og for K. A. B. som nævnt ca. 32 —, medens det relative Antal af ufaglærte Arbejdere omtrent er ens i Hovedstadens og K. A. B.'s Lejligheder.

En anden Ydergruppe danner Indehavere og Ledere indenfor Haandværk og Detailhandel. Af K. A. B.'s Lejere hører kun ca. 4 % eller ca. 460 til disse Grupper mod ca. 11,4 % for Hovedstadens Vedkommende.

Ret store Divergenser er der endvidere for de højerestaaende Tjenestemænd (K. A. B. 1,0 % — Hovedstaden 3,3 %), for Arbejdsledere og tekniske Tilsyns-

førende (K. A. B. 0,5 % — Hovedstaden 2,9 %) og for den sidste Gruppe: Personer ude af Erhverv (K. A. B. 18 % — Hovedstaden 26,3 %).

Med Hensyn til Indehavere eller Ledere indenfor Industri, Storhandel, Transport, Landbrug og Fiskeri m. v., liberale Erhverv, laverestaaende Tjenestemænd m. v. samt over- og underordnet Kontor- og Forretningspersonale er deres relative Andel af Lejlighederne derimod omtrent den samme som for Hovedstadens Vedkommende.

Statistiken i Oversigt 13 for Lejlighedernes Indehavere i K. A. B. og i Hovedstaden er udarbejdet efter nøjagtig samme Principper og bidrager formentlig i høj Grad til at bekræfte K. A. B.-Koncernens Stilling som *et socialt Foretagende, der domineres af de brede Lag i Hovedstadens Befolkning,* skønt Koncernen indenfor Statistiken medtager en Række Privatbyggerier.

Oversigt 14. *Lejlighedernes Indehavere indenfor de forskellige Lejlighedsstørrelser i K. A. B.*

	1 Værelse	2 Værelser	3 Værelser	4 Værelser	5 Værelser og derover	Tilsammen
	%	%	%	%	%	%
Indehavere eller Ledere.....	2,3	41,8	30,5	16,4	9,0	100,0
Liberale Erhverv.....	2,8	41,9	27,5	20,9	6,9	100,0
Tjenestemænd.....	2,3	34,1	31,6	24,1	7,9	100,0
Arbejdere.....	1,5	71,1	18,2	8,8	0,4	100,0
Medhjælpere.....	2,9	55,6	25,7	12,9	2,9	100,0
Personer ude af Erhverv....	5,9	58,8	23,5	8,3	3,5	100,0
Andet og uoplyst Erhverv ..	12,9	56,3	19,1	9,8	1,9	100,0

I Oversigt 14 har man angivet Lejlighedsindehavernes procentvise Fordeling paa de forskellige Lejlighedsstørrelser i K. A. B. For samtlige Grupper af Lejlighedsindehavere gælder, at 2-Værelsers Lejligheden er den Lejlighedstype, som tæller mest. Arbejderne staar i Spidsen, idet ca. 71 % af disse bor i 2-Værelsers Lejligheder; lavest ligger Tjenestemændene med ca. 34 %; der bor næsten lige saa mange Tjenestemænd i 3-Værelsers Lejligheder, men for de øvrige Grupper af Lejlighedsindehavere gælder, at der et ret langt Spring fra 2-Værelsers Lejlighederne til de andre Lejlighedstyper.

1-Værelses Lejlighederne betyder gennemgaaende ikke ret meget som Boligform for de forskellige Erhvervsgrupper, bemærkelsesværdigt nok allermindst for Arbejderne, af hvilke kun 1,5 % bor i disse smaa Lejligheder (det tilsvarende Tal for Hovedstaden er 6,4 %).

For samtlige Erhvervsgrupper er Forholdet det, at 2-Værelsers Lejligheden er den Lejlighedstype, som beboes af de fleste Lejlighedsindehavere. Derefter følger 3, 4 og 5-Værelsers Lejlighederne i den angivne Rækkefølge; dog ser man, at der som venteligt bor relativt mange velhavende Lejlighedsindehavere i de store Lejligheder. Saaledes bor ca. 25 % af Driftsherrerne, ca. 28 % af de liberale Erhverv og ca. 32 % af Tjenestemændene, men kun ca. 9 % af Arbejderne og ca. 16 % af Medhjælperne i Lejligheder med 4 Værelser og derover.

BESTYRELSES- OG REPRÆSENTANTSKABSMEDLEMMER GENNEM 25 AAR

Som Formand for Bestyrelsen i K. A. B. og paa dettes Vegne vil jeg tillade mig i Selskabets Jubilæumsbog at udtale et Par Ord om og til Selskabets og tilsluttede Selskabers Bestyrelses- og Repræsentantskabsmedlemmer i de forløbne 25 Aar. Der skal ikke holdes Revy eller navnlig ikke gives Karakterer, hvortil jeg heller ikke føler mig kaldet; men man vil formentlig finde det rimeligt, at Selskabet gennem mig bevidner sin Taknemmelighed overfor dem, der i de forløbne Aar har udført Arbejde og taget Ansvar.

I Selskabets nuværende velkonsoliderede Position synes Ansvaret mindre svært at bære. Før og under Stiftelsen samt i de første Aar kunde man imidlertid ikke se bort fra, at der var Tale om en Nyskabelse indenfor Boligbyggeriets Omraade. Herigennem opstod der et Ansvar ikke alene for de Midler, som Garanterne for Aktiekapitalen havde betroet os, men tillige — og dette er vel det største — overfor det Samfund, hvori vi skulde virke paa almennyttig Vis, ikke mindst overfor Beboerne i vore Ejendomme, som det blev vor Opgave at betjene.

*

Indenfor Københavns almindelige Boligselskabs Bestyrelse er vi 3 Medlemmer, som uden Afbrydelse har beklædt Bestyrelsesposter i de fulde 25 Aar, nemlig fhv. Folketingsmedlem, cand. mag. Fru *Elna Munch,* Landstingsmand, Raadmand, Værkmester *O. Bouet* og jeg selv. Det skal ikke være nogen Hemmelighed, at vi alle har været glade for og haaber at kunne fortsætte med denne vor Virksomhed. Og jeg vil benytte Lejligheden til at takke begge Jubilarer for godt Medarbejderskab i de Aar, som er gaaet.

I Rækken af Bestyrelsesmedlemmer begynder vi ganske naturligt ved Selskabets første Bestyrelsesformand, Overretssagfører *Konrad Levysohn,* der blev valgt som Formand ved Selskabets Stiftelse og fortsatte som saadan, indtil han i 1925 afgik ved Døden. Selskabet stod og staar fremdeles i Taknemmelighedsgæld til sin første Formand, der udfoldede en ikke ringe Virksomhed ved Sel-

Nationalbankdirektør C. V. Bramsnæs.

Grosserer P. M. Plum.

skabets Stiftelse, og hvis gode Navn og Forretningsdygtighed var af stor Betydning for Selskabets første Aar.

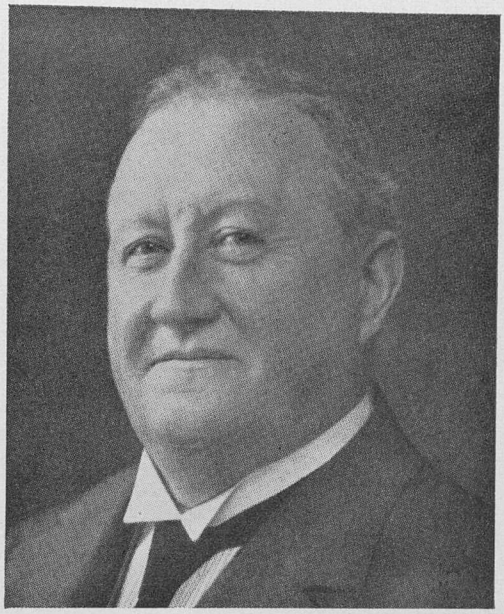
Efter Levysohns Død blev daværende Dommer, nu Rigsadvokat *F. Pihl* Bestyrelsens Formand og varetog dette Hverv indtil 1926, da han ønskede at fratræde som Formand, medens han beholdt sit Sæde i Bestyrelsen indtil 1935. Rigsadvokaten behøver i sit høje Embede ingen nærmere Præsentation. Vi ønsker at tilføje, at vi stadig er taknemmelige for Rigsadvokatens gode Medarbejde i sin Tid, idet saavel hans juridiske som økonomiske Indsigt kom Selskabet tilgode, og vi erindrer gerne det kammeratlige og friske Samvær med ham.

I 1926 valgtes undertegnede, som indtil da havde været Bestyrelsens Næstformand, til dens Formand.

*

Boligselskabet blomstrede ret hurtigt op og lagde en Del Beslag paa Bestyrelsesmedlemmerne. Vi maatte derfor finde det rimeligt, at enkelte Bestyrelsesmedlemmer, der paa anden Maade var stærkt beslaglagt, ikke i Længden mente at kunne ofre deres Tid paa Bestyrelseshvervet. Nuværende Nationalbankdirektør *C. V. Bramsnæs* traadte saaledes ud af Bestyrelsen i 1923. I 1924 udtraadte *P. M. Plum,* der afgik ved Døden samme Aar. Endelig udtraadte Fru *Carla Meyer* i 1923. Allerede i 1922 var Professor, Dr. med. *J. F. Fischer* afgaaet ved Døden.

Oldermand, Bagermester Johs. Pitzner.



Oldermand Silius Johansen.

Som nye Medlemmer af Bestyrelsen indtraadte i 1923 Handelschef *S. Lyngbæk,* Grønlandsk Handel, som vi havde stiftet Bekendtskab med i hans Egenskab af Formand for Bestyrelsen for vort Datterselskab »BAKKEHUSENE«, og i 1925 Generalkonsul *Hj. Hartmann,* som fra Stiftelsen havde været Medlem af vort Repræsentantskab. Baade om Hr. Lyngbæk, der stadigt er et skattet og meget virksomt Medlem af Bestyrelsen, og Hr. Hartmann, der i 1942 paa Grund af Alder nedlagde sit Mandat, gælder det, at deres forretningsmæssige Indsigt har været Selskabet til megen Nytte i de forløbne Aar. I 1922 indtraadte Oldermand, Tømrermester *Silius Johansen* som Medlem af Bestyrelsen og beholdt Sæde her indtil 1925, og i 1924 Folketingsmand, Direktør *J. Pitzner,* der var Medlem af Bestyrelsen til 1928. De er begge afgaaet ved Døden, henholdsvis i 1938 og 1933. Grosserer *J. H. Groth-Andersen* var Medlem af Bestyrelsen for vort Datterselskab »Jægervangen« fra 1922 til 1930 som valgt af Gjentofte Kommunalbestyrelse og har været knyttet til K. A. B. fra 1925 som Medlem af Repræsentantskabet og indtraadte i 1935 i Bestyrelsen, hvor hans forretningsmæssige Evner og samfundsmæssige Syn er kommet vort Arbejde tilgode.

Erhvervslivet har saaledes indenfor Bestyrelsen skænket os gode Mænd, hvis Indsats vi har megen Grund til at værdsætte.

*

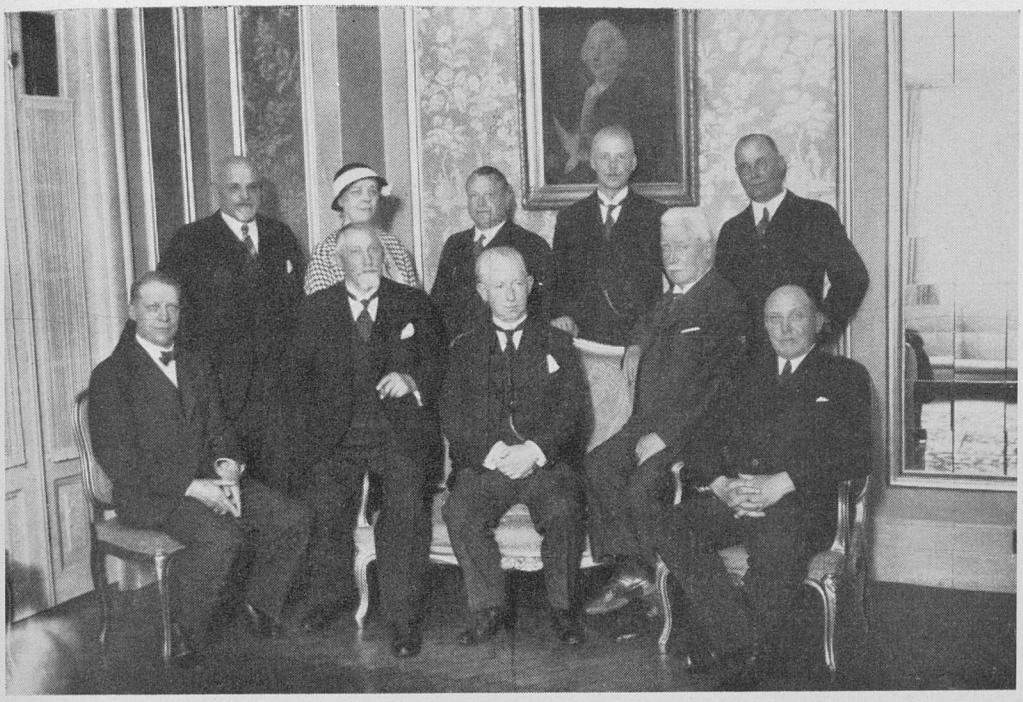
Fru Carla Meyer.

Professor, Dr. med. J. F. Fischer.

Ved Selskabets Stiftelse i sin Tid var Formanden i Gjentofte Kommunalbestyrelse, Folketingsmand, senere Borgmester, Oberst *P. H. Parkov* indtraadt i Bestyrelsen, i hvilken han bevarede sit Sæde til 1934, da han afgik ved Døden. Oberst Parkov havde taget livlig Del i Selskabets Stiftelse og medvirkede ved Planlæggelsen af de store Byggerier, som i 1921 fandt Sted i Gjentofte Kommune. Vi bevarer indenfor Boligselskabet Mindet om Oberst Parkov som en sjælden fin Personlighed og som en Mand, hvis Ord i Debatten vejede tungt, naar han velovervejet ydede sine Bidrag.

En særlig Omtale maa jeg have Lov til at skænke tidligere Folketingsmand *N. P. Nielsen,* som fra Stiftelsen havde Sæde i vort Repræsentantskab og i 1923 indtraadte i Bestyrelsen i Stedet for Hr. Bramsnæs. Folketingsmanden blev straks valgt til Medlem af Arbejdsudvalget og har siden 1926 været Bestyrelsens Næstformand. N. P. Nielsen har betydet overmaade meget for Selskabet baade gennem sit Arbejde og sin Indflydelse og har ved sin personlige Færden erhvervet sig mange Venner, som ogsaa er kommet Boligselskabets Kreds tilgode, ligesom han ved adskillige Lejligheder har ydet vægtige Indlæg i de Afgørelser, der skulde træffes i Boligselskabet og i Datterselskaber. Jeg føler mig overbevist om, at alle indenfor Selskabet vil tiltræde, at jeg ved denne Lejlighed bringer en særlig Tak til ham som en mangeaarig og trofast Medarbejder.

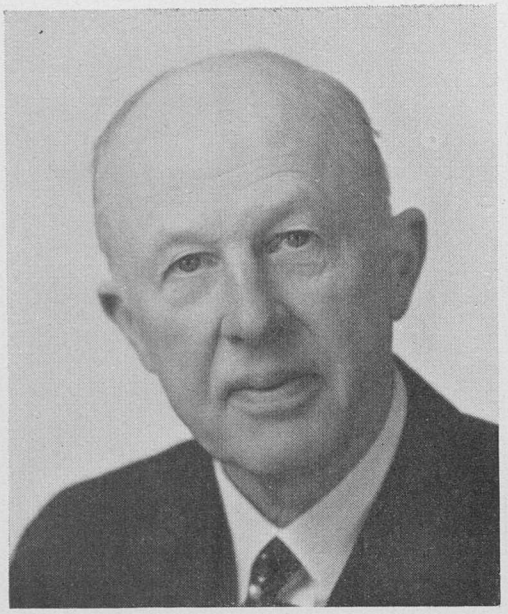
I 1928 indtraadte Folketingsmand *Einer-Jensen* i Bestyrelsen, og det faldt i



Bestyrelse og Direktion i Københavns almindelige Boligselskab i 1933.
Siddende fra venstre: Rigsadvokat F. Pihl, Folketingsmand N. P. Nielsen, Professor E. Thaulow, Oberst P. H. Parkov og Folketingsmand, senere Landstingsmand, Raadmand O. Bouet.
Staaende fra venstre: Generalkonsul Hj. Hartmann, cand mag. Fru Elna Munch, Folketingsmand Einer-Jensen, Handelschef S. Lyngbæk og Direktør F. C. Boldsen.

hans Lod Aaret efter at medvirke under de Forhandlinger, som fandt Sted med Frederiksberg Kommune om Overdragelse af 25 Ejendomskomplekser fra Kommunen til det senere Frederiksberg Boligselskab, der samarbejder med K. A. B. Ved denne og andre betydende Lejligheder har Hr. Einer-Jensen, der er Medlem af Arbejdsudvalget, vist sine fremragende Forhandlingsevner og været Selskabet en Støtte, som man har god Grund til at sige Tak for.

Efter Oberst Parkovs Død indtraadte Borgmester, Overretssagfører *Aage E. Jørgensen* som Medlem af Bestyrelsen og har siden haft Sæde i denne. Borgmesteren er saavel den prøvede Jurist, hvis Tilstedeværelse altid har sin store Værdi indenfor Bestyrelsen for et Selskab, der i sin Virksomhed spænder over store Omraader, og ligeledes som den kyndige Økonom og Parlamentariker, hvis Ord man gerne lytter til, og som beredvilligt har ydet sit Medarbejde i Sager, der havde Bud til hans særlige Indsigt. Vi bevarer i frisk Erindring Borgmesterens Indsats ved Købet af vort nuværende Arbejdssæde, Vester Voldgade 17.



Grosserer J. H. Groth-Andersen.

Overretssagfører, Borgmester Aage E. Jørgensen.

Det vilde føre for vidt at nævne samtlige de Mænd og Kvinder, som har beklædt og beklæder Bestyrelseshverv indenfor Boligselskabets *tilknyttede Selskaber og Datterselskaber*. Jeg vilde for hver enkelt kunne takke for godt Samarbejde igennem en Aarrække, men maa nøjes med at gøre det kollektivt. *Datterselskabernes Formænd* er for en stor Del Medlemmer af Repræsentantskabet for K. A. B., og vi træffer dem paa dettes Møder i Samarbejde og Samvær. Som Medlem af Bestyrelsen for det Selskab, der har erhvervet Koncernens Hovedsæde, Vester Voldgade 17, er indtraadt Formanden for vort første Datterselskab, Viceskoleinspektør *O. Hindborg*, som et Symbol paa godt Samarbejde. Kredsen af Medarbejdere er i de senere Aar forøget med *Repræsentanter for Lejerforeninger* i vore nyere Institutioner, hvorved den *Lejerbefolkning* i Datterselskaber og Lejerforeninger, som Boligselskabet har arbejdet og i Fremtiden vil arbejde for, ikke alene formelt, men ogsaa reelt er repræsenteret.

Kommunaldirektør *K. Bjerregaard* er valgt af Københavns Magistrat som Tilsynsførende for Samvirkende Boligselskaber og dettes Datterselskaber. I Hr. Bjerregaards Egenskab af Direktør for Stadens faste Ejendomme træffer vi ham baade som en kyndig Varetager af Kommunens Interesser og som den, der er levende interesseret i Boligspørgsmaalets Løsning. Og i vort Selskab møder vi Direktøren ikke alene som Kontrollanten, men tillige som den Mand, der udøver sit Hverv med et praktisk Greb paa mange økonomiske Forhold og med venlig Forstaaelse af Selskabets Virksomhed.

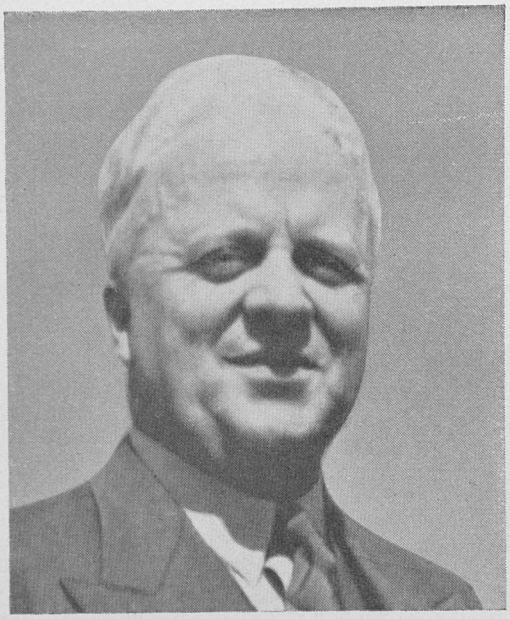
Kommunaldirektør K. Bjerregaard.

Viceskoleinspektør Otto Hindborg.

En Særstilling indtager Bestyrelsesmedlemmerne i en Række gennem Aarene stiftede *Hovedselskaber* i København, Frederiksberg og Omegnkommuner, til hvis Bestyrelser baade Boligselskabet og vedkommende Kommune vælger Repræsentanter.

Skoleinspektør *Evald Jensen* var ved sit Indvalg i Bestyrelsen for Samvirkende Boligselskaber en gammel Ven af Boligselskabet, idet Skoleinspektøren fra 1928 til 1936 havde været Formand for Repræsentantskabet i Datterselskabet Ved Classens Have. Og Professor *J. T. Lundbye* havde Boligselskabet haft Samarbejde med fra Studiebyens Dage i 1921.

Folketingsmand, Raadmand, Overretssagfører *C. J. F. Sven* har siden 1930 været Medlem af Styrelsen for Frederiksberg Boligselskab, efter at Frederiksberg Kommune havde overdraget 25 Ejendomme til dette nyoprettede Selskab, og er nu tillige Medlem af Bestyrelsen for Frederiksberg forenede Boligselskaber, som fortsætter det sociale Byggeri paa Frederiksberg. Vi har herigennem lært at skatte Hr. Svens sjældne og udglattende Forhandlingskunst, der forstaar at pege paa Resultater, som baader Selskabet og tillige er egnet til at kunne gennemføres i det praktiske Liv samt overfor Myndighederne. Frederiksberg Boligselskab har som bekendt ikke alene administreret de oprindeligt indkøbte Ejendomme, men har i Forbindelse med Frederiksberg forenede Boligselskaber senere bygget flere Ejendomme og indrettet sociale Institutioner, saasom Vuggestuer, Børnehaver og Fritidshjem. For god Støtte under hele Virksom-

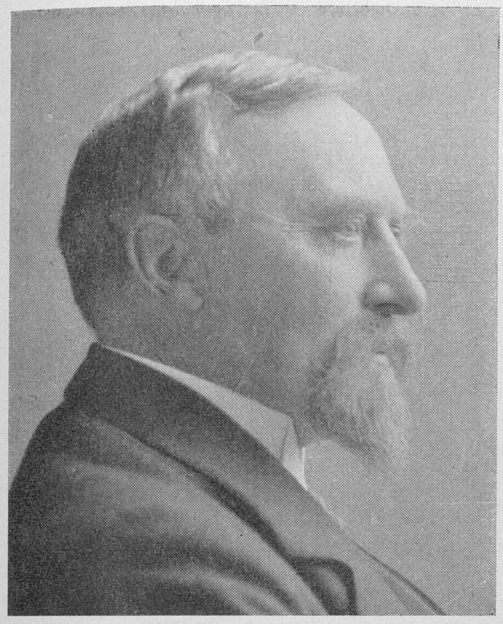


Skoleinspektør Evald Jensen.

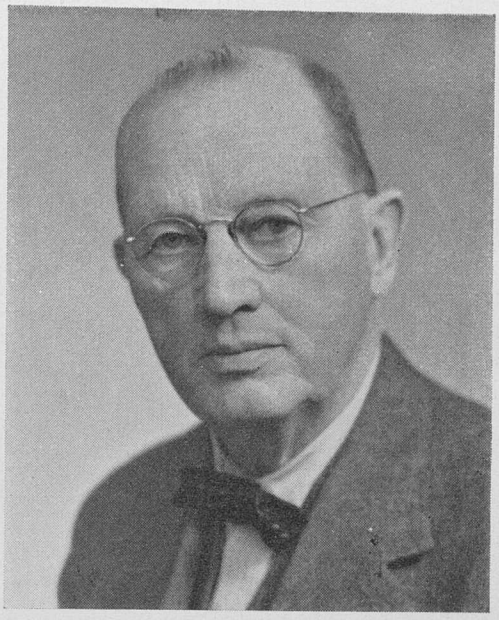
Professor J. T. Lundbye.

heden skylder vi Raadmand Sven Sven megen Tak. — Fra anden politisk Side indenfor Frederiksberg Kommunalbestyrelse blev i sin Tid indvalgt Malermester *Anker Petersen,* som beklædte sin Stilling til 1937, da han afgik ved Døden. Vi mindes stadig det gode Samarbejde med denne varmhjertede og socialt stærkt interesserede Mand, hvem Døden alt for tidligt tog. I hans Sted har Kommunalbestyrelsen indvalgt Rektor for Statens Lærerhøjskole *G. J. Arvin* fra 1937. Rektoren fortsætter Anker Petersens gode Arbejde, og vi benytter Lejligheden til at takke for godt Samarbejde. Sidst, men ikke mindst takker vi fhv. Raadmand, Driftsbestyrer *Lauritz Sørensen,* der har været Medlem af Frederiksberg Boligselskabs Bestyrelse fra dets Oprettelse i 1930. Ingen var nærmere hertil end Raadmand Sørensen, der i sin Tid i Kommunalbestyrelsen var primus motor ved Opførelsen af de Ejendomme, som Boligselskabet senere overtog, og Raadmanden har i de forløbne Aar med stor Interesse arbejdet med paa Administrationen af disse Ejendomme.

En særlig Tak vil jeg rette til *Medlemmerne af K. A. B.s Repræsentantskab.* Foruden Formændene for Datterselskaber og Repræsentanter for Lejerforeninger har Repræsentantskabet fra første Færd talt en Række Personligheder med levende Interesse for Boligforhold. En Fortegnelse over de nuværende Medlemmer findes Side 9—12, og jeg vil gerne føje nogle Bemærkninger hertil. Repræsentantskabet deltager ganske vist ikke i den ansvarlige Ledelse af vort Selskab. Men det samles til Møder, hvor det faar forelagt Resultaterne af vor



Raadmand Lauritz Sørensen.



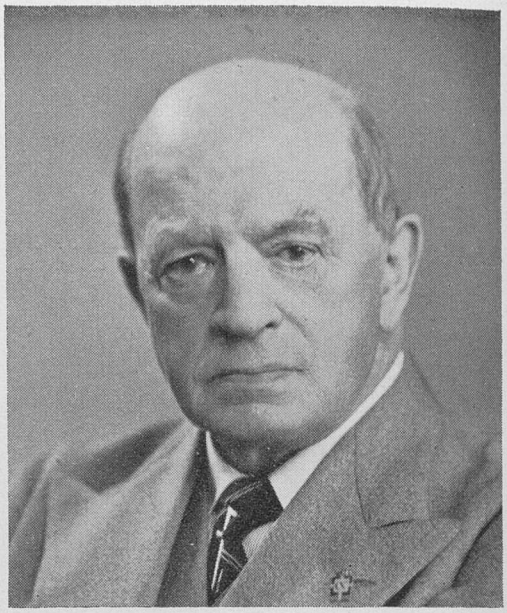
Kontorchef M. Gredsted.

Virksomhed og optager Drøftelser angaaende denne. Desuden forelægges Aarsregnskaber og Forslag til Valg af Bestyrelsesmedlemmer, forinden en Afgørelse træffes paa Generalforsamlingen. Ved samme Lejlighed gør man Rede for de Byggerier, som dels er i Gang, dels projekteret, og disse samt indkøbte Grundarealer forevises Repræsentanterne i Marken.

Vi har gennem Aarene lært at skatte Betydningen af, at der staar en interesseret Vennekreds bag Selskabets Ledelse, og vi haaber paa en Udvidelse heraf i Fremtiden. Mellem de trofaste Medlemmer af Repræsentantskabet, der oplever Jubilæet sammen med Bestyrelsen, er Direktør *Johs. Berggreen,* Overbanemester *Jens Busk,* Kontorchef *M. Gredsted,* Læge *Vilh. Ryder* og Raadmand *Lauritz Sørensen.* I 1944 afgik Sparekassedirektør *Winkel Smith* ved Døden. Som det fremgaar af Beretningen andetsteds, deltog han paa Sparekassens Vegne i Selskabets Stiftelse og har med sin Indflydelse og særlig gode Vilje ved adskillige Lejligheder vist sig trofast overfor Selskabets Formaal og Virksomhed. Vi skylder Direktør Winkel Smith Tak for mangeaarigt, godt Samarbejde.

Paa en vigtig Post som Revisor har i 25 Aar staaet Kontorchef i Sygekassedirektoratet *H. Daniel.* Ogsaa efter at *Revisions- og Forvaltnings-Institutet* er indtraadt som Selskabets statsautoriserede Revision, og vi tillige har indrettet en omfattende intern Revision med Hr. Revisor *Erikstrup* som Chef, har man fra alle Sider ønsket at beholde Hr. Daniel paa denne Plads.

Direktør Johs. Berggren.



Læge Vilh. Ryder.

Repræsentantskabet har modtaget en værdifuld Forøgelse derigennem, at *Formænd og Medlemmer af Kommunalbestyrelser i Omegnskommuner* er indtraadt i Repræsentantskabet. I 1930 indtraadte saaledes Sogneraadsformand *I. Nørgaard* i Lyngby og samme Aar Landstingsmand, Sogneraadsformand *Fr. Willumsen* i Gladsaxe. Takket være den Række Hovedselskaber, der er grundet i Omegnskommuner under den nuværende Verdenskrig, er desuden følgende Sogneraadsformænd og Sogneraadsmedlemmer efterhaanden indtraadt i Repræsentantskabet: Sognefoged *Aa. Baaring Hansen,* Bagsværd, Sogneraadsformand, Lærer *Johs. Gudmand-Høyer,* Brøndbyøster, Sogneraadsformand, Stationsforstander *J. Jespersen,* Farum, Sogneraadsformand *Peter Søren Larsen,* Frederiksborg Slotssogn, Kommunalbestyrelsesmedlem, Tømrer Lars *Pedersen,* Gjentofte, Sogneraadsformand *Marius Jensen,* Herlev, Sogneraadsmedlem *Henning Andersen,* Herlev, Sogneraadsmedlem, Proprietær *E. Petersen,* Herlev, Sogneraadsformand, Forretningsfører *Carl Jensen,* Herstederne, Sogneraadsformand *Jørgen Jørgensen,* Humlebæk, Sogneraadsformand *O. Toft-Sørensen,* Hvidovre, Sogneraadsformand, Redaktør *Fr. Nielsen,* Hørsholm, Sogneraadsformand *Rich. Jacobsen,* Kastrup, Sogneraadsmedlem, Kommunelærer *J. Roald Andersen,* Kastrup, Sogneraadsformand *Gustav Jensen,* Rødovre, Sogneraadsmedlem *Arthur Bille,* Rødovre, Sogneraadsformand *Ingemann Petersen,* Taastrup.

Blandt tidligere Medlemmer af Repræsentantskabet mindes vi med særlig

Taknemmelighed Folketingsmand, Skoleforstander *A. D. Grathwohl,* Amtsraadsmedlem, Tømrermester *S. M. Grumstrup,* Murermester *Chr. Hansen,* Medlem af Gjentofte Kommunalbestyrelse, Skattedirektør *F. Molde,* Dr. med. Fru *Eli Møller* og Borgerrepræsentant, Hotelforpagter *Poul Møller,* der alle er afgaaet ved Døden, og desuden Højesteretsdommer *Jesper Simonsen* og Lektor *S. Kinch,* nu Kontorchef i Landbrugsministeriet, der er udtraadte som Følge af Embedsforhold.

E. Thaulow

K. A. B.'s SAMARBEJDE MED ARKITEKTER OG INGENIØRER, SOM IKKE ER ANSAT I SELSKABET

Fra K. A. B.'s første Dage — for Direktørens Vedkommende længe før den Tid — har der været et nært og forstaaende Samarbejde med Arkitekter og Ingeniører. Dette Samarbejde har fundet Sted under forskellige Former, men dog saaledes, at en Del Ingeniører og mange Arkitekter i bedste Forstaaelse med Selskabet har ydet et betydeligt Indskud i Dagens Spørgsmaal om Udformning af Bydele — paa skiftende Maader gennem Tiderne, og Beboelsesforhold ogsaa paa skiftende Maader, som det nu efter Tidspunkterne syntes at være paakrævet, og forøvrigt under Føling med, hvad der skete udenom os.

For Ingeniørernes Vedkommende dukker der jo i mindre Grad nye Synspunkter frem. Der er lidt nyt Isolationsmateriale, Statik, Ændringer i Varmeteknik og Installationer, men ellers Dagen og Vejen efter Reglementerne, nye Ideer kommer meget sjældent op i Forbindelse med Boligbyggeri, men der er bragt større Klarhed og Orden i mange Ting. Den store Revolution, som vil ske, naar det lykkes at opbevare Sommervarmen til Brug den paafølgende Vinter, er endnu ikke i Sigte.

Der er mere Bevægelse i Arkitekternes Arbejde. Ser man paa Boligernes Form og i Særdeleshed paa Bebyggelsens Udformning og Plads i Byplanen for 25 Aar siden og nu, vil man opdage, at et Væld af ændrende Betragtningsmaader og helt andre Syn paa Opgavernes Løsning er trængt igennem, og i mange Tilfælde netop i de Arbejder, som Udefra-Arkitekterne har gjort for K. A. B., der tog Ideerne for gode og førte dem ud i Livet i Sten og andre haarde og vejrbestandige Materialer, bestemt for en lang Levetid, og som Vidnesbyrd om det Liv, vor Tid gav Rum.

I Begyndelsen havde Boligselskabet kun et mindre Arkitekt- og Ingeniørkontor, hvis Opgaver væsentlig bestod i at koordinere de forskellige Udefra-Arkitekters og Ingeniørers Arbejder og være Direktørens umiddelbare Hjælpere ved Byggeriets Planlæggelse, Ledelse og ved Administrationen af de færdige Ejendomme.

Udefra-Arkitekter og Ingeniører kom frem med deres Arbejder og fik en udmærket og forstaaende Kritik paa Basis af de Erfaringer, der fra alle Sider løb ind her, og som den enkelte Arkitekt ikke kunde raade over, og alt dette var til den største Gavn for Byggeriet, givende sig Udslag i god Økonomi.

Bygherren fik paa denne Maade sine Erfaringer bragt ud til alle Led i Apparatet, og Dispositionerne fra alle Sider fik dermed fornøden Sikkerhed.

Senere voksede Selskabets egne Arkitekt- og Ingeniørkontorer og udførte dermed en væsentlig Del af Arkitektarbejdet. Arkitekterne udefra kommer imidlertid stadig i Betragtning, idet K. A. B. har forstaaet, at der herved tilføres Virksomheden gavnlige Impulser.

Koncentrerede Arkitekt- og Ingeniørkontorer har selvsagt deres Fordele, de Erfaringer, der gennem Aarene opsamles, ogsaa, og ikke mindst derved, at Tilknytningen til Vedligeholdelses- og Driftsafdelingerne er umiddelbare og uden Tøven kommer de projekterede Nybygninger til gode og tit faar en gennemgribende Betydning for Udviklingen.

Disse omfattende Kontorer stiller meget store Krav til Ledelsen, i hvert Fald for Arkitekternes Vedkommende. Ingen Steder mere end her gælder det, at »Stilstand er Døden«, og Folk, som forfalder til rutinemæssig Udførelse af deres Arbejde, glider næsten øjeblikkelig ud eller langt ned i Rækken.

Men disse Forhold har Direktøren naturligvis for Øje og ved, at det rigtige ligger paa Middelvejen, det vil sige, at de to Elementer stilles op som gensidige Hjælpere. Det faste Kontor med sine registrerede Erfaringer og Folkene udefra med deres Initiativ og andet og maaske friere Syn paa Tingene.

Nu ser det ud, som om Udviklingen er ved at stoppe op. Krigen er over os med sine dybe Indgreb i alle Forhold. Men en skønne Dag, naar ved ingen, faar vi vel igen Lov til at dyrke Boligen og gøre den menneskelig, fortsætte K. A. B.'s udmærkede Traditioner fra de lyse Dage, da Ideerne kom, blev godkendte og bragt til Udførelse. Tiden mellem Krigene — K. A. B.'s Levetid — bragte Fremskridt, som man før den Tid kun drømte om.

Her var K. A. B. i 25 Aar den store og frugtbare Vokseplads under et udmærket Samarbejde med Ingeniører og mange Arkitekter og det mægtige administrative, økonomiske, konstruktive Apparat, der efterhaanden byggedes op.

HENNING HANSEN
Arkitekt.

HILSEN TIL BESTYRELSEN, REPRÆSENTANTSKABET OG DIREKTIONEN FOR K. A. B.

Ved et Tilbageblik over K. A. B.s Virksomhed i de forløbne 25 Aar vil Opmærksomheden ganske naturligt mest være henledt paa *Produktionen af Boliger*. En gennemsnitlig aarlig Opførelse af over 600 nye Lejligheder i en Periode, der begyndte med Dyrtid og Bolignød, som ustandseligt har været præget af Kriser af økonomisk og politisk Natur og er kulmineret i de sidste Aars Krigs-, Dyrtids- og Bolignødstider, er en saa imponerende Præstation, at den uundgaaeligt maa gøre et stærkt Indtryk paa den interesserede Offentlighed, og Løsningen af denne Opgave skulde synes at have givet Boligselskabets Ledelse og Personale tilstrækkeligt Arbejde og Besvær til at udfylde deres Tilværelse. Men samløbende hermed er der udrettet et Arbejde, der maaske ikke falder saa meget i Øjnene, fordi det er af mere indadvendt Natur, men i Virkeligheden er lige saa betydningsfuldt ikke mindst for de mange Tusinde Mennesker, der befolker de mange Boliger: *Administrationen og Driften af de mangfoldige Datterselskaber.*

Forskellige Forhold har fremkaldt en rig Variation i Datterselskabernes Organisationsform, fra Boligselskaber med parlamentarisk Styreform over selvejende Institutioner til almindelige Udlejningskomplekser — en tilsyneladende broget Forvirring, der i Virkeligheden er et Udtryk for den Smidighed, hvormed Hovedselskabet har tilpasset sig efter de Krav, som vekslende Konjunkturer har stillet.

Saalænge det kun drejer sig om at betjene 3—4 Datterselskaber med nogle faa Hundrede Medlemmer, og »Kontoret« var indskrænket til nogle beskedne Rum i Vester Voldgade 8 med et faatalligt Personale, var det selvfølgelig muligt at bevare en nøje personlig Kontakt mellem Beboerne og Administrationen — lige til dennes øverste Top. Det kunde man maaske ikke vente vilde fortsætte fuldtud, naar »Kontoret« blev Huset »Corner« med de mange Døre, der fører ind til endnu flere Rum, og Personalet tælles i Snesevis. Og dog er der en stadig Klang af den gamle Tone i de nye Rum, og mellem de mange nye

Ansigter vil der stadig dukke gamle Kendinge op, der i Aarevis har deltaget i Arbejdet. Gennem Datterselskabernes Bestyrelser og Repræsentanter vil det ogsaa være muligt at bevare den personlige Føling, og Selskabets Direktør gør sit ved aldrig at svigte ved de lokale Generalforsamlinger.

De generalforsamlingsvalgte Bestyrelser i de parlamentariske Datterselskaber konstituerer sig selv, vælger Formand, Næstformand etc. — *men de vælger aldrig nogen Kasserer.* Kasse og Bogholderi beror hos K. A. B. som Forretningsfører. Hvilken Befrielse for en Bestyrelse ikke at skulle bebyrde et af sine Medlemmer med det tunge Hverv at forvalte de ikke ubetydelige Midler, det drejer sig om, med Fare for at det vilde overstige vedkommendes Evner og føre til Regnskabsuorden og det, som værre er, og hvilken Lettelse for en ansvarlig Formand, at Bogholderiet er ført af professionelle, der tager ganske uimponeret paa Opgaverne og aflægger et Aarsregnskab, der saavel formelt som reelt er i fuldkommen Orden og saa klart opstillet, at selv en i Regnskabsvæsen helt ukyndig kan følge med i det og forstaa, hvad der ligger i — og bag — Tallene. Man har da heller ikke i noget Selskab oplevet de Tragedier med letsindig Omgang med andres Midler, som ikke har været helt ukendte andre Steder, og Manipulationer med de forskellige Selskabers Midler indbyrdes eller med Hovedselskabet udelukkes ved det til Grund liggende Princip for hele Regnskabsvæsenets Førelse og Kontrol: *een Kasse, eet Bogholderi og een Revision for den hele Koncern.*

I de her omtalte Selskaber ejer Beboerne en *Grundfondsandel,* som i Tilfælde af Flytning overdrages til et nyt Medlem, tillagt Værdien af eventuelle Forbedringer, der maatte være foretaget ved Boligen, men fradraget et Beløb til fornøden Istandsættelse, idet indvendig Vedligeholdelse paahviler Beboerne. Vurderingen af disse Forhold er vel nok det mest utaknemmelige Hverv. Ting, der for en uvildig Betragtning kan regnes for Snurrepiberier, synes for den fraflyttende at have Affektionsværdi, og det berører ham smerteligt, hvis de ikke honoreres klækkeligt; paa den anden Side maa den nye undertiden overtage Ting, der er nagelfaste og for saa vidt ogsaa af Værdi, men som han finder inderligt overflødige og fjerner omgaaende. En afgaaet Formand har udtalt, at naar begge Parter var utilfredse, havde Bestyrelsen ramt rigtigt og var gaaet den gyldne Middelvej. At finde det nye Medlem, affatte Kontrakt og ordne andre nødvendige Formaliteter besørges af K. A. B., som til den Ende fører Ekspektancelister over Liebhavere. Efterspørgslen efter Boliger har varieret gennem Tiden, og der har lejlighedsvis været nogen Vanskelighed med at faa Andelen betalt kontant før Indflytningen, hvilket er det normale; for større Lejligheder kan det dreje sig om nogle Tusinde Kroner. Her viser sig Fordelen ved at høre til en stor Koncern velkendt blandt de boligsøgende; ingensinde,

eller kun i specielle Tilfælde, har det været nødvendigt at nedskrive Andelen til en Brøkdel af det oprindelige Beløb, hvilket er særdeles betryggende for de Beboere, der en skønne Dag kommer i den Situation, at de skal flytte. Medvirkende hertil har selvfølgelig ogsaa været Boligernes høje Kvalitet — relativt set — og deres fortrinlige Beliggenhed.

En ringe Anke kunde maaske rettes mod Hovedselskabet, naar det sender et Datterselskab ud i Verden: *Boligafgiften* er som Regel kalkuleret lovlig lavt, saa Bestyrelsen maa arbejde med et lidt anstrengt Budget; og at opnaa en Boligafgiftsforhøjelse paa en Generalforsamling kræver langt mere end Overtalelser og uomstødelige Argumenter, saa vist som det synes at være et urokkeligt Dogme, at Husleje er urørlig, selv om alt andet stiger. Naar i de seneste Aar den ene Byrde efter den anden lægges paa Grundejerne, Skatter og andre Afgifter ustandseligt gaar i Vejret, og Vedligeholdelsesudgifter stiger med omved 60 %, maa særlige Foranstaltninger være truffet for at bevare disse lave — i nogle Selskaber utrolig lave — Boligafgifter. Men vi har jo forstaaet, at K. A. B. ikke har været ene om oprindelig at fastsætte disse Afgifter; Myndighederne har haft det afgørende Ord. Tilskud fra det Offentlige til Reparationer skæpper kun lidet, og der kan da være al Anledning for Beboerne til at være Hovedselskabet taknemmelig, fordi dette har øjnet Muligheder for *en Nedsættelse af Rentebyrden* og har forstaaet at benytte disse til en Lettelse af Budgettet, der forslaar noget. Allerede i 1934 gennemførtes en Konvertering af 1' Prioriteterne, og i sidste Aar har det været muligt at komme de sekundære Prioriteter til Livs, hvilket betyder nok saa meget, da Rentefoden her er saa meget højere. Et maaske særlig gunstigt Eksempel maa det være tilladt at anføre: Paa en 2' og 3' Prioritet var afdraget saa meget, at de begge kunde erstattes med et Tillægslaan til 1' Prioriteten til 3½ %; herved opnaaedes saa stor en Lettelse paa Budgettet, at Beløbet til Vedligeholdelse kunde forøges til over det dobbelte! Det siger sig selv, at alle Forhandlinger angaaende disse indviklede og millionomfattende Transaktioner ikke foretages af de lokale Bestyrelser, men af Hovedselskabets dygtige og trænede Personale, der gennem Aarene er blevet velkendt med saadanne Forretninger.

Mange andre Træk af Administrationens Virksomhed kunde fortjene at blive fremdraget, alene Indkøbet af Brændsel til de centralopvarmede Ejendomme i Krigsaarene er et Kapitel for sig, men til Slut tør der vel kastes et Blik mod den ukendte og foruroligende Fremtid. Det Ragnarok, der for Tiden gaar over Verden, maa vel nu have raset sin længste Tid, og der kan vel ikke herske Tvivl om, at mange og nye Vanskeligheder vil rejse sig i den kommende Tid ogsaa for Indehavere og Administratorer af Beboelsesejendomme; de til nu opgjorte Præmier for Krigsforsikring af Bygninger giver et Fingerpeg om,

at disse ikke mindst vil blive af økonomisk Natur. Der skal da udtrykkes et Haab og Ønske om, at vore Boliger maa blive forskaanet for at blive traadt i Grus under Krigens Jernhæl, og at den store Organisation K. A. B. med tilknyttede Datterselskaber maa komme frelst gennem Tidens Storme, i sikker Tro paa, at Mændene inden for dens Rammer ogsaa i Fremtiden vil kunne løse de stillede Opgaver og overvinde alle kommende Vanskeligheder.

OTTO HINDBORG
Viceskoleinspektør, Formand for K. A. B.s første Datterselskab,
Boligselskabet BAKKEHUSENE

HILSEN FRA ET HAANDVÆRKSFIRMA

I Modsætning til K. A. B.'s energiske Direktør har jeg altid haft Aversion imod at fremsætte offentlige Udtalelser, det være sig skriftligt eller mundtligt. Naar jeg for en Gangs Skyld bryder dette mit Princip, skyldes det, at jeg gerne vil bringe en Hilsen til en gammel og god Kunde.

Jeg tror at turde sige, at jeg er den af de mange Haandværkere, som igennem Aarene har haft størst Samarbejde med K. A. B., og som i Antal af Entrepriser har haft de fleste.

Dette kan maaske være en Tilfældighed, men det kan maaske ogsaa skyldes, at vi, om jeg saa maa sige, er vokset op samtidig; vi har lært hinanden at kende, saaledes at vi gensidig ved, hvor man har Medkontrahenten; om man saa vil sige, at K. A. B. har været en trofast Kunde eller jeg en trofast Leverandør, kan være en Smagssag, almindeligvis siger man vistnok det første.

Jeg husker endnu K. A. B.'s første Tid; Navnet K. A. B. fæstnede sig ikke saa hurtigt som Navnet Boldsen; dette sidste blev hurtigt kendt og var et Navn, man regnede med. Det var i de Tider, hvor Initiativet til Igangsættelse af Byggeri var spredt overalt og ikke som i de senere Aar nærmest henlagt under store Koncerner. Man fik dengang ofte, naar man havde et Projekt, som iøvrigt var godt, men vanskeligt at faa i Gang, dette Raad: »Gaa op og tal med Boldsen.«

At gennemføre større Byggeforetagender her i Landet har altid været forbundet med forskellige Faremomenter; det er et Farvand med mange Skær, hvor en mindre god Kaptajn let vil om ikke forlise, saa dog støde imod Skærene og faa alvorligt Havari.

Det er let forstaaeligt, at det for Haandværkerne er af uvurderlig Betydning, at et Byggeforetagende er vel tilrettelagt og rigtigt administreret. I den Retning har K. A. B. og dets Kaptajn haft en heldig Haand.

Jeg husker endnu Statsboligfonds-Byggeriet i Tyverne, hvor Boligforeninger skød op som Paddehatte, og som for de københavnske Haandværkere endte med,

at de maatte afskrive anerkendte Tilgodehavender paa ca. Kr. 3.500.000.—. Heroverfor skyldes at fremhæve, at saavidt mig bekendt har aldrig en Haandværker maatte afskrive noget Beløb, som var anerkendt af K. A. B.

Det er mig naturligvis bekendt, at der er nogle Haandværkere, som ikke har fundet sig til Rette indenfor K.A.B.'s Rammer, og som har haft forskelligt at indvende imod den Forretningsgang, som forefindes her. Til disse vil jeg gerne samtidig sige, at man maa huske, at der nu engang maa være et vist Modsætningsforhold imellem den, der skal betale, og den, som skal have Pengene; disse Divergenser maa man tale sig til Rette om, og jeg vil gerne fremhæve, at selv om jeg naturligvis ikke altid har været fuldtud enig med K.A.B.'s Ledelse, saa har vi altid kunnet tale os til Rette, og i Betragtning af, at mit Firma igennem de 25 Aar har leveret Snedkerarbejde til 50 af K. A. B.'s Byggeforetagender for ialt ca. Kr. 8.500.000.— samt været Hovedentreprenør for 45 Byggeforetagender til et samlet Beløb af ca. Kr. 65.000.000.— saa taler dette jo for sig selv og vilde næppe være naaet, hvis ikke der havde været et godt Samarbejde.

Jeg benytter gerne denne Lejlighed til at bringe K. A. B. og dets Direktør en oprigtig Tak for de mange Aars Samarbejde, som jeg naturligvis, idet jeg ønsker Selskabet fortsat Held og Lykke, haaber maa fortsætte til begge Parters Tilfredshed.

P. Christiansen
Direktør for Akts. Silvan.

EN HILSEN OG LYKØNSKNING TIL K. A. B. FRA LANDSRETSSAGFØRER VIGGO HOLST-KNUDSEN

Naar man ser Tallene i K. A. B.-Koncernens sidste Aarsberetning, synes det fast utroligt, at saa meget har kunnet skabes paa 25 Aar. Naar man kender Arbejdstempoet i K. A. B., forundrer man sig til Gengæld over, at Institutionen virkelig er saa gammel som 25 Aar, saa friskt og ungdommeligt, som den arbejder.

Som en af de mange, der i en Aarrække ydede mit Medarbejde, bringer jeg det »gamle« K. A. B., dets Bestyrelse, Direktør og Personale min hjerteligste Lykønskning og alle gode Ønsker om en fortsat travl og banebrydende Virksomhed.

I Aarene 1933—39, da jeg som Direktør F. C. Boldsens nærmeste Medarbejder havde den Glæde at medvirke ved Løsning af store og skelsættende Opgaver, gærede det baade økonomisk, socialt og teknisk indenfor Byggeverdenen.

De udenlandske »*Byggesparekasser*« havde formidlet en ny Finansiering af Eenfamiliehuset, som efter indgaaende Studier fandtes lidet egnet for danske Forhold. Begivenhederne herhjemme bekræftede paa sørgelig Vis Rigtigheden af det Standpunkt, Boligselskabet indtog. Usikre Valutaforhold og Tidernes stadige Svingninger i Prisniveauerne fremkaldte »*Stabilia A/S*«, hvis Principper netop nu vil vise deres Bærekraft. Gennem Arbejdet i *Realkreditkommissionen,* hvoraf Direktør Boldsen var Medlem, blev betydende Funktioner belyst, og med Selskabet »*Dansk Financia,* Aktieselskab for Administration og Kapitalanlæg«, institueredes et Forsøg paa en Forening af Debitor- og Kreditorinteresser ved Finansiering af Byggeri og Ejendomsret til Beboelsesejendomme og af Tredieprioriteter. De betydelige *Konverteringer* i 1934 var ogsaa Udslag af Tidens særlige økonomiske Forudsætninger.

Ogsaa *socialt* skete der paa Byggeriets Omraade afgørende Ændringer i disse Aar. Den nyere Lovgivning fra 1933 og 1938 stadfæstede i Principperne de Grundtanker, der dannede Fundamentet for Stiftelse af K. A. B. i Maj 1920. Men Gennemførelsen gav Anledning til Vanskeligheder, der forudsatte megen

Loyalitet, Takt og Paapasselighed til alle Sider ved Forhandlinger med Ministerium og Københavns Kommune.

For *Byggeerhvervets Organisation* arbejdede Direktør *Boldsen* bl. a. ved Stiftelse af *Bygge-Societetet,* hvis senere Virksomhed har været af skelsættende Betydning for Byggeriets Vilkaar. Dette maatte særligt blive Tilfældet i en Tid, hvor Huslejelovgivning, nye Skattelove og senere Restriktioner paa utallige Maader greb ind i Byggeerhvervets og Ejendomsbesiddelsens Økonomi og Administration.

Af disse mangeartede Opgaver laa en stor Del udenfor K. A. B.'s snævrere Formaal: at bygge gode, billige Lejligheder. Men ogsaa det blev overkommet ved Direktør Boldsens utrolige Arbejdsevne og Energi og ved et skolet og samarbejdet Personale med Kontorchef *Fakstorp* og Prokurist Fru *E. Svensson* i Spidsen for Økonomien og Arkitekt *P. Søgaard Petersen* og Civilingeniør *Maarbjerg* som Ledere af de store tekniske Afdelinger.

Naar man har faaet Begivenhederne lidt paa Afstand og dvæler ved Erindringerne om seks travle Aar, har der bundfældet sig en Følelse af en værdifuld og lærerig Tid i Samarbejde med en kraftfuld og meget krævende Direktør og en Medarbejderstab af en aldrig svigtende Loyalitet og Hjælpsomhed, hvilket sidste er af uvurderlig Betydning i det daglige Samarbejde.

Ogsaa mit Samarbejde med Selskabets Bestyrelse mindes jeg med Taknemmelighed, og jeg ønsker, at K. A. B. maa gaa stærkt og lykkeligt ud af de sidste vanskelige Aar og gaa en lys og travl Fremtid i Møde.

VIGGO HOLST-KNUDSEN
Landsretssagfører, Aarhus.

LANDSRETSSAGFØRER K. ZENKER HILSER OG LYKØNSKER

De Krav, der stilles til en Bygherre i stor Stil, er mangfoldige: Initiativ — hver ny Byggesag er en helt ny Opgave, eller snarere en helt ny Række af Opgaver —, Omhu og Akkuratesse i Tilrettelæggelsen, hvor baade bekendte og ubekendte Størrelser spiller ind, og Energi til at gennemføre den stillede Opgave, saa intet Detailspørgsmaal lades uløst og alle de Vanskeligheder, der uomgængeligt melder sig, overvindes, alt paa en Maade, som ved Byggesagens Afslutning med den korrekt gennemførte Prioritering formidler den samfundsvigtige Opgave at dække Boligbehovet. Og saa bør disse Egenskaber helst forenes med Erfaringen, hvorved bl. a. de ubekendte Størrelser kan formindskes til det absolutte Minimum, og med det Omdømme og den flair, der er saa uvurderlig i alle Livets Forhold.

Disse Krav opfylder K. A. B. ved dets Ledelse og den usædvanligt dygtige Stab af Medarbejdere, der er knyttet til Selskabet. Naar man ser, hvad der i Henseende til Nybyggeri er naaet i de nu forløbne Aar, forbløffes man over den utrættelige Indsats, Selskabet har gjort. Men dermed er Status ikke gjort op. Ved Siden af dette store, maalbevidste Arbejde er mange andre Opgaver blevet taget op, Selskaber og Institutioner blevet stiftet, Forslag blevet stillet og Kritik blevet udøvet, og overalt, hvor Spørgsmaal, der har Relation til Byggeri, selv i dette Begrebs videre Forstand, er blevet undergivet almen Drøftelse, har et Indlæg fra K. A. B. eller dets Direktør været at finde. K. A. B. staar derfor i Dag ikke alene som det store Boligselskab, der bygger, udlejer og administrerer, men som en Institution, hvis Ord i enhver Debat om Byggeproblemer høres med Interesse.

I to af de 25 Aar, Selskabet nu har bag sig, ydede jeg mit beskedne Medvirke. Nogen udførligere Omtale heraf kan næppe paaregne Interesse. K. A. B. stod ved min Ansættelse foran sin 10aarige Bestaaen, og dets Vækst havde været saa rivende, at de fastlagte Rammer var ved at sprænges. Lokale- og Personaleforhold kunde ikke følge med, og der stilledes derfor unægtelig visse

Krav til Funktionærerne. Det var en travl Tid, men ogsaa en Tid jeg nødig vilde være foruden. De Lærepenge skaffede mig et Indblik i, hvad Byggeri og Ejendomsadministration i Nutiden er, og Kendskab til de mangfoldige økonomiske og tekniske Faktorer, der er saa intimt knyttet til Byggeriet af i Dag, og det er god Viden for en Jurist.

Jeg bringer K. A. B. en Lykønskning i Anledning af Jubilæet. Jeg ved, at det ikke er Stedet, hvor man hviler paa Laurbærrene, men at man arbejder med al Energi paa at løse Dagens Opgaver og tilrettelægge Fremtidens. Og jeg tvivler ikke om, at det vil lykkes.

K. Zenker
Landsretssagfører, Vejle.

FORMANDEN FOR HOVEDBESTYRELSEN I LEJERFORENINGERNES SAMVIRKE INDENFOR K.A.B.-KONCERNEN UDTALER SIG

Midt i en urolig Tid, hvor alt synes at være i Opløsning, og hvor modstridende Interesser hver for sig prøver paa at opnaa det mest mulige for sig selv, er det glædeligt at kunne notere, at paa et Felt er det adskilte blevet samlet, idet fritstaaendeLejerforeninger indenfor K. A. B.-Koncernen har sluttet sig sammen og dannet »Lejerforeningernes Samvirke indenfor K. A. B.-Koncernen«. Naar disse Lejerforeninger af saa vidt forskellig Karakter og Struktur har kunnet finde hinanden i et godt Samarbejde, maa Aarsagen tilskrives Trangen til at virke til Gavn for Foreningens Beboere udenom Retssager og andre Stridigheder.

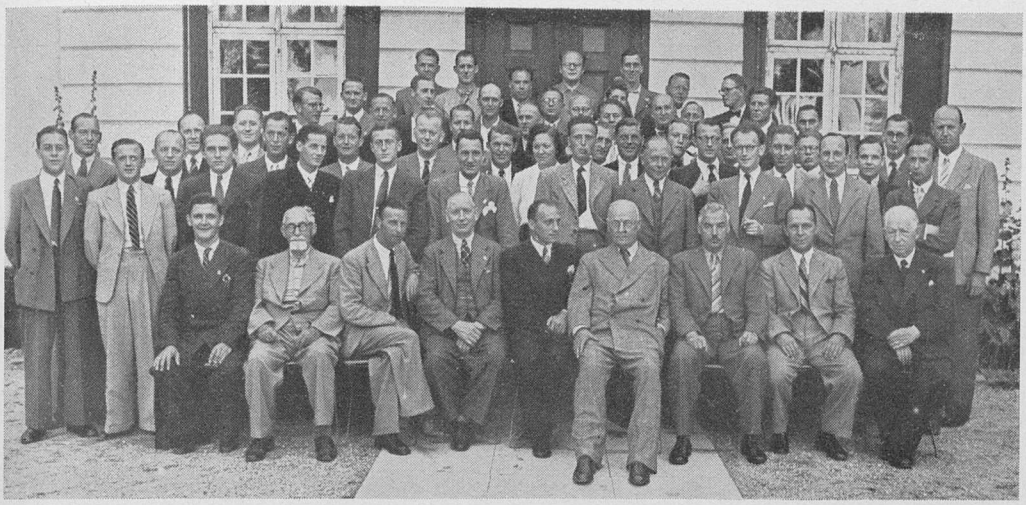
Der har vel været de sædvanlige Begyndelsesvanskeligheder, men disse er nu helt overvundet, og man maa kunne vente, at den Ærlighed og Hensyntagen, som saavel de tilsluttende Lejerforeninger som K. A. B. har lagt for Dagen under Forhandlingerne om Samarbejdet, vil blive videreført ud i Fremtiden.

Sammenslutningen, som nu har eksisteret i mere end eet Aar, viser, at Administration og Beboerne godt kan finde hinanden, blot den nødvendige Anerkendelse af begge Parters Arbejde er til Stede.

Fremgangsmaaden med at tage Lejerne med paa Raad i saa godt som alle Boligspørgsmaal vedrørende Reparationer, Drift og Varmeregnskaber har skabt et Tillidsforhold mellem Administrationen og Beboerne, et Tillidsforhold, som sikkert vil vokse sig endnu stærkere gennem fremtidige fordragelige Forhandlinger.

Lejersamvirket vil endvidere forsøge at gøre sin Indflydelse gældende overfor Fremtidens Boligbyggeri udfra den Overbevisning, at de, der skal betale Huslejen, ogsaa bør være med til at give gode Raad med Hensyn til Husenes og Lejlighedernes Indretning.

Samarbejdet har ogsaa givet de enkelte Foreninger et bedre Kendskab til en Boligkoncerns særlige Struktur, ligesom Forstaaelsen af, hvad det vil sige at bo



Bestyrelsesmedlemmer i Samvirket indenfor K. A. B.-Koncernen, samlet til Møde paa Bellahøj.

kollektivt, efterhaanden staar de fleste klart. Det at bo kollektivt medfører, at den enkelte Beboer ikke i Kraft af sin større Indtægt kan opnaa større Fordele end andre, men det betyder ogsaa større Hensyntagen til Medbeboerne.

Et Forhold, der særlig bør fremhæves, er den Forundring, som adskillige Beboere udviser, naar det efterhaanden gaar op for dem, at den Husleje, de betaler, kun bliver brugt til Gavn for dem selv og ikke anvendes som Profit eller anden Udbytning, saaledes som Modstandere af sociale Boligselskaber gerne vil pointere.

KNUD LARSEN

Samariterkursus i Lejerforeningen i »Humlevænget«.

OVERSIGT

OVER

I. SOCIALE SELSKABER OG INSTITUTIONER INDENFOR K. A. B.-KONCERNEN

II. INVESTMENT- OG EJENDOMSSELSKABER I TILKNYTNING TIL K. A. B.-KONCERNEN

I. Sociale Selskaber og Institutioner indenfor K. A. B. Koncernen.

Navn og Opførelsesaar	Beliggenhed	Bebyggelsens Art	Antal Lejligheder og Butiker m. m.	Ejendommens Udstyr m. m.	Anskaffelsessum	Pr. sidste Regnskabsafslutning: Pr.	Anskaffelsessum ÷ Tilskud og Afskrivninger	Gæld til Prioritetshaverne	Egenkapital og Reserver (herunder Konto for Kapitalafdrag)	Samlet Boligafgift, Butiksleje og Varmebidrag
					Kr.		Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
KØBENHAVNS ALMINDELIGE BOLIGSELSKAB										
DATTERSELSKABER (Nr. 3 og 4 er i Gjentofte Kommune, Resten i Københavns Kommune.)										
1. Boligselskabet »Bakkehusene« 1921	Mellem Godthaabsvej og Hvidkildevej	Rækkehuse med Have (Stue og udbygget Tagetage)	171 Huse	Kakkelovne, delvis Centralvarme, delvis Bad	3.602.752	31/12 1944	2.292.327	1.452.722	897.665	137.523
2. Boligselskabet »Hillerødhus« 1921/22	Hulgaardsvej 1—17	3 Etager	46 Lejligheder 8 Butiker	Kakkelovne, Gasbadeovne	721.550	»	446.199	319.424	140.569	37.544
3. Boligselskabet »Jægervangen« 1921	Ved Jægersborg	Dobbelt- og Enkelt-Huse med Have	23 Lejligheder	Kakkelovne	478.453	»	241.501	186.168	62.542	19.316
4. Boligselskabet »Studiebyen« 1921/22	Ved Bernstorffsvej	Række- Enkelt- og Dobbelthuse, alle med Have	105 Lejligheder 4 Butiker	Kakkelovne, delvis Centralvarme, delvis Bad	2.444.748	»	1.583.453	1.040.053	571.233	92.656
5. Boligselskabet »Hejmdal« 1922/23	Amagerbrogade ved Sundby Remise	3 Etager	111 Lejligheder 4 Butiker	Kakkelovne	1.206.846	»	898.228	672.923	251.631	70.604
6. Boligselskabet »Store Bakkehuse« 1922/23	Godthaabsvej	2 og 3 Etager	18 Lejligheder 10 Butiker	Kakkelovne, Bad	342.550	»	276.307	219.609	53.667	23.369
7. Boligselskabet »Grønnegaarden« 1923/24	Borups Allé Vibevej m. fl.	3 Etager	151 Lejligheder 16 Butiker	Kakkelovne, delvis Bad	2.446.941	»	2.020.837	1.810.053	155.515	156.025
8. Boligselskabet »Ved Classens Have« 1924	Strandboulevarden, Classensgade m. fl.	5 Etager	195 Lejligheder 15 Butiker 18 Garager	Centralvarme, varmt Vand, Bad, Maskinvaskeri	4.365.989	»	3.533.026	3.099.080	530.767	373.670
9. Boligselskabet »Vendsysselhus« 1925	Vendsysselvej	3 Etager	108 Lejligheder	Kakkelovne	967.406	»	895.388	812.460	88.780	67.766
10. Boligselskabet »Vibevænget« 1927/28	Vibevej m. fl.	3 Etager og udnyttet Tagetage	240 Lejligheder	Kakkelovne	1.600.240	31/3 1944	1.405.220	1.207.857	190.199	117.679
11. Boligselskabet »Kastelshaven« 1927	Kastelsvej	6 Etager	60 Lejligheder 2 Butiker 4 Garager	Centralvarme, varmt Vand, Bad, Elevator, Maskinvaskeri	1.061.450	»	934.465	750.690	251.109	100.652
12. Institutionen »Solgaarden« 1929/30	Ourøgade, Langøgade m. fl.	5 Etager	186 Lejligheder 10 Butiker	Centralvarme, varmt Vand, Bad, Maskinvaskeri	2.611.399	»	2.268.378	2.041.056	309.266	269.580
13. Institutionen »Fuglevænget« 1929/30	Maagevej, Gransangervej m. fl.	3 Etager og udnyttet Tagetage	321 Lejligheder 8 Butiker 21 Garager	Kakkelovne, delvis Bad	2.336.850	»	2.062.969	1.995.760	172.675	210.985

I. Sociale Selskaber og Institutioner indenfor K. A. B. Koncernen.

Navn og Opførelsesaar	Beliggenhed	Bebyggelsens Art	Antal Lejligheder og Butiker m. m.
14. Institutionen »Arendal« 1929/30	Arendalsgade, Hardangergade m. fl.	6 Etager	100 Lejligheder 1 Butik
15. Institutionen »Vibehusene« 1930/31	Vibevej, Rørsangervej m. fl.	3 Etager og udnyttet Tagetage	355 Lejligheder 10 Butiker
16. Institutionen »Søndergaarden« 1930/31	Middelgrundsvej m. fl.	5 Etager	284 Lejligheder 4 Butiker
17. Institutionen »Vestergaarden« 1930/31	Vigerslev Allé, Kjeldsgaardsvej m. fl.	5 Etager	162 Lejligheder 8 Butiker 10 Garager
18. Institutionen »Hvidkildegaard« 1930/31	Borups Allé, Hvidkildevej m. fl.	3 Etager og udnyttet Tagetage	184 Lejligheder 9 Butiker
19. Institutionen »Sygeplejerskernes Hus« 1930/31	Tagensvej, Sjællandsgade m. fl.	6 Etager	209 Lejligheder 1 Butik Kontor- og Klublokaler
20. Institutionen »Østergaarden« 1932/33	Vognmandsmarken m. fl.	5 Etager	300 Lejligheder 5 Butiker
21. Institutionen »Rødegaard« 1932/33	Hvidkildevej m. fl.	3 Etager og udnyttet Tagetage	127 Lejligheder
22. Institutionen »Enghaven« 1932/33	Enghavevej, Tranehavevej m. fl.	5 Etager	226 Lejligheder 4 Butiker
SAMVIRKENDE BOLIGSELSKABER A/S DATTERSELSKABER (alle i Københavns Kommune.)			
23. Institutionen »Jyllandshuse« 1940/41	Aalekistevej, Hanstholmvej m. fl.	3 Etager	187 Lejligheder 6 Butiker, Børnehave og Fritidshjem
24. »Holmehusene« under Institutionen »Jyllandshuse« 1941/42	Hanstholmvej	Rækkehuse i 2 Etager med Have	11 Huse
25. »Jydeholmen« under Institutionen »Jyllandshuse« 1941/42	Jydeholmen m. fl.	Rækkehuse i 2 Etager med Have, samt 3 og 4 Etagers Bebyggelse	62 Rækkehuse 96 Etagelejligheder
26. »Himmerlandshuse« under Institutionen »Jyllandshuse« 1943/44	Aalekistevej og Jydeholmen	5 Etager	77 Lejligheder 3 Butiker

Ejendommens Udstyr m. m.	Anskaffelsessum	Pr. sidste Regnskabsafslutning				Samlet Boligafgift, Butiksleje og Varmebidrag
		Pr.	Anskaffelsessum ÷ Tilskud og Afskrivninger	Gæld til Prioritetshaverne	Egenkapital og Reserver (herunder Konto for Kapitalafdrag)	
	Kr.		Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
Centralvarme, varmt Vand, Bad, Elevator, Maskinvaskeri	1.305.680	31/3 1944	1.160.846	1.026.641	213.269	141.475
Centralvarme	3.183.583	»	2.832.247	2.670.421	187.518	367.930
Centralvarme	2.247.712	»	1.978.818	1.866.969	198.522	256.826
Centralvarme, varmt Vand, Bad	1.645.390	»	1.440.055	1.359.706	108.620	193.900
Centralvarme, varmt Vand, Bad, Maskinvaskeri	2.191.450	»	1.942.436	1.819.216	158.052	247.268
Centralvarme, varmt Vand, Bad, Elevator, Maskinvaskeri	1.547.238	»	1.268.987	1.133.207	171.801	156.820
Centralvarme, varmt Vand, Bad, Maskinvaskeri	2.642.425	31/10 1944	2.361.213	2.206.788	327.690	305.385
Centralvarme, varmt Vand, Bad, Maskinvaskeri	1.200.970	»	1.059.060	991.783	113.489	145.210
Centralvarme, varmt Vand, Bad	1.907.125	»	1.681.584	1.568.639	251.257	220.470
Kakkelovne	2.015.708	31/3 1944	2.027.708	1.915.934	116.462	142.958
Kakkelovne	218.288	»	223.140	211.009	7.614	10.896
Kakkelovne	2.200.000*	»	2.190.600	2.018.711	87.450	124.000
Kakkelovne samt Centralvarme, Affaldsskakt, Maskinvaskeri	1.250.000*	—	1.250.000*	1.212.500*	37.500*	80.000*

* Samtlige med * mærkede Beløb er kalkulatoriske, da endeligt Byggeregnskab endnu ikke har kunnet affattes.

I. Sociale Selskaber og Institutioner indenfor K. A. B. Koncernen.

Navn og Opførelsesaar	Beliggenhed	Bebyggelsens Art	Antal Lejligheder og Butiker m. m.
27. »Rebildhuse« under Institutionen »Jyllandshuse« 1944/45	Aalekistevej m. fl.	5, 4 og 3 Etager	132 Lejligheder 4 Butiker
28. »Sallinghus« under Institutionen »Jyllandshuse« 1944/45	Randbølvej, Sallingvej og Skibelundsvej	4 Etager	88 Lejligheder
29. Institutionen »Sjællandshuse« 1940/41	Nathalie Zahles Vej m. fl.	5 Etager	271 Lejligheder Vuggestue
30. Institutionen »Bispebjerg Terrasser« 1940/42	Frederiksborgvej m. fl.	3 Etager	404 Lejligheder 4 Butiker Børnehave og Fritidshjem
31. Institutionen »Humlevænget« 1941/43	Vallekildevej, Nordrupvej m. fl.	Rækkehuse i 2 Etager med Have	372 Rækkehuse 10 Butikshuse 22 Rækkehuse med Værkstedslokaler 12 Garager Raadgivningskontor
32. Institutionen »Stefansgaard« 1941/42	Stefansgade m. fl.	6 Etager	250 Lejligheder 10 Butiker Børnehave
33. Institutionen »Fyenshuse« 1941/42	Borups Allé, Vestergaardsvej m. fl.	3 Etager	169 Lejligheder 2 Butiker Børnehave og Fritidshjem
34. Institutionen »Stilledal« 1942/43	Stilledal, Linde Allé	3 Etager og udnyttet Tagetage	99 Lejligheder
35. Institutionen »Skyttevænget« 1942/43	Skyttegaardsvej og Sandhusvej	3 Etager	341 Lejligheder Børnehave
36. Institutionen »Glumsøparken« 1942/43	Glumsøvej, Smørumvej m. fl.	3 Etager	426 Lejligheder 5 Butiker
37. »Lollikhuse« under Institutionen »Glumsøparken« 1942/43	Tjærebyvej, Karlslundevej m. fl.	3 Etager	165 Lejligheder samt »Ungdomsgaarden« indeholdende: Vuggestue, Børnehjem, Fritidshjem og Fritidsklub

Ejendommens Udstyr m. m.	Anskaffelsessum	Pr. sidste Regnskabsafslutning				Samlet Boligafgift, Butiksleje og Varmebidrag
		Pr.	Anskaffelsessum ÷ Tilskud og Afskrivninger	Gæld til Prioritetshaverne	Egenkapital og Reserver (herunder Konto for Kapitalafdrag)	
	Kr.		Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
Centralvarme	2.300.000*	—	2.300.000*	2.231.000*	69.000*	167.000*
Centralvarme, Maskinvaskeri	1.350.000*	—	1.350.000*	1.309.500*	40.500*	104.000*
Kakkelovne	2.816.943	31/3 1944	2.837.162	2.673.148	221.660	206.400
Kakkelovne	4.700.000	»	4.677.332	4.277.331	195.684	287.862
Kakkelovne	7.753.000*	—	7.753.000*	7.520.500*	232.500*	422.000*
Centralvarme	3.600.000*	—	3.600.000*	3.492.000*	108.000	271.200*
Centralvarme	2.075.000	31/3 1944	2.066.508	1.907.712	85.074	125.544
Centralvarme	1.267.000*	—	1.267.000*	1.231.500*	35.500*	98.000*
Kakkelovne	3.900.000*	—	3.900.000*	3.783.300*	116.700*	235.600*
Centralvarme	5.506.000*	—	5.506.000*	5.346.300*	159.700*	450.000*
Centralvarme	2.648.000*	—	2.648.000*	2.568.500*	79.500*	199.600*

* Samtlige med * mærkede Beløb er kalkulatoriske, da endeligt Byggeregnskab endnu ikke har kunnet affattes.

Navn og Opførelsesaar	Beliggenhed	Bebyggelsens Art	Antal Lejligheder og Butiker m. m.	Ejendommens Udstyr m. m.	Anskaffelsessum	Pr. sidste Regnskabsafslutning: Pr.	Anskaffelsessum ÷ Tilskud og Afskrivninger	Gæld til Prioritetshaverne	Egenkapital og Reserver (herunder Konto for Kapitalafdrag)	Samlet Boligafgift, Butiksleje og Varmebidrag
					Kr.		Kr.	Kr.	Kr,	Kr.
38. »Falsterbo« under Institutionen »Glumsøparken« 1943	Merløsevej, Karlslundevej m. fl.	3 Etager	162 Lejligheder	Centralvarme Maskinvaskeri	2.200.000*	—	2.200.000*	2.134.000*	66.000*	173.800*
39. »Langelandshus« under Institutionen »Glumsøparken« 1943/44	Frederikssundsvej, Korsagerallé m. fl.	4 Etager	76 Lejligheder 4 Butiker	Centralvarme, Affaldsskakt, Maskinvaskeri	1.350.000*	—	1.350.000*	1.310.000*	40.000*	109.000*
40. Institutionen »Dybbølhus« 1943/44	Enghavevej, Tranehavevej	5 Etager	90 Lejligheder	Centralvarme, Affaldsskakt, Maskinvaskeri	1.450.000*	—	1.450.000*	1.406.500*	43.500*	120.000*
41. Institutionen »Rolandsgaard« 1943/45	Frederikssundsvej	6, 5 og 4 Etager	288 Lejligheder 17 Butiker	Centralvarme, Affaldsskakt, Maskinvaskeri	4.600.000*	—	4.600.000*	4.462.000*	138.000*	358.000*
42. Institutionen »Abildgaarden« 1942/44	Wittenberggade, Frankrigsgade m. fl.	5 og 3 Etager	373 Lejligheder 6 Butiker Vuggestue og Børnehave	Centralvarme	5.000.000*	—	5.000.000*	4.850.000*	150.000*	398.500*
FREDERIKSBERG BOLIGSELSKAB (samtlige Ejendomme er beliggende i Frederiksberg Kommune.)										
43. Ejendom Nr. 1 1918	Rolfsvej og Rolfs Plads	4 Etager + Manzard	50 Lejligheder	Kakkelovne	se næste Side	30/9 1944	se næste Side	325.798	se næste Side	28.000
44. Ejendom Nr. 2 1918	Rolfs Plads og Bjarkesvej	4 Etager + Manzard	40 Lejligheder	Kakkelovne		»		269.319		25.000
45. Ejendom Nr. 3 1918	Bjarkesvej og Yrsa Plads	4 Etager + Manzard	20 Lejligheder	Kakkelovne		»		185.246		17.000
46. Ejendom Nr. 4 1919	Peter Bangs Vej og Stægers Allé	4 og 3 Etager + Manzard	40 Lejligheder 3 Butiker	Kakkelovne, Gasbadeovne, Kar- eller Styrtebad		»		566.740		59.000
47. Ejendom Nr. 5 1920	I. M. Thieles Vej	5 Etager	20 Lejligheder	Kakkelovne		»		146.511		14.000
48 Ejendom Nr. 6 1920	Dalgas Boulevard og Wilkensvej	5 Etager	69 Lejligheder 1 Butik	Kakkelovne		»		481.483		46.000
49. Ejendom Nr. 7 1921	Dalgas Boulevard m. fl.	5 Etager	80 Lejligheder	Kakkelovne		»		546.655		52.000
50. Ejendom Nr. 8 1920/21	Peter Bangs Vej, Dalgas Boulevard m. fl.	4 Etager + Manzard	83 Lejligheder 10 Butiker	Centralvarme, varmt Vand, Bad, Køleanlæg		»		1.876.696		220.975
51. Ejendom Nr. 9 1921	Mørk Hansens Vej og A. D. Jørgensens Vej	2 Etager og delvis udnyttet Tagetage	94 Lejligheder	Kakkelovne		»		771.187		67.000
52. Ejendom Nr. 10 1921	Henning Matzens Vej og A. D Jørgensens Vej	2 Etager og delvis udnyttet Tagetage	72 Lejligheder 2 Butiker	Kakkelovne		»		572.404		58.000

* samtlige med * mærkede Beløb er kalkulatoriske, da endeligt Byggeregnskab endnu ikke har kunnet affattes.

I. Sociale Selskaber og Institutioner indenfor K. A. B. Koncernen.

Navn og Opførelsesaar	Beliggenhed	Bebyggelsens Art	Antal Lejligheder og Butiker m. m.	Ejendommens Udstyr m. m.		Pr. sidste Regnskabsafslutning				Samlet Boligafgift, Butiksleje og Varmebidrag
						Pr.	Anskaffelsessum ÷ Tilskud og Afskrivninger	Gæld til Prioritetshaverne	Egenkapital og Reserver (herunder Konto for Kapitalafdrag)	
					Kr.		Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
53. Ejendom Nr. 11 1923	Henning Matzens Vej m. fl.	2 Etager og delvis udnyttet Tagetage	77 Lejligheder 2 Butiker	Kakkelovne		30/9 1944		678.144		65.000
54. Ejendom Nr. 12 1924/25	Mørk Hansens Vej og Sønderjyllands Allé	2 Etager og delvis udnyttet Tagetage	58 Lejligheder 4 Butiker	Kakkelovne		»		648.886		63.000
55. Ejendom Nr. 13 1921	Nandrupvej	5 Etager	70 Lejligheder	Kakkelovne		»		449.763		43.000
56. Ejendom Nr. 14 1922	Dalgas Boulevard m. fl.	5 Etager	78 Lejligheder 2 Butiker	Kakkelovne		»		566.504		53.000
57. Ejendom Nr. 15 1923	Finsensvej m. fl.	5 Etager og Sidebygning i 1. Etage	66 Lejligheder 5 Butiker	Kakkelovne, Gasbadeovne, Styrtebad		»		943.613		91.000
58. Ejendom Nr. 16 1923/24	Wilkensvej og Laur. Sørensens Vej	5 Etager	90 Lejligheder Børnehave	Kakkelovne		»		597.021		60.000
59. Ejendom Nr. 17 1923/24	Finsensvej m. fl.	5 Etager	90 Lejligheder	Kakkelovne, delvis Gasbadeovne og Bad	**Købesum pr. 15/12 1930**	»		772.421		77.000
60. Ejendom Nr. 18 1924/25	C. T. Barfoeds Vej og Wilkensvej	5 Etager	80 Lejligheder	Kakkelovne	15.825.000 for Ejd. 1—25 incl.	»	15.051.190 for Ejd. 1—25 incl.	588.614	459.618 for Ejd. 1—25 incl.	55.000
61. Ejendom Nr. 19 1924/25	Wilkensvej og C. T. Barfoeds Vej	5 Etager	70 Lejligheder	Kakkelovne		»		500.589		45.000
62. Ejendom Nr. 20 1925/26	Malthe Bruuns Vej m. fl.	5 Etager	67 Lejligheder 3 Butiker	Kakkelovne		»		566.874		54.000
63. Ejendom Nr. 21 1925/26	Malthe Bruuns Vej og Wilkensvej	5 Etager	50 Lejligheder	Kakkelovne		»		444.005		39.000
64. Ejendom Nr. 22 1927	Philip Schous Vej m. fl.	5 Etager	167 Lejligheder 2 Butiker	Kakkelovne, delvis Gasbadeovne og Bad		»		1.106.430		104.000
65. Ejendom Nr. 23 1928	P. G. Ramms Allé m. fl.	5 Etager	79 Lejligheder	Kakkelovne		»		526.586		49.000
66. Ejendom Nr. 24 1929	Philip Schous Vej og Julius Valentiners Vej	5 Etager	80 Lejligheder	Kakkelovne		»		527.216		49.000
67. Ejendom Nr. 25 1930	Julius Valentiners Vej m. fl.	5 Etager	90 Lejligheder	Kakkelovne, delvis Gasbadeovne og Bad		»		643.397		60.500
68. Roskildegaarden 1934/35	Roskildevej og Camilla Nielsens Vej	5 Etager	209 Lejligheder 10 Butiker	Centralvarme, varmt Vand, Bad, Dampvaskerier, Affaldsskakt	**Anskaffelsessum** 2.137.051	»	1.980.231	1.512.203	166.218	237.553
69. Sønderjyllandsgaard 1935/36	Peter Bangs Vej	5 Etager	188 Lejligheder 5 Butiker	Centralvarme, varmt Vand Bad	1.598.675	»	1.516.910	1.342.970	104.845	190.180
70. Solbjerggaard 1937/38	Peter Bangs Vej	5 Etager	148 Lejligheder 2 Butiker	Kakkelovne	1.269.159	»	1.236.634	1.099.181	84.768	108.758

I. Sociale Selskaber og Institutioner indenfor K. A. B. Koncernen.

Navn og Opførelsesaar	Beliggenhed	Bebyggelsens Art	Antal Lejligheder og Butiker m. m.	Ejendommens Udstyr m. m.	Anskaffelses-sum	Pr. sidste Regnskabsafslutning				Samlet Boligafgift, Butiksleje og Varmebidrag
						Pr.	Anskaffelsessum ÷ Tilskud og Afskrivninger	Gæld til Prioritets-haverne	Egenkapital og Reserver (herunder Konto for Kapitalafdrag)	
					Kr.		Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
FREDERIKSBERG FORENEDE BOLIGSELSKABER A/S DATTERSELSKABER (alle beliggende i Frederiksberg Kommune.)										
71. Institutionen »Nyelands-huse« 1939/40	Rolfs Plads	5 Etager	68 Lejligheder	Kakkelovne	576.680	30/9 1944	574.378	584.173	20.756	44.790
72. Institutionen »Grønlands-gaard« 1941/42	Flintholm Allé	5 Etager	50 Lejligheder	Kakkelovne	540.602	»	544.816	525.997	6.357	34.355
73. Institutionen »Havre-marken« 1940/41	Finsensvej	5 Etager	60 Lejligheder	Kakkelovne, Affaldsskakt	701.646	»	707.463	675.572	20.902	51.240
74. »Hvedemarken« under Institutionen »Havre-marken« 1942/43	Finsensvej og Chr. Poulsens Vej	5 Etager	80 Lejligheder Vuggestue, Børnehave	Kakkelovne	1.102.000*	—	1.102.000*	1.069.000*	33.000*	55.700*
75. Institutionen »Rolfsgaard« 1943/44	Rolfs Plads	6, 5 og 3 Etager	145 Lejligheder Vuggestue, Børnehave Fritidshjem	Kakkelovne, Affaldsskakt	2.126.000*	—	2.126 000*	2.062.000	64.000*	120.000*
76. »Broagerhus« 1944/45	Peter Bangs Vej m. fl.	5 Etager	150 Lejligheder Børnehave	Centralvarme	2.115.000*	—	2.115.000	2.052.000	63.000*	167.800*
GLADSAXE KOMMUNES BOLIGSELSKAB A/S DATTERSELSKAB										
77. Institutionen »Højebo« 1942/43	Søborg Hovedgade og Vandtaarnsvej	5 Etager	40 Lejligheder	Kakkelovne	575.000*	—	575.000*	546.000*	29.000*	40.000*
RØDOVRE KOMMUNES EJENDOMSSELSKAB A/S DATTERSELSKAB										
78. Institutionen »Horse-vænget« 1943/44	Rødovrevej, Horse-vænget	Række- og Enkelthuse med Have	144 Huse, 4 Butikker Fritidshjem, Fritidsklub	Kakkelovne	3.350.000*		3.350.000*	3.250.000*	100.000*	186.000*
TAARNBY KOMMUNES BOLIGSELSKAB A/S DATTERSELSKAB										
79. Institutionen »Thyges Gaard« 1943/44	Kastruplundgade og Saltværksvej	4 Etager	47 Lejligheder 1 Butik	Centralvarme, Affaldsskakt, Maskinvaskeri	700.000*		700.000*	679.000*	21.000*	59.000*

Samtlige med * mærkede Beløb er kalkulatoriske, da endeligt Byggeregnskab endnu ikke har kunnet affattes.

I. Sociale Selskaber og Institutioner indenfor K. A. B. Koncernen.

Navn og Opførelsesaar	Beliggenhed	Bebyggelsens Art	Antal Lejligheder og Butiker m. m.	Ejendommens Udstyr m. m.	Anskaffelses-sum	Pr. sidste Regnskabsafslutning				Samlet Boligafgift, Butiksleje og Varmebidrag
						Pr.	Anskaffelsessum ÷ Tilskud og Afskrivninger	Gæld til Prioritets-haverne	Egenkapital og Reserver (herunder Konto for Kapitalafdrag)	
					Kr.		Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
HØJE TAASTRUP KOMMUNES BOLIGSELSKAB A/S DATTERSELSKAB										
80. Institutionen »Raadhus-haven« 1943	Vestervej m. fl. Taastrup	Række- og Enkelthuse med Have	23 Huse	Kakkelovne	447.000*	—	447.000*	433.600*	13.400*	23.500*
81. »Hedebogaard« under Institutionen »Kallerup-vang« 1944/45	Ved Fløngvejen, Hedehusene	2 Etager	32 Lejligheder	Kakkelovne	500.000*	—	500.000*	485.000*	15.000*	28.900*
GJENTOFTE KOMMUNES EJENDOMSSELSKAB A/S DATTERSELSKAB										
82. Institutionen »Mosegaards-parken« 1944/45	Ved Stolpegaardsvej	3 Etager og Rækkehuse med Have	103 Lejligheder 10 Rækkehuse 5 Butiker Vuggestue	Centralvarme Kakkelovne i Rækkehusene Maskinvaskeri	2.100.000*	—	2.100.000*	2.037.000*	63.000*	153.000*
HERSTEDERNES KOMMUNES BOLIGSELSKAB A/S DATTERSELSKAB										
83. Institutionen »Solhusene« 1944/45	Solvej	2 Etager	72 Lejligheder	Kakkelovne	1.050.000*	—	1.050.000*	1.018.500*	31.500*	61.500*
BRØNDBYERNES KOMMUNES BOLIGSELSKAB A/S DATTERSELSKAB										
84. Institutionen »Kirkebjerg I« 1944/45	Kirkebjerg Allé	3 Etager og Rækkehuse	96 Lejligheder 21 Rækkehuse 4 Butiker	Centralvarme Maskinvaskeri	2.039.000*	—	2.039.000*	1.978.000*	61.000*	148.000*
HERLEV KOMMUNES BOLIGSELSKAB A/S DATTERSELSKAB										
85. Institutionen »Kilometer-gaarden« 1944/45	Mellem ny Ringvej og Tornerosevej	3 Etager	144 Lejligheder	Centralvarme Maskinvaskeri	2.063.000*	—	2.063.000*	2.001.000*	62.000*	162.000*

* Samtlige med * mærkede Beløb er kalkulatoriske, da endeligt Byggeregnskab endnu ikke har kunnet affattes.

I. Sociale Selskaber og Institutioner indenfor K. A. B. Koncernen.

Navn og Opførelsesaar	Beliggenhed	Bebyggelsens Art	Antal Lejligheder og Butiker	Ejendommens Udstyr m. m.	Anskaffelsessum	Pr. sidste Regnskabsafslutning				Samlet Boligafgift, Butiksleje og Varmebidrag
						Pr.	Anskaffelsessum ÷ Tilskud og Afskrivninger	Gæld til Prioritetshaverne	Egenkapital og Reserver (herunder Konto for Kapitalafdrag)	
					Kr.		Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
HVIDOVRE KOMMUNES BOLIGSELSKAB A/S DATTERSELSKAB										
86. Institutionen »Hvidovreparken 1944/45	Hvidovrevej	3 Etager	102 Lejligheder 7 Butiker Børnehave	Centralvarme Maskinvaskeri	2.000.000*	—	2.000.000*	1.940.000*	60.000*	139.000*
FARUM FARUM BOLIGSELSKAB										
87. 1945	Hovedgaden, Farum	2 Etager og udnyttet Tagetage	24 Lejligheder	Kakkelovne	380.000*	—	380.000*	368.600*	11.400*	20.100*
HUMLEBÆK HEJREVANGENS BOLIGSELSKAB										
88. 1944/45	Humlebæk	2 Etager og udnyttet Tagetage	18 Lejligheder	Kakkelovne	350.000*	—	350.000*	339.500*	10.500*	17.700*
			11597 Lejligheder 262 Butiker 65 Garager 6 Vuggestuer 12 Børnehaver 6 Fritidshjem 2 Fritidsklubber (1 Rækkehus til Raadgivningskontor og 1 Rækkehus til Sløjd)		143.804.499		135.288.616	127.414.068	8.937.444	11.340.564

* Samtlige med * mærkede Beløb er kalkulatoriske, da endeligt Byggeregnskab endnu ikke har kunnet affattes.

II. Investment- og Ejendomsselskaber i Tilknytning til K. A. B. Koncernen.

Navn og Opførelsesaar	Beliggenhed	Bebyggelsens Art	Antal Lejligheder og Butiker m. m.	Ejendommens Udstyr m. m.	Anskaffelsessum	Pr. sidste Regnskabsafslutning: Pr.	Anskaffelsessum ÷ Tilskud og Afskrivninger	Gæld til Prioritetshaverne	Egenkapital og Reserver (herunder Konto for Kapitalafdrag)	Samlet Boligafgift, Butiksleje og Varmebidrag
					Kr.		Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
EJENDOMME TILHØRENDE STABILIA A/S (Administreres af K. A. B.)										
89. »Grønnehavegaard« 1934	Godthaahsvej m. fl. (Frederiksb. Kommune)	5 Etager	76 Lejligheder 4 Butiker 4 Garager	Centralvarme, varmt Vand, Bad, Elevator		31/12 1944		81.311		147.539
90. »Lykkens Gave« 1934/35	Ordrupv. og Skovkrogen (Gjentofte Kommune)	5 Etager	100 Lejligheder 5 Butiker 4 Garager	Centralvarme, varmt Vand, Bad, Affaldsskakt	**Købesum** 3.489.190	»	3.403.229	0	3.213.721	139.955
91. »Saxhøj« 1935	Peter Bangsv. og Saxhøjv. (Københavns Kommune)	3 Etager	66 Lejligheder 3 Butiker	Centralvarme, varmt Vand, Bad		»		0		79.384
92. »Broholm«	Ordrup Jagtvej (Gjentofte Kommune)	3 Etager + udnyttet Tagetage	28 Lejligheder 4 Butiker	Centralvarme		»		0		48.176
EJENDOMME TILHØRENDE DANSK FINANCIA A/S (Administreres af A/S Dominia.)										
93. »Strandvejsgaarden« 1936/38	Strandvejen og Carl Nielsens Allé (Københavns Kommune)	5 og 6 Etager	190 Lejligheder 16 Butiker	Centralvarme, varmt Vand, Bad, Køleanlæg, Elevator, Maskinvaskeri, Affaldsskakt Husassistancekontor		31/7 1944		2.536.821	914.701	412.020
94. »Christianshavnergaarden« 1936/37	Sct. Annæ Gade m. fl. (Københavns Kommune)	6 Etager	78 Lejligheder 2 Butiker	Centralvarme, varmt Vand, Bad, Køleanlæg, Elevator, Maskinvaskeri, Affaldsskakt Husassistancekontor		»		886.457	265.905	134.565
95. »Ved Volden« 1936/38	Ved Volden (Københavns Kommune)	6 Etager	154 Lejligheder 8 Butiker	Centralvarme, varmt Vand, Bad, Køleanlæg, Elevator, Maskinvaskeri, Affaldsskakt Husassistancekontor	**Anskaffelsessum** 13.174.318	»	12.715.424	2.576.286	666.856	385.265
96. »Vestervænget« 1934/35	Johan Kellers Vej (Københavns Kommune)	5 Etager	300 Lejligheder	Centralvarme, varmt Vand, Bad, Maskinvaskeri, Affaldsskakt		»		2.029.195	724.727	352.315
97. »Industrigaarden« 1941/42	Finsensvej (Frederiksb. Kommune)	6 Etager	Fabriksbygning	Centralvarme		»		498.000	425.459	176.102
98. »Jagtgaarden« 1944/45	Ordrup Jagtvej og Ordrup Side Allé (Gjentofte Kommune)	3 Etager og udnyttet Tagetage	46 Lejligheder 2 Butiker	Centralvarme, Bad, Affaldsskakt, Maskinvaskeri, Husassistancekontor		—		920.000*	230.000*	108.000*
99. Ejendomsaktieselskabet »Nordrevænge« 1935/36	Nattergalevej m. fl. (Københavns Kommune)	3 Etager og udnyttet Tagetage	262 Lejligheder 2 Butiker	Centralvarme, varmt Vand, Bad	2.380.722	30/4 1944	2.217.902	1.929.453	275.666	285.353
100. Ejendomsaktieselskabet »Vibehjørnet« 1934	Vibevej og Nattergalevej (Københavns Kommune)	3 Etager og udnyttet Tagetage	24 Lejligheder 5 Butiker	Centralvarme, varmt Vand, Bad	305.704	31/12 1944	270.422	217.252	77.003	40.229

* Samtlige med * mærkede Beløb er kalkulatoriske, da endeligt Byggeregnskab endnu ikke har kunnet affattes.

II. Investment- og Ejendomsselskaber i Tilknytning til K. A. B. Koncernen.

Navn og Opførelsesaar	Beliggenhed	Bebyggelsens Art	Antal Lejligheder og Butiker m. m.	Ejendommens Udstyr m. m.	Anskaffelsessum	Pr. sidste Regnskabsafslutning				Samlet Boligafgift, Butiksleje og Varmebidrag
						Pr.	Anskaffelsessum ÷ Tilskud og Afskrivninger	Gæld til Prioritetshaverne	Egenkapital og Reserver (herunder Konto for Kapitalafdrag)	
					Kr.		Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
101. Ejendomsaktieselskabet »Thylandshuse I« 1936/37	Aaløkkevej og Vanløse Allé (Kbhvns. Kommune)	3 Etager og udnyttet Tagetage	32 Lejligheder	Centralvarme, varmt Vand, Bad, Maskinvaskeri	351.542	31/12 1944	331.623	260.356	51.897	40.217
102. Ejendomsaktieselskabet »Thylandshuse II« 1936/37	Aaløkkevej og Vanløse Allé (Kbhvns. Kommune)	3 Etager og udnyttet Tagetage	37 Lejligheder	Centralvarme, varmt Vand, Bad, Maskinvaskeri	342.416	»	341.163	256.614	70.112	41.495
EJENDOMSSELSKABER, I HVILKE DANSK FINANCIA A/S EJER EN DEL AF AKTIEKAPITALEN, I DE MED * MÆRKEDE MAJORITETEN										
103. Ejendomsaktieselskabet »Mariendalshave« 1932/33*	Ane Katrines Vej m. fl. (Frederiksb. Kommune)	5 Etager	214 Lejligheder 6 Butiker	Centralvarme, varmt Vand, Bad	2.499.510	»	2.263.406	1.713.606	396.091	296.425
104. Ejendomsaktieselskabet »Raadmandshuse« 1932/33*	Raadmandsgade m. fl. (Københavns Kommune)	5 Etager	143 Lejligheder 6 Butiker	Centralvarme, varmt Vand, Bad	1.543.737	»	1.384.094	1.047.377	307.283	200.478
105. Ejendomsaktieselskabet »Ordrupvejhuse« 1934	Ordrupvej (Gjentofte Kommune)	5 Etager	58 Lejligheder	Centralvarme, varmt Vand, Bad, Affaldsskakt	661.154	»	614.994	473.166	131.427	77.020
106. Ejendomsaktieselskabet »Frankrigshuse« 1934/35*	Frankrigsgade og Frankrigshusene (Københavns Kommune)	5 Etager	230 Lejligheder 5 Butiker	Centralvarme, varmt Vand, Bad	2.315.889	»	2.172.246	1.754.478	408.450	260.294
EJENDOM TILHØRENDE A/S DOMINIA										
107. Ordrupvej 76 1934	Ordrupvej (Gjentofte Kommune)	5 Etager	26 Lejligheder 3 Butiker	Centralvarme, varmt Vand, Bad	337.025	»	328.663	220.855	91.132	40.607
K. A. B. KONCERNENS DOMICIL										
108. A/S Corner	Byggehjørnet Vestervoldgade 17	6 Etager	Kontorlokaler 4 Butiker	Centralvarme	1.066.000	»	1.086.170	915.342	155.698	94.500
			2064 Lejligheder 75 Butiker 8 Garager Fabriks- og Kontorlokal.		28.467.207		27.129.336	18.316.569	8.406.128	3.359.939
			Total: 13661 Lejligheder 337 Butiker 73 Garager 6 Vuggestuer 12 Børnehaver 6 Fritidshjem 2 Fritidsklubber 2 Rækkehuse til Raadgivningskontor og Sløjd Fabriks- og Kontorlokal.	**Total:** I. Sociale Selskaber og Institutioner indenfor K. A. B. Koncernen	143.804.499		135.288.616	127.414.068	8.937.444	11.340.564
				II. Investment- og Ejendomsselskaber i Tilknytning til K. A. B. Koncernen	28.467.207		27.129.336	18.316.569	8.406.128	3.359.939
					172.271.706		162.417.952	145.730.637	17.343.572	14.700.503

KØBENHAVNS ALMINDELIGE BOLIGSELSKAB

DRIFTSREGNSKAB

for Tiden fra 1. Januar til 31. December 1944

og

STATUS

pr. 31. December 1944

KØBENHAVNS ALMIN- DELIGE BOLIGSELSKAB

Driftsregnskab for Tiden fra Januar til 31. December 1944.

UDGIFT		Kr.	Øre
Administration:			
Gager	290.601,47		
Husleje	18.603,24		
Tryksager og Annoncer	4.428,27		
Kontorhold og andre Udgifter	61.040,62		
Honorarer til Arbejdsudvalg, Bestyrelse og Revision	9.300,00	383.973	60
Planer, Tegninger. Reproduktioner		2.025	09
Inventar		13.147	72
Udbytte til Garanterne 5 %		23.882	50
Overføres i ny Regning		154.413	21
		577.442	12

INDTÆGT		Kr.	Øre
Overført fra forrige Aars Regnskab		129.832	67
Indtægter ved Administration af Byggeforetagender og Driftsregnskaber m. v. efter Fradrag af Tab		376.785	25
Renter og Udbytte af Fonds m. v.	108.207,40		
÷ Renter af Reservefond, Ekstra-Reservefond og Pensions- og Hjælpefondens Indestaaende hos Københavns almindelige Boligselskab m. v.	45.043,20	63.164	20
Kontingenter		7.660	00
		577.442	12

KØBENHAVNS ALMIN- DELIGE BOLIGSELSKAB

Status pr. 31. December 1944.

AKTIVER			Kr.	Øre
Kasse-, Bank- og Sparekassebeholdninger			312.733	59
Fondsbeholdning:				
Børsnoterede Aktier	nom.	4.000		
Aktier i tilsluttede Aktieselskaber, hvori Selskabet ejer hele Aktiekapitalen eller en større Del af Aktiekapitalen:				
Stabilia A/S	»	2.074.500		
Dansk Financia A/S	»	484.500		
(heraf er haandpantsat nom. 2.474.500 Kr. Aktier til Sikkerked for Laan i Kjøbenhavns Handelsbank, jfr. Passiver)				
A/S Dominia	»	300.000		
A/S Corner	»	76.000	3.420.060	00
Samvirkende Boligselskaber A/S	»	100.000		
Gladsaxe Kommunes Boligselskab A/S	»	50.000		
Gjentofte » Ejendomsselskab A/S	»	23.000		
Taarnby » Boligselskab A/S	»	17.000		
Høje Taastrup Kommunes Boligselskab A/S	»	21.000		
Farum Boligselskab A/S	»	14.500		
Rødovre Kommunes Ejendomsselskab A/S	»	46.000		
Udestaaende Fordringer med Pantesikkerhed i faste Ejendomme m. v. (heraf forfalder paa Anfordring ca. 1.392.140 Kr.)			1.470.636	96
Gældsbrevslaan til A/S Dominia i Anledning af Saneringsbyggeri i Torvegade m. v.			400.000	00
Tilgodehavender hos diverse Debitorer (heraf forfalder paa Anfordring ca. 659.175 Kr.)			704.945	45
Huse og Grundarealer		58.893,93		
÷ Prioritetsgæld		13.579,78	45.314	15
Inventar			1	00
Pensions- og Hjælpefondens Aktiver:				
Sparekassebeholdning			86.248	01
			6.439.939	16

F. C. BOLDSEN
adm. Direktør.

VAGN R. NIELSEN

Undertegnede har revideret foranstaaende Regnskab og konstateret, at det svarer til den af Selskabet førte Hovedbog. Vi har kontrolleret de anførte Fonds- og Aktiebeholdninger, samt at de i Pengeinstitutter indestaaende Beløb var i Overensstemmelse med de os forelagte Bevisligheder, og vi har gennemgaaet Selskabets udestaaende Fordringer, herunder de foreliggende Sikkerhedsdokumenter o. l.
Den daglige Revision af Bogføringen med dertil hørende Bilag er udført af Selskabets interne Revisionsafdeling.

København, den 30. April 1945.

Som generalforsamlingsvalgte Revisorer:

H. DANIEL — *Revisions- og Forvaltnings-Institutet* Aktieselskab.

J. EJLERSEN
Statsaut. Revisor.

K. JACOBSGAARD
Statsaut. Revisor.

For den interne Revisionsafdeling:
H. V. ERIKSTRUP
Revisionschef.

PASSIVER			Kr.	Øre
Egenkapital og Reserver:				
Indbetalt Garantikapital		477.650,00		
Lovmæssig Reservefond		120.000,00		
Ekstra Reservefond:				
Saldo pr. 1/1 1944	730.550,51			
Renter heraf for 1944	29.222,02			
Renter af lovmæssig Reservefond for 1944	4.800,00	764.572,53		
Kursreguleringskonto		268.605,10		
Overførsel i ny Regning		154.413,21	1.785.240	84
Diverse Kreditorer			1.827.646	77
Kjøbenhavns Handelsbank:				
Laan opr. 500.000 Kr. iflg. Gældsbrev			375.000	00
Laan opr. 400.000 Kr. mod Haandpant i Aktier			384.800	00
Laan opr. 1.725.000 Kr. mod Haandpant i Aktier			1.725.000	00
Udbytte Konto			23.882	50
Henlagt til Pensions- og Hjælpefond:				
Saldo pr. 1/1 1944		280.371,41		
+ Kursavance ved Salg af Pensionsfondens Obligationer		67,89		
		280.439,30		
Renter og Udbytte i 1944 af Pensionsfondens Sparekasse- og Fondsbeholdning etc.		12.595,25	293.034	55
Børnefonden			25.334	50
			6.439.939	16

Foranstaaende Regnskab er fremlagt og godkendt paa Bestyrelsens Møde den 1. Maj 1945.

E. THAULOW — N. P. NIELSEN — AAGE E. JØRGENSEN — I. H. GROTH-ANDERSEN

O. BOUET — E. MUNCH — S. LYNGBÆK — EINER-JENSEN

Fremlagt og enstemmigt godkendt paa Selskabets ordentlige Generalforsamling den 20. Juli 1945.

O. BOUET
Dirigent.

A/S DOMINIA

DRIFTSREGNSKAB

for Tiden 1. November 1943 til 31. Oktober 1944

og

STATUS

pr. 31. Oktober 1944

A/S DO-MINIA

Driftsregnskab for Tiden fra 1. November 1943 til 31. Oktober 1944.

UDGIFT	Kr.	Øre
Kontorhold, Gager etc.	592.101	34
Vederlag til Bestyrelse og Revision	8.600	00
Reserveret til Indkomstskat	31.816	02
Inventar	2.098	55
Renteudgifter, herunder Renter af Ekstra-Reservefond m. v.	109.147	32
Renter og Skatter m. v. af ubebyggede Grunde	2.661	13
Bidrag til Norgeshjælpen m. m.	4.750	00
Reserveret til bunden Opsparing vedr. 1942-43 og 1943-44	4.400	00
Udbytte 5 %	15.000	00
Overført i ny Regning	247.544	05
	1.018.118	41

INDTÆGT	Kr.	Øre
Overført fra forrige Aars Regnskab	187.806	29
Bruttofortjeneste ved Virksomheden	680.376	78
Driftsoverskud af fast Ejendom	4.342	29
Renteindtægt	145.593	05
	1.018.118	41

A/S DO- MINIA

Status pr. 1. Oktober 1944.

AKTIVER			Kr.	Øre	Kr.	Øre
Bank- og Postgirobeholdning					76.619	76
Fondsbeholdning:						
Børsnoterede Aktier	nom.	32.000				
Aktier i Dansk Financia A/S	»	1.992.000			2.402.180	00
Aktie-Interesser i andre Selskaber	»	328.000				
Udestaaende Fordringer, sikrede ved Pant					74.089	74
Tilgodehavende paa Anfordring					2.781.480	66
Andre Fordringer					22.568	91
Bunden Opsparing					6.700	00
Huse og Grundarealer:						
Ejendommen Matr. Nr. 7 mg, Ordrup (Beboelsesejd. i 5 Etager paa Ordrupvej)	336.353,45					
Diverse Debitorer	684,82	337.038,27				
÷ Prioritetsgæld:						
Københavns Kreditforening	129.218,66					
Østifternes Hypotekforening	32.649,46					
Statslaan	58.987.76					
	220.855,88					
Anden Gæld	15.478,77					
Diverse Passiver	13.186,11	249.520,76	87.517	51		
Ejendommen Matr. Nr. 4 b og 4 cc af Taastrup (Hus med Grund iflg. ikke tinglyst Købekontrakt)		50.000,00				
÷ Skyld til Sælgeren		50.000,00	0	00		
Tranevænget (ubebyggede Grundarealer) Matr. Nr. 18 kq, kp, ku, ko af Gentofte.		27.506,48				
overført fra Diverse Kreditorer		473,14				
		27.033,34				
÷ Prioritetsgæld		27.033,34	0	00	87.517	51
Diverse Materialer etc.					380.195	71
Inventar Konto					1	00
					5.831.353	29

PASSIVER	Kr.	Øre	Kr.	Øre
Egenkapital og Reserver:				
Aktiekapital	300.000	00		
Lovmæssig Reservefond	75.000	00		
Ekstra Reservefond	417.859,22			
+ 5 % Rente i Tiden 1/11 1943—31/10 1944	20.892,96			
	438.752	18		
Kursregulerings Konto	56.360,63			
÷ Kursregulering pr. 31/10 1944	17.265,00			
	39.095	63		
Overført i ny Regning	247.544	05	1.100.391	86
Banklaan (herfor deponeret Aktier til Beløb 1.992.000 Kr.)			1.539.200	00
Kasse-Kredit vedr. Byggeriet Horsevænget (Til Sikkerhed herfor er givet Transport paa A/S Dominias Tilgodehavende paa Anfordring hos Horsevænget 993.773,50 Kr.)			993.773	50
Gældsbrevslaan (uopsigeligt fra Kreditors Side indtil Aar 1950)			400.000	00
Diverse Kreditorer			1.629.593	15
Konto for reserverede Skatter			72.585	83
Fond til Modsvarelse af bunden Opsparing			11.000	00
Pensions- og Hjælpefond	66.484	71		
+ 5 % Rente i Tiden 1/11 1943—31/10 1944	3.324	24	69.808	95
Udbytte Konto			15.000	00
			5.831.353	29

F. C. BOLDSEN
adm. Direktør.

I Tilslutning til den af den interne Revisionsafdeling udførte Revision har vi gennemgaaet foranstaaende Regnskab og fundet det i Overensstemmelse med Selskabets Bøger.

København, den 26. Januar 1945.

Revisions- og Forvaltnings-Institutet
Aktieselskab.

J. EJLERSEN
Statsaut. Revisor.

K. JACOBSGAARD
Statsaut. Revisor.

Fremlagt og enstemmigt godkendt paa Selskabets ordentlige Generalforsamling den 30. Januar 1945.

N. P. NIELSEN
Dirigent.

anstaaende Regnskab er i Overensstemmelse med Selskabets Bøger og Bilag, som den interne Revisionsafdeling revideret. Regnskabet er aflagt overensstemmende med Selskabets Vedtægter og Bestyrelsens Beslutninger og er fundet rigtigt.

København, den 26. Januar 1945.

H. V. ERIKSTRUP
Revisionschef.

anstaaende Regnskab er fremlagt og godkendt paa Bestyrelsens Møde den 30. Januar 1945.

E. THAULOW N. P. NIELSEN F. C. BOLDSEN
S. LYNGBÆK O. BOUET

PERSONREGISTER

Albinus, S., Chefarkitekt 21 353 404 447 461 473 474 476 479 481 483 487 488 489 491 495 496 497 500 501 502 503 514 518
Allerup, Fl., Højesteretssagfører 526
Ammendrup, Eivind, Landsretssagfører 502
Andersen, Anthon,Borgmester 289 304
— Carl E., Vognmand 496
— Chr., Dommer 253 255 311 315
— Ernst, Professor, Dr. jur. 414 468
— G. C., Murermester 184
— Gerner, Kommunaldirektør 398
— Henning, Sogneraadsmedlem 9 574
— J. Roald, Sogneraadsmedlem, Kommunelærer 9 17 486 574
— Jacob, Postinspektør 314
— Johs., Murermester 14 403 457
— Kaj, Civilingeniør 21 235 409 410 514
— Karl E., Vognmand 9 15
Arenholt, Julie, Fabrikinspektør 314
Arnesen, Randolf, Sekretær 303
Arvin, G. J., Rektor 14 394 397 403 439 457 572
Asmund, Vilh., Kommunelæge 307

Bang, Axel, Overretssagfører 310 314
— Henrik, Rektor 520
— J., Underdirektør 398, 453
— Otto, Højesteretssagfører 343
— S., Professor, Dr. med. 525
Bast, Helga, Læge, Fru 532
Bauman, Paul, Arkitekt 222 343 344 348 350 351 362 370 420 421 518
Becker, Carl, Overretssagfører 287
Beenberg, Ingeniør 363
Beenfeldt, Bygningsinspektør 398
Behrend, Schat, Ingeniør 343 362
Bendix, Anthon, Arkitekt 331
Benesh, Statsminister 439
Bentsen, Ivar, Arkitekt 220 289 301 323 324 325 327 331 332 348 362 373 518
Bentzon, V., Professor, Dr. jur. 314
Berendsen, Ivar, Toldinspektør 314
Berg, D., Cementdirektør 289
Berg, Hagbart, Folketingsmand 290
— Sigurd, Indenrigsminister 319
Berggreen, Johs., Direktør 10 311 316 573 574
Berthelsen, Jørgen, Landstingsmand 289
Bertelsen, S., Maskinmester 22
Berthelsen, S., Godsinspektør, Sagfører 303 314
Beyer, Aage, Direktør, Konsul 466
Biilman, Ejnar, Professor 519 520
Bille, Arthur, Sogneraadsmedlem 10 17 492 493 494 574
Bindslev, Bogholder 449
Birch, Ludv., Civilingeniør 362 523
Birck, L. V., Professor, Dr. polit. 289 290 301 302 321
Bisgaard, H. L., Sparekassedirektør, Dr. polit. 314
Bjerre, Stadsingeniør 290 301 362
Bjerregaard, K., Kommunaldirektør 13 16 215 362 454 457 466 467 515 570 571
Black, Clara, Arbejdsinspektør, Frk. 314
Boldsen, F. C., Direktør 9 14 92 101 215 263 269 285—308 309—320 326 336 338 343 354 360 361 387—399 404 427 432 433 436 437—440 448—451 453 463 466 467 514 —515 520 523 527 569 578 582 584 617 622
Bork, A., Direktør 398
Borup, Borgmester 256
Boserup, Direktør 384
Bouet, O., Landstingsmand, Raadmand 9 13 18 19 311 316 432 457 515 565 569
Bramsnæs, C. V., Nationalbankdirektør 290 301 304 311 316 323 566
Brandes, Edv., Finansminister 286
Brandt, Alfred, Arkitekt 330
— G. N., Kommunegartner 331
Breinholm, Nic., Arkitekt 502
Briand, Clausen V., Arkitekt 10
Brochmann, Andrea, Landstingsmand 314 316
Bruun, Frk. 449
Brænning, F., Overretssagfører 329
Braae, Karen, Fru 314 362
Buhl, V., Statsminister 454

Burvad, Paul, Sekretær 10 20
Busk, Jens, Overbanemester 10 316 573
Bülow, J., Overpræsident 290 300 301 304 305 519 520
Bærentsen, C., Landsdommer 147
Bøgh, Gran, Overretssagfører 303
Børresen, Direktør 314
Bøytler, C. E., Revisor 353

Calum, R., Borgmester 500
Castenschiold, H., Generalmajor 314
Castonier, Hakon, Oberstløjtnant 316
Christensen, A. R., Professor 384
— Chr. P. 500
— Chas., Murermester 336 337 345
— H. P. Uhrenholdt 22
— Jens, Murermester 16
— Karen Nyrop, Fru, Magister 532
— Marie, Forstander 314
— Orla, Typograf 529
— P., Tømrer 329
— Sigurd, Arkitekt 330
— Svend, Kasserer 530
— Sophy A., Snedkermester 314
— T. C., Skibsreder 526
— Viggo, Overborgmester 463 472 529
— Aage, Forretningsfører 215 467
Christiansen, C. M., Afdelingschef 467
— Chr., Borgmester 289 300
— Ingeborg, »Børneringen«s Formand 542
— P., Direktør 343 362 467 583
Christophersen, Carl, Assistent 10 20
— Chr., Dyrlæge 10 17 490 491
Cock-Clausen, A., Arkitekt 220 331
Conrad, Rud., Vicedirektør 532
Curman, J., Arkitekt 249

Dahl, Frantz, Professor 314
Dahlgaard, Bertel, Indenrigsminister 67 68 87 88 181 205 290 361 362 433 443 454
Dam, J., Kontorchef 329
Daniel, H., Kontorchef 19 353 573
Daugaard, Thora, Fru, Redaktør 10 362
Dich, Jørgen S., Kontorchef, cand. polit. 467
Dinesen, G. C., Landsretssagfører 453
Dreyer, Thorvald, Arkitekt 478 479
Dronningen. Hendes Majestæt Dronning Alexandrine 538

Eich, Holger, Fabrikant 501
Einer-Jensen, Raadmand 9 13 14 17 387 389 390 394 403 439 454 457 467 492 493 530 568 569
Elgood, F. M. 439
Ellinger, H. O. G., Professor, Direktør 254 314
Erichsen, Fuldmægtig 336
— Bay, Højesteretssagfører 508—509
Erikstrup, H. V., Revisionschef 19 512 573
Erstad-Jørgensen, E., Havearkitekt 314

Faber, V. L., Kontorchef 314
Fakstorp, Th., Kontorchef 21 336 404 452 514
Falkentorp, Ole, Arkitekt 331 333 336 343 344 347 348 362
Faye, Marie Louise, Plejemoder 525
Fischer, Borgmester 396
— Egil, Arkitekt 286
— Joh. Fred., Professor 316 566 568
Fisker, Kay, Professor, Arkitekt 331 362 376 377 477 478 518
Folke, F., Brandchef, Ingeniør 289 301 304 314
Fonnesbech, A., Grosserer 314
Forchhammer, Stadsingeniør 362
— Henny, Formand Fru 314
Fornæs, Driftsbestyrer 390
Forsberg, O., Inspektør 22 394 395 404 452
Frandsen, Ingeniør 319
Frese, O., Repræsentant 20
Friis, M. P., Overformynder 314

Geertsen, R. P., Murermester 467
Gelting, Jacob E., Højesteretssagfører 18 427
Gjessing Bo, Hypotekforeningsdirektør 302 468
Godskesen, M., Borgmester 290 301 389 393 394 395
Goldstein, Harriet Fru 532
Gording, Kristen, Arkitekt 384
Grathwohl, A., Folketingsmand 575
Graae, E., Sparekassedirektør 362
Gredsted, M., Kontorchef 10 316 573
Gregersen, Gunnar, Direktør 319
Groth-Andersen, J. H., Grosserer 9 13 457 515 567 570
Grumstrup, S. M., Tømrermester 314 316 329 575
Gudmand-Høyer, Johs., Sogneraadsformand, Lærer 10 15 494 496 574
Gylding, Ellen, Sygeplejerske Frk. 525
Göthlin, Gösta, Sundhedsinspektør 303

Hals, Harald, Arkitekt 302
Hannover, H. J., Professor, Direktør 314
Hansen, Chr. ,Murermester 270 316 329 575
— Claudius, Arkitekt 331
— Dines, Konsulent 10
— Ejnar, Overretssagfører 532
— Emil, Maskinmester 22
— Enrico, Ligningsinspektør, cand. polit. 362 424

Hansen, Gregers, Kontorchef 467
— Hans, Tømrermester 15
— Heinrich, Arkitekt 384
— Henning, Arkitekt 19 368 369 432 482 515 518 577
— Henry, Porcelænssliber 530
— Henry, Tømrer 302
— H. M., Professor 520
— Jens, Portør 10
— Riis, Departementschef 305
— Sikker, Tegner 536
— Th. V., Typograf 529
— Vilhelm, Etatsraad 286
— Aa. Baaring, Sognefoged 9 16 490 574
Harpøth, Kommunaldirektør 362 389
Hartmann, Hjalmar, Generalkonsul 316 362 567 569
Hassing-Jørgensen, Minister 314
Hauge, C. V., Handelsminister 345
Haugsted, F. V., Direktør 10
Haxholm, H. J., Assistent 20
Hedebol, P., Borgmester 361 362
Hedegaard, Bankdirektør 430 468
Heiberg, Gustav, Højeteretsadvokat 303
Heiberg, Poul, Vicestadslæge, Dr. med. 286
Heilbuth, H., Direktør 314
Heilesen, C. C., Højesteretssagfører 307 362 414
Hein, Estrid, Øjenlæge 314
Hendriksen, Kai, Kontorchef 362 384
Henningsen, H. C., Ligningsdirektør 304
— Thorkild, Arkitekt 220 324 325 327 328 331 332 334 347 518
Hertz, Poul, Kredslæge, Dr. med. 302 316
Hilker, LRSagfører 336
Himmelstrup, Otto, Sekretær 314
Hindborg, Otto, Viceskoleinspektør 10 18 510 515 570 571 581
Hindhede, K., Civilingeniør 180 254
Hinge, Stabssergent 316
Hjort, G., Oversygeplejerske, Frk. 526
Hoff, Alvilda Harbou, Læge 289
Hofsten, Erland 241
Holberg, Ejvind, Murermester 502
Holstein-Rathlou, E. V., Afdelingsingeniør, Docent 314
Holst-Knudsen, Viggo, Landsretssagfører 366 426 453 585
Holsøe, P., Stadsarkitekt 330 343 518
Holten-Bechtolsheim, Karen, Højesteretssagfører Fru 532
Holten, H. E., Kontorchef 466
Hvalsøe, V., Arkitekt 373 378 380 431
Hvass, Anders, Overretssagfører 286
Hvass, Tyge, Arkitekt 331 422 518
Hviid, H. 22
Hygom, L., Arkitekt 220 254 332 343 368 369— 370 372 378 384 386 404 435 518 523 524 531 532

Ingrid, Hendes kgl. Højhed Kronprinsesse 534
Iversen, Poul, Overlæge, Dr. med. 526

Jacobsen, Hans, Købmand 501
— K. H., Kontorassistent 20
— Rich., Sogneraadsformand 17 486 488 574
— Aage, Konstruktør 500
Jensen, Anders, Arbejdsmand 500
— Carl, Proprietær 11 16 496
— Carl, Sogneraadsformand 10 16 574
— Chr., Gaardejer 11
— Chr. J., Folketingsmand 286 289 300 304
— E. Brabrand, Sekretær 21 514
— Ewald, Skoleinspektør 11 13 15 16 457 490 491 496 571 572
— Fanny, Fru Forbundsformand 532
— Frederik, Amtsraadsmedlem 289
— Gustav, Sogneraadsformand 11 17 492 493 574
— H., Konduktør 336
— J., Borgmester, Overpræsident 286 290 307 326 340 345 522
— J. P., Repræsentant 20
— L. C., Sogneraadsmedlem 492
— Marius, Sogneraadsformand 11 16 496 498 574
— Oluf, Landstingsmand 302
— Oluf, Kontorchef 388
— Peter, Overfaktor 529
— Rasmus, Væver 502
— Rørdam, Arkitekt 331 332
— Therese L., Billedhuggerinde 536
— Aage, Direktør 314
Jensen-Sønderup, Hypotekbankdirektør 362 520
Jespersen, J., Sogneraadsformand, Stationsforstander 11 15 574
Jessen, L., Raadmand 289 300 304
Johansen, Mikael, Købmand 289 295
Johansen, Silius, Raadmand 362 567
Jonquiéres de, Overpræsident 302
Josefsen, Joh. P., Postbudformand 331
Juhl, J. H., Former 11
Jønsson, H., Bankbogholder 20
Jørgensen, Carl Vilh., Forretningsfører 16 490
— Chr., Afdelingsingeniør, cand. polyt. 316
— Eigil, Kaptajn 300
— Hatting, Afdelingsarkitekt 398 404
— Henning, Arkitekt 331 336 400 418 422 518
— Jørgen, Sogneraadsformand 11 16 574

Jørgensen, Marinus, Murer 502
— Thorvald, kgl. Bygningsinspektør 331 519 521
— Aage E., Borgmester, Overretssagfører 9 13 15 18 19 432 457 490 508 509 510 515 569 570

Keller, A., Ingeniør 523
Kemp, J. A., Ingeniør 11 314 317
Kerrn-Jespersen, Ingeniør 384
Kielland, Professor 302
Kielland, J. C., Arkitekt 360
Kinch, S., Lektor 575
Kirkerup, A., Arkitekt 330
Kjær, Inger, Frk. 317
Klingsey, C. E. S.,Bygningsinspektør 526
Klöti, Overpræsident, Dr. 439
Knudsen, Murermester 336
— H., Landsarkivar 522
Koch, J. T., Ekstraarbejder 20
— Simon, Kommunaldirektør 323 324
Kongen. H. M. Kong Christian den Tiende 523
Kongsted, O., Generalkonsul 467
Korsgaard, Arbejdsdirektør 215 361 454 467
Krag, Indenrigsminister, Dr. phil. 314 338 340
Krenchel, H. B., Overregistrator 519 520
Krogboe, Ingeniør 523
Kristensen, Eske, Arkitekt 377 428 477 478
Kruse, Vinding, Professor, Dr. jur. 314
Kaarsberg, Rich., Overretssagfører 317

la Cour, Direktør 340
Larsen, Hans L., Direktør 384
— Helga, Forstanderinde 532
— K. M., Overportør 11 20 589
— Karl, Gaardejer 15
— Kr., Murermester 362
— Ove, Direktør 469
— Peter Søren, Sogneraadsformand 11
— S. P., Sogneraadsformand 574
— Th., Trafikminister 302
Lassen, Laur., Sogneraadsmedlem 492
Lau, Kreditforeningsdirektør, Sagfører 286
Laurberg, Julie, kgl. Hoffotograf 314
Lauritzen, Stadsarkitekt 398
Laursen, J. A., Civilingeniør 21 363 518
Lehmberg, E., Fru 329
— F., Murermester 329
Lemche, Gyrithe, Forfatterinden 314
Levysohn, Konrad, Overretssagfører 310 311 316 317 331 336 345 352 353 521 565
Lindén, Gustaf, Stadsarkitekt 302
Lindhagen, C., Borgmester 303
Lippert, Emil, Inkassator 11 16 496
Lorenzen, Vilh., Dr. phil. 286 314 317 362 384

Lundbye, Amtmand 290 304
Lundbye, J. T., Professor 11 13 331 457 515 571 572
Lunddahl, Amtslæge 302
Lundén, O. A., Kasserer 529
Lunding, Ib, Arkitekt 425
Lyngbæk, S., Handelschef 9 13 14 15 16 17 18 328 362 394 403 457 490 498 515 567 569
Lütken, Cecilie, Oversygeplejerske Frk. 522
Lytting, C. F., Kontorchef 353
Lønberg, Carl, Grosserer 523

Madsen, Jørgen, Murerformand 15
— Maria, Forstanderinde Frk. 526
— Marius, Formand 467
— Niels, Redaktør 11 17 498
Magnussen, Chr., Direktør 314 317
Marott, Folketingsmand 286 300
Marstrand, Ingeniør 302
Martensen-Larsen, Departementschef 520
Mathiesen, H., Konduktør 336
Mehr, Carl, Fabriksarbejder 20 376
Meisner, Poul, Ingeniør 11
Mertsen, Svend, Landsretssagfører 21 453 514
Meyer, Carla, Formand Fru 314 316 320 384 566 568
Meyer, Ernst, Grosserer 314
Meyling, Mogens, Arkitekt 428
Michaelsen, M. K., Arkitekt 467
Mikkelsen, H. J., Trafikassistent 11 16
Molde, F., Direktør 314 317 575
Monberg, E., Arkitekt 362 372 375 384 418 529 530
Monrad, S., Professor, Dr. med. 314
Mortensen, Pihl, Konduktør 336
— Richard, Kunstmaler 536
Munch, Elna, cand. mag. Fru 9 13 316 335 362 457 515 526 565 569
— Ove, Direktør 314
Munck, Maskinchef 384
— Charlotte, Forstanderinde 525 526
Mygdal, Madsen, Statsminister 520
Møller, Ane, Frk. 399
— Axel, Stadsbygmester 331 362
— Charlotte, Frk. 399
— C. F., Arkitekt 376 377 518
— Eli, Dr. med. 314 317 595
— G. Pagh, Grosserer 12
— I. C., Direktør 15
— Jul., Dommer 314
— Poul, Hotelforpagter, Borgerrepræsentant 314 317 575
— Svend, Arkitekt, Stadsbygmester 262 330
Maarbjerg, Ingeniør, cand. polyt. 363 410

Neergaard, H., Civilingeniør 384
— N., Konseilpræsident 302
Nielsen, A., Korsgaard, Maskinmester 22
— Carl H. V., Tømrermester 390
— Charles V., cand. jur. 314
— Fr., Sogneraadsformand, Redaktør 12 502 574
— Früstück, Arkitekt 384
— Georg, Fuldmægtig 12
— Harald, Arkitekt 220
— Harald, Former 12
— Henrik, Folketingsmand 286 300
— J. Chr., Fabrikant 289
— Kaj, Billedhugger 526
— Martin, Arkitekt 429
— Mathilde, Borgerrepræsentant Fru 532
— N. P., Folketingsmand 9 13 15 16 17 18 317 362 427 437 439 457 463 488 490 492 493 494 496 498 515 568
— Peter, Arkitekt 318 319 330 331 332 336 343 344 347 348 353 518 519 521
— Svend, Vicedirektør i Nationalbanken 362 384
— Vagn R., Hovedbogholder 21 514
— Victor, Afdelingschef 468
— V. Bach, Maskinmester 22 409 471
Nonboe, L. Chr., Overretssagfører 447
Norn, kgl. Bygningsinspektør 322
Nyrop, Arkitekt 286
Nørby, Viggo, Fuldmægtig 467
Nørgaard, E., Husholdningslærerinde 540
— Ingvar, Sogneraadsformand, Redaktør 12 574

Olesen, Chr. H., Direktør 314
— Erik, Læge 14 15 16 17 403 457 488 490 493 494 496 498
— Knud, Prokurist 16 17 21 410 514
— Olrik, Ejvind, Højesteretsdommer 314
Olsen, Axel, Blikkenslagermester 501
— Hans, Tømrermester 15 490
— Martin, Murermester 362
Olsson, Tage William, Arkitekt 247
Oppermann, A., Professor 314
Ortmann, Frits, Overretssagfører 362

Parkov, P. H., Oberst 314 315 316 362 568 569
Paul-Petersen, Aage, Raadmand, Arkitekt 15 490
Pedersen, Axel H., Landsretssagfører 447
— Carl, Snedker 12
— E. Engberg, Sekretær, cand. polit. 467
— Lars, Tømrer 12 15 490 574
— P. J., Borgmester 361 362
Peetz, T., Grosserer 467
Petersen, Fabrikant 376
— Anker, Malermester 390 394 572
— Blichfeldt, Ingeniør 10
— C. E., Sagfører 21 453
— C., Maskinmester 22
— Carl, Professor 343 344
— Carl, Murermester 500
— E., Sogneraadsformand, Proprietær 12 574
— H. J., Tømrermester 467
— Ingemann, Sogneraadsformand 12 17 490 574
— K., Forstanderinde 525 526
— Mayntz, Ingeniør 331
— Møller, Pastor 20
— P. Søgaard, Chefarkitekt 21 140 349 350 353 371 372 380 401 403 404 405 418 419 420 424 428 447 461 473 474 476 479 481 483 487 488 489 491 495 496 497 499 500 501 502 503 514 518 527
— V. Bjerke, Kunstmaler 402 423 536
Pihl, F., Rigsadvokat 362 387 566 569
Pinholdt, J. R., Stiftamtmand 467
Pitzner, Johannes, Oldermand 289 304 567
Plum, Poul, Grosserer 316 566
Ponsaing, Arkitekt 330
Porsbøl, C., Forvalter 12
Poulsen, Mandrup, Arkitekt 329 331
Prytz, C. V., Professor 314

Ramm, Generalmajor 390 519 520
Rasmussen, Aug., Arkitekt 331 332 518
— Axel, Overretsassessor 302 314
— C. A., Inspektionsbetjent 12 16 496
— H. L., Rosengaard 22
— Jørgen K., Civilingeniør 502
— Kaj Topp, Porcelænsarbejder 530
— Poul C., Kreditforeningsdirektør 383
— Steen Eiler, Professor, Arkitekt 224
Reventlow, Kreditforeningsdirektør 302
Rode, Ove, Indenrigsminister 289 293 302 303 305
Rosen, Anton, Professor, Arkitekt 286 331
Rothe, Tyge, Handelsminister 335
Ryder, Vilh., Læge 12 317 326 573 574
Røgind, Direktør 314 390
Rønne, Fuldmægtig 336
Rønsted, Karmark, Landsretssagfører 361
Røsnæs, B., Vicekoleinspektør 332

Sachs, Aage, Dommer 519 520
Sand, E., Kontorchef 362
Schiøtz, Carl, Arkitekt 330
Schmidt, Holger, Overingeniør, Dr. 362 525 526
— Valdemar, Arkitekt 338

Schou, Charles, Arkitekt 331
Schroeder, Rolf, Arkitekt 305 324 362
Sellier, Sundhedsminister 439
Simmenæs, Martin, Porcelænsarbejder 530
Simonsen, Jesper, Højesteretsdommer 314 317 362 575
Sindballe, K., Professor, Dr. jur. 342, 427
Sjostrand, Erik, Dr. 303
Slebsager, M. N., Direktør, Folketingsmand 290
Smith, Winkel, Direktør 310 317 362 573
Stage, Erik, Sagfører, cand. jur. 336 447
Stauning, Th., Statsminister 289
Stein, Hendrik, Redaktør 388 390 427
Stenbjørn, E. A. O., Civilingeniør 21 409 410 514
Stensballe, J. P., Landstingsmand, Direktør 18 427
Stillinge, Tømrermester 362
Struck, O., Borgmester 502
Strölin, Overborgmester, Dr. 439
Suenson, E., Professor 217 384
Sundbo, Arne, Overretssagfører 343
Sven, C. J. F., Folketingsmand, Raadmand 14 389 390 394 403 457 571
Svendsen, Margrethe, Fru Departementschef 532
Svensson, Erna, Prokurist, Fru 21 140 336 362 514
Sørensen, C. Th., Havearkitekt 224 370 371 526
— Ester, Sygeplejerske, Frk. 526
— Holger, Fabriksarbejder 20
— Lauritz, Raadmand, Driftsbestyrer 12 14 314 317 387 394 397 403 457 572 573
— O., Specialarbejder 20
— T., cand. polit. 514
— Valdemar, Folketingsmand 209 384 390

Taudorf, A., Arkitekt 21 447 471
Teisen, Strøm, Arkitekt 302 308 324
Thalbitzer, Carl, Redaktør 314
Thaulow, E., Professor 9 13 14 15 16 17 18 19 316 318 331 336 345 352 353 362 389 394 397 403 427 432 439 444 457 486 488 490 510 515 569 575
Thiele, V., Direktør 18 427
Thomsen, Ekspeditionssekretær 389 393
— Edvard, Professor 330
Thoresen, Elsa, Kunstmaler 536
Thorsteinsson, Th., Kreditforeningsdirektør 468
Toftegaard, Jens, Direktør 86
Toft-Sørensen, O., Sogneraadsformand 12 17 498 574
Topsøe-Jensen, Højesteretsdommer 304
Torm, Frederik, Professor, Dr. teol. 314
Trap, Cordt, Kontorchef 314
Tscherning, Henny, Professorinde, Fru 314 521 522 526
Turin, Kaj, Arkitekt 331
Tvede, Hans Jørgen, Arkitekt 330
— Jesper, Arkitekt 331

Ulrich, H., Generalmajor 314
— K., 55
Unwin, Raymond, Sir, Arkitekt 439
Ussing, Henry, Professor, Dr. jur. 82 215 468

Wallander, S., Arkitekt, Direktør 360 386
Walther, Direktør 343
Wandrup, Overretssagfører 310 362
Warming, Jens, Professor 290 295 301 303 304
Vedel, H., Underdirektør 314
Weis, Fr. Professor, Dr. phil. 314
Wendt, B., Arkitekt, Inspektør 21 447 471 514
Werner, L., Lærerinde, Fru 538
Westergaard, Harald, Professor 314
— Kommunaldirektør 388
— V. A. Kommuneingeniør 329
Wibaut, Dr. 438
Vibæk, M., Skoleforstander 307
Wieder, P. W., Elektriker 500
Wiegardt, Aug., Chauffør 20
Winge, P.og Hustru, kgl. Kassekontrollør 526
Vigen, Anders, Redaktør 391
Willumsen, F., Sogneraadsformand, Landstingsmand 12 362 574
Vilmar, E. H., Revisor 353
Vilner, Victor, Kontorchef 21 447 492 507 514
Vinck, Senator 439
Vinding, Andreas, Redaktør 326
Winther, J., Civilingeniør 363 404
Wolff, Generalløjtnant 314
von Essen, Bankdirektør 362
von Klein, Albert og Hustru 519
Wraa, Borgerrepræsentant, Fuldmægtig 362
Wulff, Departementschef 310
Wittmaack, A., Arkitekt 373 378 380 431

Zenker, K., Landsretssagfører 447 587

Øllgaard, O., Folketingsmand 467

SAGREGISTER

Abildgaarden 479—80
Affaldsskakter 178 369
Afgifter 119 120
Afskrivning 143 155
Afstaaelse, Betaling for 162
Akademisk Arkitektforening 181 185 384
Aktieselskabet til Opførelse af Arbejderboliger 189
Aldersrenteboliger 105
Altaner 175—76 364—65
»Amerika bygger«, Udstillingen 238
Andelsfond 192
Anskaffelsesomkostninger for Ejendomme 140—43
Arbejderbo, Andelsselskab med begrænset Ansvar 194 205
Arbejderboliger 36
Arbejdernes Andels-Boligforening 37 192 306 340 361 384
Arbejdernes Boligselskab i Hørsholm 502
Arbejdernes Byggeforening 36 190 366
Arbejdernes kooperative Byggeforening 37 192 306
Arendal 149 178 367 368
Arkitekter, Uddannelse af 185
Arkitektur 182—83
Artex A/S 198 407 408

Bakkehusene 173 220 324 325
Banker 36 51
Bankkrak 321
Beboelsestæthed 30
Beboerantal og -tæthed indenfor K.A.B.-Koncernen 547—50 554—57
Bebyggelsesplaner 107 108 130 182 221 223 247
Befolkningsspørgsmaal 25—26 132 187 257 267 270
Befolkningskommission 433 458
Belaaningsgrænser 51—64
Beredskabsprojektering 507
Beregnerkontoret 202 204
Beskatning af fast Ejendom 167—72
Beskatningsregler 167—69
Bestyrelsesmedlemmer i K.A.B. gennem 25 Aar 565—75
Betontrapper 180
Bevilgende Myndigheder 210—211
»Bidrag til Boligsagens Løsning i Danmark« 299
Biblioteker 105
Bikuben 76 366
Bispebjerg Terrasser 472 474
Boligbank 89 211 294—95
Boligbehov 25—26 199 270—73
Boligbog 321
Boligfond 196
Boligforeningen Christianshøj 417 498—99
Boligforhold paa Landet 26—27, i Byerne 27—32
Bolighuse, Særlige 105 250—52 335
Boligkommission 89—90 93 288—306
Boligkonferencer 302—04 437—39
Bolignød og -mangel 146 155 288
Bolignødsafgift 340
Boligreserve, se ledige Lejligheder
Boligraad 211 295 297 434 467
Boligsagens Historie 1912—20 285—308
Boligselskaber, Vedtægter for 90—92 191 195 206—07 208 434
Boligstandard 263—269 31 32
Boligstatistik, se Fortegnelse over Statistikker og grafiske Fremstillinger 637
Boligstøttelove, se Støtte til Boligbyggeri
Boligtilsyn 128 296
Boligtælling 29 145
Boligudvalget af 1924 340
Broagerhus 404 485
Broholm 429
Bryggervangen 380
Brændsel, Forbrug af indenfor K.A.B.-Koncernen 552—53
Brændselsvanskeligheder 445—46
Brøndbyernes Kommunes Boligselskab 494 496
Budgetter, Underskud paa 158
Building Societies 366
Butikker, Beskyttelse af Lejemaal vedr. 159—66
Butikshjørnet i Valby 506
Bygherrer, Uddannelse af 183—86
Byggeforening, Definition af 307

Byggeforeningsstøttelovgivning 42 51 291
Byggehjørnet 508—12
Byggekontrolnævn 342
Byggekriser 33 36 67
Byggelaboratorier 100 200 204 353
Byggelove- og Bestemmelser 38—40 129 181 183
Byggemaksima 34
Byggekonstruktioner 253—54 276
Byggematerialer 253—54 503—04
Lovgivning vedr. 276
Byggenævn og -Udvalg 215 453 459 466—67
Bygge- og Sparekongresser i forskellige Lande 437—40
Byggeomkostningsindeks, se Byggepriser
Byggeperioder, livlige 258—59
Byggepriser og -Indeks 110—18 135 337 355
Byggeprogrammer for Efterkrigstiden 236—55
Byggeregler 275—76 293, se Byggelove og -Bestemmelser
Byggeriets Organisation 181—217
Byggeriets Planlægning 181—82 275
Byggeriets sociale Maal 256—69
Byggeriets Teknik 173—80
Byggeriets Udformning 173—80
Byggeriets Økonomi 186
Byggesagers Gang 212—14
Bygge-Societetet for Danmark 215 261 262 383 436—37
Henvendelser til offentlige Myndigheder 152 156 181 454
Byggesparekasser 204 365—67
Byggestøttelovgivning 38—40 76—77 91 108 181 276—78 453—56
Byggevirksomhed, almindelige Oversigter 32—35 94—95 270 469
Bygherrer 35—37 93—109
Byggeforeninger 36
Byggeselskaber 187—89
Filantropiske 35 189
Kommuner 37
Kooperative 189
Bygherreuddannelse 183—85
Bygningsfredning 274
Bygningskonstruktioner 178—80
Bygningsmyndigheder 181
Bygningsreglementer 181
Byplanlægning og -Lovgivning 40—41 104 130 131 181—82 218—25 257 259—60 262—63 274 296
Byplanlægning indenfor K.A.B.-Koncernen 218—225 202
Børn 102
Børnefond 436
Børnehaver 104 203 406 433 536
»Børnene i K.A.B.« 436
Børneinstitutioner 406 533—40
Børnerige Familier 104 153 177 398 433—34 536
Byggeri for 462—66
Børnestatistik 557—60
»Centralforeningen for Parcelforeninger« 319—20 332
Centralvarme 31 178
Centralvarmens Udvikling 1920—1945 226—35
Christianshavnergaarden 420—22
Clara Raphaels Hus 250 310—11
Classenske Boliger, De 36 189
Classenske Fideikommis, Det 310 345

Dagrenovation, Prisopgave vedr. 386
Dansk almennyttigt Boligselskab af 1942 A/S 194
Dansk Arkitektforening 185 384
Dansk Byplanlaboratorium 222 257 384
Danske Husmoderforeninger, De 384
Danske Statsembedsmænds Samraads Enkebolig 350 519—20
Dansk Financia A/S 81—83 189 198 199 207 429—32
Dansk Havearkitektforening 185
Dansk Haveboligforening 37 173 215 286 287 289 299 300
Dansk Ingeniørforening 181 185 384
Dansk Kapitalanlæg 188
Datterselskabernes Styreform 358—59
Den sønderjydske By 393
Detailpristal 51 84 114 117 118 133—34
»Det Schmidtske Hus« 391
Dispositionsplaner 182
Dominia A/S 197 364 407—08 430 431
Driftsudgifter, Ejendommes 142 157
Dr. Dagmars Gaard 250
Dr. Margretes Gaard 250
Dybbølhus 484

Egnsplanlægning 182
Ejendomsskatter 143 167—172
Fritagelse for 42—44 158 170—72
Promiller 168
Provenu 169—70
Paaligning paa Lejerne 153—54
Virkninger 169—70
En Gros-Pristal 114 117 118
Entrappesystem 175 364
Ejendomssalg, Lovgivning om 278
Ejendomsskyld 167—68
Ekspropriation 131—32 182
Enghaven 378
Enghaverealer 364
Enrumshuset 250

Entreprenørforeningen 186 301 306—07
»Entreprenørforeninger« 184
Erhvervslejelov 146—47 159—66
Erhvervstælling 145
Erstatningslejligheder 469—70
Erstatningsspørgsmaal 129 160 161 165
Evanstonevej Nr. 8 380

Falsterbo 222 482
Filantropisk Byggebevægelse 189—90
Finansiering af Boligbyggeri 49—92 140—41 186 276—78 288 294—97 426—32
Flytninger 148 149 156
Flyttetid 145 146
Folketal 25—26
Forenede Ejendomsselskaber, De, A/S 189
Foreningen af Byggeinteresserede i Aarhus 384
Foreningen for almene Byggeinteresser 243
Forhaandslaan 68—69
Forlejeret 163
Forrentning, rimelig 155
Forskningsinstitut 217 255
Forsikringsselskaber 74—76
Frankrigshuse 420
Frederiksberg Boligselskab 387—402 37 197 364 387 415
Frederiksberg forenede Boligselskaber A/S 402—07 457 484—85
Frederiksberg Kommune 37
Fremleje 293
Fremtidens Boligbehov 270—73
Fremtidens Bybygning 237—38
Fritidshjem 104 433 536
Fritidsklubber 104 536
Fuglevænget 370 372 518
Fynshuse 477
Fyringskontrol 232
Fyringsudgifter 234
Fællesbygninger 241—42
Fællesorganisationen af danske almennyttige Boligselskaber 215 284 297 300 361
Fællesrepræsentationen for Haandværk og Industri 186
Fællesreservefond 57—58
»Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot« 365
Genforeningspladsen 220
Gjentofte Kommune og K.A.B. 315 316 329—32
Gjentofte Kommunes Ejendomsselskab 490
Gladsaxe Kommunes Boligselskab 490
Glostrup, Villabebyggelse i 247
Glumsøparken 219 222 480 481
Grundpolitik 128—32
Grundpriser og -Udgifter 119—32 141 202—03 261—62
Grundudgifter indenfor K.A.B.-Koncernen 120—22
Grundsalg 125—28
Grundskatter 119
Grundskyld 167—68
Grundskyldvurdering 124—25 169
Grundværdier 119—32 167
Grundværdistigningslov, Revision af 129—30
Grundværdistigningsskyld 168—69 386
Grøndalsvænge 37 173 190 287 291 292 299
Grønlandsgaard 404 485
Grønnegaarden 343—44
Grønnehavegaard 428
Gyngemose-Projektet 223—24
Gaardmænd, Lønninger til 450—51

»Haveboliger i Danmark« 286
Haveboliger, K.A.B.'s Byggeri af, se lavt Byggeri
Havremarken 404 484—85
Hejmdal 334
Herlev Kommunes Boligselskab 494
Herstedernes Kommunes Boligselskab 496
Hillerødhus 220 328
Himmerlandshuse 482
Holmehusene 475
Horsevænget 492—93
Hulgaardsvej, Rækkehuse ved 350 352
Hulstensdæk 179
Humlevænget 222 475—77
Husassistancekontor 104 541—42
Huse paaLandet, Udleje af 145
Husleje, Spørgsmaal vedr., se Leje
Husvilde 218
Hvedemarken 404 485
Hvidkildevej, Rækkehuse ved 371
Hvidovre Kommunes Boligselskab 498
Hvidovreparken 497 498
Hypotekforeningen for København og Omegn 51
Hypotekforeninger 49—74
Hyresgästernes Sparkasse- och Byggnadsförening (H.S.B.) 203 360 386 387
Højebo 488 490
Høje Taastrup Kommunes Boligselskab 490
Haandværkerraadet 186
Haandværkerudgifter 141

Indeks for Byggeomkostninger og Husleje, se Byggepriser og Leje
Indenrigsministeriet og K.A.B. 410—16
Indenrigsministeriets Arbejdsudvalg af 1917 304
Indenrigsministeriets Byggeudvalg af 1940 187 215
Indenrigsministeriets Konsulent i Bolig- og Byggesager 305
Indlemmede Distrikter 34 218

Indretning af Boliger 203
Industrialisering, Byggeriets 180 252—53
Industrialismen 51
Industrielle Revolution, Den 25—26 182
Industrigaarden paa Frederiksberg 505—06 518
Industriraadet 384
Inflation 321
Inspektion 201—02
International Federation for Town Planning and Housing 360—61
Investering i Boligbyggeri 216
Investeringsselskaber 188—89
Investor A/S 188

Jagtgaarden 506
Jernbeton 179
Jydeholmen 475
Jyllandshuse 472 473
Jægervangen 329 332 518

Kallerupvang 491
Kapitalanlæg, værdibestandige 83—89 426
Kapitalmarked 75
Karréformen 174
Kartelaftaler 216
Kastelshaven 348—50 518
Kastrup, Bebyggelsesplan for 224
Kastrup, Rækkehusbebyggelse i 347
Kilometergaarden 496 497
Kirkebjerg 494 495
Klostermarken i Roskilde 221
Kollektivhuse 105 251—52 335
Kolonihaver 249 498
Kommunal Grundpolitik 39 41 256 261—62
Kommunale Laangivningsperiode, Den 356
Kommunal Politik i Bygge- og Boligvæsen 256—62
Kondemnering 129
Kongeleddet 518
Kongresser 437—39
Konkurs, Lejeres 146
Kontrol med Boligselskaber 413—16
Konvertering 72—74 381 506—07
Kooperativ Byggevirkomhed 190
Korsør Boligselskab 501
Kort over K.A.B.-Koncernens Ejendomme 284
Kortfristede Laan 67—71 443
Kreditforeninger 49—74
Kredit- og Hypotekforeningskommission 55—58
Krigsforsikring 158
Kriselovgivning 278—79
Kriser 65—66 256 321 374
Kronesænkning 57
Kundekreds 161 162
Kunstakademiets Bygningsskole 185
Kurser og Kurstab 65—66 141

Kvindehjemmet 506 530—32
Kvindernes Hus 305
Kælderbeboelse 31
Københavns Andels-Boligforening 37
Københavns Ejendomsselskab 188
Københavns Grundejerforening 383
Københavns Handelsbank 19 85 427 430
Københavns Huslejerforeninger 308 384
Københavns Kommune og K.A.B. 356 359
Københavns social-filantropiske Boligselskab 193
Køkken 178

Landbrugsbyggeri 268
Landejendomme, Prisudviklingen for 57
Landmandsbanken, Den danske 321
Landsforeningen Bedre Byggeskik 384
Langelandshus 482
Lavt Byggeri indenfor K.A.B.-Koncernen 332—34 348 350 371—72 376 426
Letchworth, Havebyen 285
Ledige Lejligheder 36 147 149 151 154
Leje 133—44 51 53 85 454 455 456
  Differentieret Leje 101—02
  Fremtidig Leje og Boligstandard 263—69 454 158—59
  Huslejeforhøjelser 155—57
  Huslejehjælp 436
  Huslejeindeks 140—44 95 110 112 122—23 337 456
  Huslejelovgivning 145—66 52—53 64 89 278 296
  Huslejen i K.A.B.-Koncernen 135—38
  Huslejen i Etage-, Række- og Enkelthuse 242—44
  Huslejeniveauer 138—39 158—59 263—69 454
  Huslejestigning, Afgift paa 297—99 340—41
  Huslejetilskud 177 462
  Huslejeudjævning 53 152
  Huslejeudvalg og Betænkning 146 147 159
  Uegal Leje 138—39 96—99 149—51
Lejerforeninger 105 157 308 375—76 384
Lejerforeningernes Samvirke indenfor K.A.B.-Koncernen 20 376 589
Lejernes Livsstillinger 561—64
Lejlighedernes Indehavere 561—64
Lejlighedernes Udstyr 31 60 62 177 556
Lejlighedsplaner 176—77
Licitationer 186 360
Licitationskommission 186 215
Livsforsikring 83—84 86
Logerende 560
Lokale Centrer 238
Lollikhuse 222 480

Lovregister over nugældende Love m. v. vedr. Boligbyggeri og Boligvæsen m. v. 274—79
Luftværnsforanstaltninger 158
Lydisolering 254
Lykkens Gave 428
Lægeforeningens Boliger 36 189
Mariendals Have 380 431
Maskinvaskerier 349
Materialevanskeligheder og Mangler ved Byggeforetagender 503—04
Ministeriel Kontrol med Boligselskaber 413—16
Mosegaardsparken 489 490
Murstensnævn 305
Møllevænget 502

Nationalbanken 68 83
Naturfredning, Lovgivning 274
Nedrivning 165 293
Nordiske Byggedage 110
Nordrevænge 416 420 421
Nyelandshuse 403—04 405 484
Næstved Boligselskab 499 500
Nødkøkkener 105
Nørrehus 419—20

Offentlige Byrder 153
Omegnskommuner 35
Byggeri i 486—98
Omprioritering 90—91 105
Omsætning indenfor K.A.B.-Koncernen 543—46
Opsigelse i Lejeforhold 145 151 153 154—55 161 163
Suspension af 152 160
Opsparing 83—84
Ordrup Station, Rækkehusbebyggelse ved 349 350
Ordrupvejhuse 248 418
Ordrupvej Nr. 76 419
Overbefolkede Lejligheder 30

Parcelforeninger 32 333
Parcelsalg 278 296
Pengemarkedet og Obligationsudstedelse 71—72
Pensions- og Hjælpefond 363
Personale, K.A.B.'s 336 363—64 447 448 449 450 451—52
Statistik 553—54
Planøkonomi paa Bygge- og Boligomraadet 93—94
Porcelæns- og Fajancearbejdernes Fagforenings-Stiftelse 416 417 529—30
Prisaftaler 186
Prisniveau 52 53 59—64 93
Prisregulering 156 159 166 185 186
Prisudviklingen for Landejendomme 57
Privat Boligbyggeri 93—109 269 378—79
Provinsen, Boligbyggeri i 204—05 498—504
Præmierede Byggeforetagender 518
Præstevangen 37 190
Prøveaar i Huslejeforhold 151

Rationering af Byggematerialer 305
Realkredit 49—92
Rebildhuse 482—83
Renteforhold 49 57 64 73—74 143 266 381 506—07
Repræsentantskabsmedlemmer i K.A.B. gennem 25 Aar 565—75
Reservefondshenlæggelse indenfor Boligbyggeri 359—60
Revision indenfor K.A.B.-Koncernen 197 353—54 512
Revisions- og Forvaltningsinstitutet 19 353
Rolandsgaard 482
Rolfsgaard 404 484
Roskildegaarden 396 400
Rummeligere Boliger 245—49
Rækkehusbebyggelse, almindelige Bemærkninger om 268 322—24
Rødegaard 378
Rødovre Kommunes Ejendomsselskab 493—94
Raadgivningskontor for Husmødre 104 222 540—41
Raadmandshuse 379—80

Samariterstationer 105
Samvirkende Boligselskaber A/S 196 457 472—85
Samvirkende danske Lejerforeninger, De 384
Sanering 40—41 38 128—29 165 274 469—70
Saxhøj 429
Selvejende Institutioner 207—08 358
Selvfinansiering 89—92
Servitutter 31
Sjællandshuse 472—73
Skandinavisk Kapitalanlæg 188
Skattefritagelse 363 437
Skattelempelse 42 88
Skrabet Byggeri 458—60
Skyttevænget 477
Sociale Boligselskaber, hvor mange er der Anvendelse for? 209—10
Sociale Forhold 186—87
Sociale Institutioner i Boligkvarterer 240—42
Sociale Institutioner indenfor K.A.B.-Koncernen 533—42
Sociale Maal for Byggeriet 256—63
Socialt Boligbyggeri 93—109 193—94
»Socialt Boligbyggeri« 205
Solbjerggaard 396 402 403
Solgaarden 149 174 178 207 367 368 518
Solhusene 495 496

Sorø Boligselskab 501
Sparekasser 74—76
Sparekassen for København og Omegn 76 310—11 335 366 375 376 412
Stabilia A/S 426—29 85—88 189 198 199 205—07
Standardisering 180
Statens Bygningsdirektorat 181 469
Statistik, se Fortegnelse over Statistikker og grafiske Fremstillinger 637
Statsboligfonden 338—55 45 297
Stefansgaard 477—78
Stiftelser og Institutioner 519—32
Stiftelsesoverenskomst, K.A.B.'s 312—13
Stilarter 182
Stilledal 478
Stokbebyggelse 174 348
Store Bakkehuse 220 334
Strandvejsgaarden 424
Studiebyen 173 220 329—32 518
Støtte til Boligbyggeri 42—48 95—96 108 131 139 468
K.A.B.'s Lovforslag 433—36
Kompromittering af 158
Sundhedskommissionen 38
Sundhedsvedtægt 39
Svanevænget 372—74 518
Sygeplejerskernes Hus 250 310 521—26
Særlige Bolighuse 250—52 105 335
Søndergaarden 372
Sønderjyllandsgaard 396 398 401 402 518

Tekniske Kontorer indenfor K.A.B.-Koncernen 409—10
Tekniske Skoler 185
Thyges Gaard 486—87
Thylandshuse 424
Tilbagekøbsdeklarationer 210—11
Tilskudslovgivningen 44 292—93 320 322
Trafikforhold og Lovgivning 125 131 274—75 239—40
Tranevænget 425
Transportmidler 40
Trapper 180
Tredieprioritetsspørgsmaalet 76—83 89 106
Tredieprioritetsudvalget 215 467—68
Tværskillerum, bærende 179
Typografernes Stiftelse 380 416 417 526—29
Taarnby Kommunes Boligselskab 486—88

Uddannelse af Arkitekter 185
Uddannelse af Bygherrer 183—86
Uddannelse af Ingeniører 185—86
Udlejning til Tilflyttere, Forbud mod 335
Udlaanets Størrelse i Realinstitutter m. v. 75
Udstyr i Lejligheder 31 60 62 177 556
Udstykning 131
Ungdomsgaarde 222 242 537—40
Ungdomsorganisationer 533—40

Varmemestre, Lønninger til 550—51
Varmemestrenes Klub 444 446 452
Varmeregnskaber, Revision af 157
Varmeteknisk Afdeling i K.A.B. 232
Ved Classens Have 174 230 344—47
Vedligeholdelse af Ejendomme 143 157 192 550—51
Ved Lufthavnen 426
Vedtægter for Boligselskaber 90—92 191 195 206—07 208 434
Ved Volden 422—23 518
Vendsysselhus 347—48
Vestergaarden 248 373
Vestervænget 149 416 418
Vibehjørnet 418
Vibehusene 372 375 379
Vibevænget 222 348 351
Viceværter, Lønninger til 450—51
Voldgiftsret i Lejeforhold 160 162
Vuggestuer 104 433 536
Vurdering til Ejendomsskyld og Grundskyld 167
Værdibestandige Kapitalanlæg 83—89 426
»Vår Bostad« 203

Østergaarden 376—77

»Aabenhjertige Breve om Bygge- og Boligspørgsmaalet« 91 354
»Aagerparagraffer« 146
Aarbøger, K.A.B.'s 382
»Aarhus-Pigen« af Kaj Nielsen 526 528

FORTEGNELSE OVER STATISTIKKER OG GRAFISKE FREMSTILLINGER

Danmarks Folketal 26
Lejlighedernes relative Fordeling efter Værelsesstørrelse i Hovedstaden ved Boligtællingerne i 1880, 1901, 1921 og 1940 29
Antal Personer pr. Værelse ved Boligtællingerne i 1885, 1921 og 1940 30
Opført Etageareal i København i Aarene fra 1836—1920 33
Antal nybyggede Lejligheder i Hovedstaden fra 1876—1940 33
Samlede Antal Lejligheder i de vigtigste Bydele i Hovedstaden i 1916 og 1940 34
Antal nybyggede Lejligheder i Hovedstaden med Forstæder 1940—43 35
Statslaan efter Lov af 11. April 1933 til Kommuner, Boligforeninger, private Parcelbyggerier og andet privat Boligbyggeri 46
Kredit- og Hypotekforeningernes Belaaning i Aarene 1937/38 og 1938/39 54
Kredit- og Hypotekforeningernes Laaneudmaaling indenfor K.A.B.-Koncernen 60
Kursniveau for Østifternes 4 pCt. Obligationer under Kriser i Tiden 1914—1939 65
Kursbevægelsen for Østifternes Kreditforeningsobligationer, 4 pCt. af aabne Serier, i Tiden 1907—1945 66
Aarlig Realindtægt af Kreditforeningsobligationer og af ubelaant fast Ejendom ... 86—88
Fordelingen mellem socialt og privat Byggeri 1916—1943 ..... 94—95
Byggepriser og Byggeomkostningsindeks 1914—1944 ..... 114, 118
Byggeomkostningsindeks, Detail-Pristal og En gros-Pristal 1914—1944 117
Grundudgift pr. m² brutto Etageareal i K.A.B.-Koncernens sociale Byggeri 120
Grundudgifterne iflg. Bygge-Societetets Huslejeberegninger pr. 1. Oktober 1944 123
Grundværdi pr. m² for Beboelses- og Forretningsejendomme i Hovedstaden ved de almindelige Vurderinger til Grundskyld 124
Salg af Grunde i Hovedstaden 1937—43 126
Salg af Grunde i Hovedstadens Omegn 1937—1943 127
De Procenter, hvormed Købesummen har oversteget Grundskyldværdien for Salg i Hovedstadens Omegn 128
Detailpristallets og Huslejens Bevægelse i Tiden 1885—1940 134
Aarlig Leje i Byggeforetagender indenfor K. A. B.-Koncernen pr. m² brutto Etageareal 136
Gennemsnitlig Husleje for 2-Værelsers Lejligheder med og uden Centralvarme i København 1940 139
Huslejeindeks for høj Bebyggelse i København ..... 141—143
Indekstal for Leveomkostninger og for Husleje i københavnske Nybygninger fra 1935—1944 144
Ejendomsskatterne i Hovedstaden og Omegnskommunerne for en moderne Beboelsesejendom 171
Sammenligning pr. 1. April 1945 m. H. t. Anskaffelsessum pr. Lejlighed og aarlig Leje pr. m² Etageareal mellem 5-Etagers Byggeri og Række- samt Enkelthuse i Københavns Kommune 244
Væksten 1911—1940 i Indbyggerantallet i Forstæderne til København, Odense, Aarhus og Aalborg 257
K.A.B.-Koncernens Omsætning udtrykt ved Antal Lejligheder og Butikker samt Ejendommenes Anskaffelsessummer 544
Antal Lejligheder m. v. i de af K.A.B.-Koncernen pr. 31. December 1944 administrerede Ejendomme i Drift 547

Udbetalinger i Aarene 1920—45 til Vedligeholdelse og til Funktionærer i Marken 551
Brændselsforbruget i K.A.B.-Koncernens Ejendomme 552
Personalets Antal og Gageudbetalingens Størrelse 1921—1944 554
Lejlighedernes Fordeling efter Størrelse i de af K.A.B.-Koncernen administrerede Ejendomme og i hele Hovedstadsomraadet 555
Beboernes Fordeling paa Lejlighedsstørrelser i K.A.B.-Koncernen og i Hovedstaden 556
Beboelsestætheden i de enkelte Lejlighedsstørrelser i K.A.B.-Koncernen og i Hovedstaden 557
Lejligheder med og uden Børn i K.A.B.-Koncernen og i Hovedstaden 558
Børneantallet fordelt paa enkelte Lejlighedsstørrelser i K.A.B.-Koncernen og i Hovedstaden 559
Lejlighedernes Fordeling efter Børneantal i K.A.B.-Koncernen og i Hovedstaden 559
Lejlighedernes Fordeling i K.A.B.-Koncernen og i Hovedstaden efter Indehavernes Livsstilling 561, 562
Lejlighedernes Indehavere indenfor de forskellige Lejlighedsstørrelser i K. A. B.-Koncernen 563

ILLUSTRATIONSFORTEGNELSE

Hovedindgang til Byggehjørnet 5
Gaardinteriør fra en af de første planmæssige Bebyggelser fra Slutningen af det 19. Aarhundrede 28
Gadebillede til Ilustration af uordnet Bebyggelse 37
Flyverbillede af »Grøndalsvænge« 41
»Ved Volden« 79
»Industrigaarden« 81
»Strandvejsgaarden« 82
»Grønnehavegaard« 84
»Vestervænget« 97
Sandlegeplads og Soppeplads i Institutionen »Vestergaarden« 99
H. M. Dronningen besøger »Ungdomsgaarden« 101
Middagshvil i Børnehaven »Bispebjerg Terrasser« 102
Der leges i Børnehaven i »Bispebjerg Terrasser« 103
Fra en Samariterstation i en af K.A.B.-Koncernens Ejendomme 105
Fra Parken i »Lykkens Gave« 107
Bebyggelsesforslag til et 14 ha stort Areal i Brøndbyvester 108
»Solgaarden« 174
»Vibevænget« 175
»Vestervænget« 176
Affaldsskakt paa Trappegang 177
»Strandvejsgaarden« 178
Fra en af Tagterrasserne paa »Strandvejsgaarden« 179
Modelfotografi af »Glumsøparken« 219
Forslag til Bebyggelse paa Klostermarken ved Roskilde 221
Modelfotografi af Projekt til Bebyggelse af Gyngemosen 223
Opvarmningsanlæg fra Oldtiden 227
Kedelanlæg, som det saa ud for 25 Aar siden 229
Kedelanlæg 1945 230
Snit gennem en Stokerkedel 231
Snit af en almindelig Magasinkedel 233
Hus i Zollikon, Svejts 237
»Greenbelt«, en af de i Amerika opførte, forud planlagte Byer 239
Boligvej fra et Villakvarter i Dortmund 241
»Ungdomsgaarden« 243
Højt Bolighus i Rotterdam 245
Prisbelønnet Forslag til en Forstadsenhed 267
Forslag til Boligplaner fra Bogen »Industriens Arbetarebostäder« 249
Etagebebyggelse i Forbindelse med Kolonihaver 251
»Clara Raphaels Hus« 252
Seriefremstilling af Huselementer 253
Kort over Hovedstaden med K.A.B.-Koncernens Ejendomme 284
Professor, Dr. polit. L. V. Birck 303
Deltagere i den skandinaviske Boligkonference i Stockholm 1917 304
K.A.B.'s Stiftelsesoverenskomst 312
Overretssagfører Konrad Levysohn 317
Professor Thaulow rejser til U.S.A. 318
Centralforeningen for Parcelforeninger holder Udstilling i Industriforeningen i 1920 319
»Bakkehusene« 323, 325
Forevisning af »Bakkehusene« 326
Professor Ivar Bentsen 327
Arkitekt Thorkild Henningsen 328
»Studiebyen« 330
Møde i »Studiebyen« 331
Personalet December 1921 336
»Grønnegaarden« 344
Fra Grundstensnedlæggelsen i »Ved Classens Have« 345
»Ved Classens Have« 347
Rækkehusbebyggelse ved Ordrup Station 349
»Vibevænget« 351
Rækkehuse ved Hulgaardsvej 352
Bestyrelsen i den internationale Forening for Bolig- og Byplanvæsen 361
Fra Festmiddagen i Anledning af K.A.B.'s 10 Aars Jubilæum 362
Borgerrepræsentant, Arkitekt Henning Hansen 369

Arkitekt Louis Hygom 370
Havearkitekt, Lektor C. Th. Sørensen 371
Fra en Fastelavnfest for »Fuglevænget«s Børn 372
Lejerforeningen »Fuglevænget« arrangerer Fastelavnsfest 373
»Svanevænget« 374
Rejsegilde paa »Vibehusene« 375
»Østergaarden« 377
Et Parti fra »Vibehusene« ved Hillerødgade.. 379
Folketingsmand Einer-Jensen, Direktør Boldsen, Rigsadvokat Pihl og Arkitekt J. C. Kielland, Oslo, til 10 Aars Jubilæumsfest i H.S.B., Stockholm 387
Frederiksberg Boligselskabs stiftende Møde den 15. December 1930 389
Frederiksberg Boligselskabs Ejendom Nr. 8 .. 391
»Den sønderjydske By« 393
Fra Inspektør Forsbergs 60 Aars Fødselsdag.. 395
Bestyrelsesmøde ved 10 Aars Jubilæet 15. December 1940 i Frederiksberg Boligselskab .. 397
Repræsentanter for Frederiksberg Kommunalbestyrelse og Administration aflægger Besøg paa »Sønderjyllandsgaard« 398
Fra en Fastelavnsfest i en af Frederiksberg Boligselskabs Ejendomme 399
»Roskildegaarden« 400
»Sønderjyllandsgaard« 401
»Solbjerggaard« 403
Møde om »Sønderjyllandsgaard« 404
»Nylandshuse« 405
Inspektion af »Strandvejsgaarden«s Varmecentral 409
»Vibehjørnet« 419
»Nordre Vænge« 421
»Christianshavnergaarden« 422
»Ved Volden« 423
»Thylandshuse I og II« 424
»Tranevænget« 425
»Mariendals Have« 431
»Rødegaard« 435
International Boligkongres i Prag 1935 438
Møde af Præsidium og Bestyrelse under Kongres i Stockholm Juli 1939 438
Ved den internationale Byplan- og Boligkongres i Paris 1937 439
Professor Thaulow paa Skovtur med Varmemestrene 444
Varmemestrenes Klub paa Besøg i Forbrændingsanstalten i Gjentofte 446
Personale Nytaar 1931 448
Personale Juni 1935 448
Fra en Personaleskovtur 449
Eleverne i K.A.B. Marts 1945 449
20 Aars Dagen for K.A.B.'s Stiftelse. Indbudte og Personale 450
Personalemøde den 10. Februar 1945 451
Fra Personalets Tagterrasse 452
Kontorchef Fakstorp og Inspektør Forsberg til Møde i Varmemestrenes Klub 452
»Ungdomsgaarden« 461
Ved Grundstensnedlæggelsen paa »Ungdomsgaarden« 463
Generalforsamling i en af Børnehaverne 463
Fra Husflidslokalet paa »Bispebjerg Terrasser« 464
Direktør Ove Larsen 469
Paa Inspektion 471
»Sjællandshuse« 473
»Bispebjerg Terrasser« 474
»Humlevænget« 476
»Stefansgaard« 478
»Abildgaarden« 479
»Glumsøparken« 481
»Rolandsgaard« 483
»Thyges Gaard« 487
»Højebo« 488
»Mosegaardsparken« 489
»Raadhushaven II« 489
»Kallerupvang« 491
Sogneraadsformand Gustav Jensen taler ved Grundstensnedlæggelsen til Bebyggelsen »Horsevænget« 492
Stiftende Møde den 19. Oktober 1943 i Rødovre Kommunes Ejendomsselskab 492
Bygning med Lokaler for Fritidshjem og Fritidsklubber ved »Horsevænget« 493
Sogneraadsformand Johannes Gudmand-Høyer taler ved Rejsegildet for Bebyggelsen »Kirkebjerg« 494
»Solhusene« 495
»Kirkebjerg« 495
»Kilometergaarden« 496
»Hvidovreparken« 497
Dobbelthus fra Bebyggelsen »Christianshøj«.. 499
»Næstved Boligselskab«s Bebyggelse ved Vibevej 500
»Sorø Boligselskab«s Bebyggelse ved Asser Riigs Vej 501
Arbejdernes Boligselskab for Hørsholm. Bebyggelse paa et Areal af Pennegaardens Jorder 503
Borgmester Aage E. Jørgensen, Gjentofte Kommune 509
K.A.B. flytter over Gaden til »Bygge-Hjørnet« i Januar 1942 510
Administrationsbygningen »Bygge-Hjørnet« .. 511
Fra det ugentlige Orienteringsmøde 514
Bestyrelsesmøde i K.A.B.-Koncernen i Maaneden før Befrielsen 515

Grundstensnedlæggelsen paa Danske Statsembedsmænds Samraads Enkebolig 519
Danske Statsembedsmænds Samraads Enkebolig 520
Professorinde Tscherning nedlægger Grundstenen til »Sygeplejerskernes Hus« 522
Deres Majestæter Kongen og Dronningen ved Indvielsen af »Sygeplejerskernes Hus« 523
»Sygeplejerskernes Hus« 524
Møde i »Sygeplejerskernes Hus« 525
»Typografernes Hus« 527
Rejsegildet ved »Typografernes Hus« 527
Aarhuspigen, udført af Billedhuggeren Kaj Nielsen 528
»Porcelæns- og Fajancearbejdernes Fagforenings Stiftelse« 529
»Kvindehjemmet« 531
Borgerrepræsentant Fru Mathilde Nielsen ... 532
Hendes kgl. Højhed Kronprinsesse Ingrid overværer Grundstensnedlæggelsen til »Unggaarden« 534
Fra »Ungdomsgaarden« 535
Fra Kravlebørnsstuen paa »Ungdomsgaarden« 537
Hendes Majestæt Dronningen besøger »Ungdomsgaarden« 538
Indvielsen af »Barnebo« og »Rolfsgaard«s Børneinstitutioner, December 1944 539
Fra »Humlevænget«s Raadgivningskontor ... 540
4 raske Piger fra et af Husassistancekontorerne 541
Nationalbankdirektør C. V. Bramsnæs 566
Grosserer P. M. Plum 566
Oldermand, Bagermester Johs. Pitzner 567
Oldermand Silius Johansen 567
Fru Carla Meyer 568
Professor, Dr. med. J. F. Fischer 568
Bestyrelse og Direktion i K.A.B. i 1933 569
Grosserer J. H. Groth-Andersen 570
Overretssagfører, Borgmester Aage E. Jørgensen 570
Kommunaldirektør K. Bjerregaard 571
Viceskoleinspektør Otto Hindborg 571
Skoleinspektør Evald Jensen 572
Professor J. T. Lundbye 572
Raadmand Lauritz Sørensen 573
Kontorchef M. Gredsted 573
Direktør Johs. Berggren 574
Læge Vilh. Ryder 574
Bestyrelsesmedlemmer i Samvirket indenfor K.A.B.-Koncernen 589
Samariterkursus i Lejerforeningen i »Humlevænget« 589

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING 7

OVERSIGT OVER BESTYRELSER, DIREKTION, REPRÆSENTANTSKAB, TILSYNSFØRENDE, REVISION, PERSONALE, LEJERFORENINGER OG BEBOERUDVALG M. V. INDENFOR K.A.B.-KONCERNEN 9

Første Del.

UDVIKLINGEN INDENFOR BOLIG- OG BYGGEVÆSENET INDTIL 1945 — OGSAA I STATISTISK BELYSNING 25

Den industrielle Revolution, Befolkningsudviklingen og Boligbehovet 25
Boligforholdene paa Landet før og nu 26
Byernes Boligforhold ved det nittende Aarhundredes Midte 27
Den efterfølgende Tids Boligforhold i Byerne 29
Provinsens Boliger 32
Byggevirksomheden i Byerne — Byggeriets Omfang indtil 1940 32
Byggeriets Omfang under den anden Verdenskrig 35
De forskellige Bygherrers Virksomhed 35
Byggelovene 38
Bedre Boliger 40
Sanering og Byplanlægning 40

BOLIGSTØTTELOVENE 1887—1945 42

Den særlige Byggeforeningsstøttelovgivning 1887—1920 42
Lovgivning vedrørende Skattelempelser 42
Love om Statslaan og Tilskud til Boligbyggeri 44

FINANSIERING AF BOLIGBYGGERI 49

I. Realkrediten

A. Kredit- og Hypotekforeninger 49
Tiden før og under første Verdenskrig 51
Laanetildelingen mellem de to Verdenskrige 52
Drøftelser i Kredit- og Hypotekforeningskommissionen 55

Laaneudmaaling indenfor K.A.B.-Koncernen 58
Prisniveauet efter denne Krig 59
Byggeriets særlige Natur og Risiko 64
Lavrentede eller højtrentede Laan 66
Vaklende Teorier og Praksis under Byggekriser 67
Lov om Forhaandslaan 68
Krig og Krise fremtvinger Lov om kortfristede Laan 69
Menneskerettigheder og Pengemarkedets Tilstand 71
Konverteringer 72

B. Laan i Sparekasser, Forsikringsselskaber m. v. 74

II. Den »vanskelige Del« af Finansieringen af Boligbyggeriet, den saakaldte Tredieprioritetet 76
K.A.B.-Koncernen søger at løse Problemet 77

III. Værdibestandige Kapitalanlæg og Finansiering af Boligejendomme med 100 pCt. 83

IV. Selvfinansiering af almennyttigt Boligbyggeri 89

SOCIALT OG PRIVAT BOLIGBYGGERI 93

Sindelagsændring 93
Statistik over Rollefordelingen 1916—1943 mellem socialt og privat Byggeri 94
Støtte til Boligbyggeri og den deraf betingede Husleje 95
Uegal Leje 96
Særlige Opgaver for det sociale Boligbyggeri 98
Privatbyggeriets Fremtid 106

BYGGEPRISER 110

Nuværende og tidligere Byggeomkostningsindeks 110
Byggeomkostningerne 1914—44 116

GRUNDVÆRDIER OG GRUNDPRISER 119

Grundudgiftens relative Betydning og dens Beregning 119
Udgifter til Grundarealer i K.A.B.-Koncernens sociale Byggeri 122
Grundudgiften i Bygge-Societetets Huslejeberegninger 122
Vurderingerne til Grundskyld 1916—1936 124
Grundsalg og Grundpriser i Tiden efter 1936 125
Fremtidens Grundpriser og Grundpolitik 128
Ændringsforslag vedrørende Lov om Grundværdistigningsskyld 130
Bygherrens Interesse i Jordpolitik. Kommunal Jordpolitik 130
Ekspropriation af Jordarealer 131
Mindre Befolkningstilvækst — dalende Grundpriser 132

HUSLEJE, HUSLEJENIVEAUER OG HUSLEJEINDEKS 133

Huslejen og dens Bevægelser 133
Huslejen i K.A.B.-Koncernen 135
Stærkt divergerende Huslejeniveauer 138
Bygge-Societetets Huslejeindeks 140
Huslejeindeksets Bevægelser 143

EJERE OG LEJERE 145

Hvor mange Lejligheder og Erhvervslokaler forefindes i Landet 145
Huslejelovgivningens Historie 145
Kommission om en Huslejelov og en Erhvervslejelov 146
Huslejelovgivningens Overflødighed i 1930'erne 148
Hvorledes Restriktioner og Mangel paa Egalitet skader Byggeriet 149

A. Lov om Leje 151
En Lov af 1938 suspenderer Adgangen til Opsigelser.
Burde Stødet være taget i 1938? 151
Andre uheldige Bestemmelser 153
Den anden Verdenskrig indtræder. — De midlertidige Huslejelove 154
Lejerforeninger 157
Fremtiden 157

B. Lov om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom 159

BESKATNINGEN AF FAST EJENDOM 167

Beskatningsregler 167
Ejendomsskatternes Virkninger 169
Ejendomsskatterne som Indtægt for det offentlige 169
Ejendomsskatterne som Udgift for Beboelsesejendomme 170

BYGGERIETS UDFORMNING OG TEKNIK 173

BOLIGBYGGERIETS ORGANISATION 181

Bygge-Lovgivning 181
Bygningsmyndigheder 181
Byggeriets Planlægning 181
Byggeriets Udformning 182
Uddannelse af de til Boligbyggeriet knyttede Erhvervsdrivende 183
Byggeriets Finansiering og Økonomi 186
Sociale Forhold 186
Organisation af Bygherreselskabers Arbejde 187
De forretningsmæssige Selskaber 187
Særprægede Investeringsselskaber 189

Den filantropiske Byggebevægelse 189
Den kooperative Byggevirksomhed fra ca. 1890—1910 190
De anerkendte sociale Boligselskaber 191
Københavns almindelige Boligselskab og K.A.B.-Koncernen 195
Konstruktionen af sociale Datterselskaber indenfor Koncernen .. 195
Anerkendte sociale Hovedselskaber indenfor Koncernen 196
Samvirkende Boligselskaber A/S 196
Frederiksberg forenede Boligselskaber A/S 196
Sociale Selskaber i Omegnskommunerne 197
Koncernens Opbygning 197
K.A.B.-Koncernens alsidige Virksomhed 198
Provinsens Boligbyggeri 204
Særegne Selskabsdannelser 205
Udstedelse af Aktier i Serier 205
Udbetaling af Udbytte i Rater 207
Selvejende Institutioner 207
Hvormange sociale Boligselskaber er der Anvendelse for i Hovedstaden? .. 209
Med hvilke bevilgende Myndigheder forhandler de sociale Boligselskaber? 210
Et Boligraad 211
Samarbejde i Stedet for Bevillingsmetode 212
Landsorganisationer, Kommissioner og Udvalg vedrørende Byggeriet 215
Et Forskningsinstitut 217

K.A.B.'s INDSATS PAA BYPLANLÆGNINGENS OMRAADE 218

CENTRALOPVARMNINGENS UDVIKLING I DE 25 AAR 226

Udviklingen i de sidste 25 Aar paa Varmtvandsanlægenes Omraade 228
Pladejern i Stedet for Støbejern 228
Overgang til Kulfyring 230
Indførelse af Stokerkedler 231
Kontrol med Fyringen 232
Indeks for Fyringsudgifter 234

BIDRAG TIL ET BYGGEPROGRAM FOR EFTERKRIGSTIDEN 236

I. Udviklingslinier i Fremtidens Boligvæsen og Byggeteknik 236
Fremtidens Bybygning 237
Lokale Centrer 238
Trafikforhold 239
Sociale Institutioner i Boligkvartererne 240
Bolighusene 242
Huslejen i Etage-, Række- og Enkelthuse 242
Større og rummeligere Boliger under forskellige Boligformer 245

Den almindelige Familielejlighed 246
Kolonihaver 249
Særlige Bolighuse 250
Byggeriet bør industrialiseres 252
Materialer og Konstruktioner 253
Forskningsinstitut 255

II. Byggeriets sociale Maal 256
Kommunal Passivitet eller Aktivitet i Bygge- og Boligvæsenet? .. 256
Dommen over livlige Byggeperioder 258
Det passive kommunale Arbejde 259
Aktiv Byggepolitik 260
Gaar en væsentlig Del af Byplanarbejdet efterhaanden over paa Bygherrerne? 262
Fremtidig Husleje og Boligstandard 263

ET HOROSKOP FOR FREMTIDENS BOLIGBEHOV 270

REGISTER OVER NUGÆLDENDE LOVE M. V. VEDRØRENDE BOLIGBYGGERI OG BOLIGVÆSEN M. V. 274

Anden Del.

TRÆK AF BOLIGSAGENS HISTORIE 1912—20 285

Dansk Haveboligforening 286
En principiel Løsning af Finansieringsspørgsmaalet 287
Bolignød 288
Boligkommissionen 288
Kommissionens Resultater 290
Direkte Tilskud 292
Nedrivning 293
Lempelse af Byggebestemmelser 293
Der gaar Politik i Kommissionens Arbejde 293
En samlet og faglig Ledelse af Statens Finansieringsvirksomhed 294
Afgift paa Huslejestigning 297
Fællesorganisation af Boligselskaber 299
Kronik om en Kommission og om Kongresser 301
Andre ministerielle Udvalg og Bestillinger 304
Entreprenørforeninger 306
Huslejerforeninger 307

K.A.B.-KONCERNENS HISTORIE 309

I. KØBENHAVNS ALMINDELIGE BOLIGSELSKAB STIFTES 309

Kapital, Vedtægter, Udbytte 314
Stiftende Generalforsamling 316
Selskabet starter 317
En Udstilling i 1920 319
Byggepriser og Tilskudslov 320

II. BYGGEPERIODEN 1920—22 321

Statslaan og egentlige Tilskud 321
Rækkehusbebyggelsen genoplives 322
Byggerier i Gjentofte Kommune 329
Byggeri af 320 Haveboliger. »Studiebyen« i Hellerup et Forbillede for senere Byggeri af Haveboliger 332
Ny Lov om Boligbyggeri 334
Kollektivhuse 335
Finansielle Forbindelser 335
Personale 336
Indeks for Byggeomkostninger og Husleje 337

III. STATSBOLIGFONDSPERIODEN 1923—27

Statsboligfonden og dens Virkninger 338
Byggekontrolnævn 342
Administration og Sundhed 342
Foreningen for almene Byggeinteresser 343
Byggeforetagender under Perioden 343
Sidste Udgave af Statsboligfonden 348
Indre Begivenheder under Statsboligfondsperioden 352
Statsboligfondsperioden klinger ud, og et normalt Prisniveau viser sig 354

IV. PERIODEN 1929—33 UNDER DEN KOMMUNALE LAANGIVNING TIL BOLIGBYGGERI 356

Selskabets Formueomstændigheder 357
Lokaler 357
Datterselskabernes Styreform 358
Betydningsfulde Forhandlinger med Kobenhavns Kommune 359
Prioritetsgrænse 95 pCt. 359
Reserver 359
Internationalt Samarbejde 360
Tiaaret for Selskabets Stiftelse 361
Pensions- og Hjælpefond 363
Personalet 363
En Nydannelse: Altanerne 364

Byggesparekasser 365
De enkelte Byggerier i Perioden 367
Lejerforeninger 375
Boligbyggeri med privat Finansiering 378
Konvertering 381

V. MODGANGS- OG FREMGANGSAAR I TREDIVERNE 382

Koncernen udfolder sig 382
Plan om et Byggesocietet strander 383
Prisopgave vedrørende Dagrenovation 386
Lov om Grundstigningsskyld 386
Frederiksberg Boligselskab 387
Frederiksberg forenede Boligselskaber A/S 402
Stiftelse af A/S Dominia 407
A/S Artex 408
Oprettelse af tekniske Kontorer 409
Episoden 1933—1940, i hvilken Indenrigsminnsteriet nægtede Selskabet Anerkendelse til socialt Boligbyggeri 410
Selskabets Byggerier fra 1934—1939 416
A/S Stabilia, Selskab for værdifaste Kapitalanlæg, stiftes 426
Selskabet Dansk Financia, Aktieselskab for Administration og Kapitalanlæg, stiftes i 1937 429
Koncernens økonomiske Konsolidering 432
Et Lovforslag af 1937 433
Børnerige Familier 436
Byggesocietetet for Danmark 436
Kongresser og Foredrag 437

BYGGERIET UNDER DEN ANDEN VERDENSKRIG 441

Krigen nærmer sig. 1939 var Bygge-Rekord i Danmark 442
Krigsudbrud og Finansieringsvanskeligheder 443
Igangsættelse af Byggeri standses som Følge af Krigsudbruddet 444
Brændselsvanskeligheder 445
Særlige Love 447
Personale 447
Vore Jurister 447
Forhandlinger om ny Byggestøttelovgivning 453
Byggestøtteloven af 30. Maj 1940 454
Lejens Størrelse 456
Samvirkende Boligselskaber og Frederiksberg forenede Boligselskaber stiftes 457
Byggeri med sparsomt Udstyr 458
Ministeriet ændrer Praksis angaaende de »beskedne« Lejligheder 460

Byggeri for børnerige Familier 462
Byggenævnet nedsat af Handelsminsteriet, Indenrigsministerets Byggeudvalg af 1940 466
Tredieprioritetsudvalget 467
Lov af 9. April 1941 om Støtte til privat Byggeri i Etageejendomme og Rækkehuse 468
Byggeriets Omfang under Krigen 469
Erstatningslejligheder til Beboerne fra Borgergade-Adelgade 469
6000 Lejligheder bygges under Krigen i Hovedstaden, i Omegnskommunerne og i sjællandske Købstæder 472
Samvirkende Boligselskabers sociale Byggeforetagender i København 472
Sparsomme Tider — sparsomt Udstyr 472
Byggeforetagender i 1941—42 475
Et bedre udstyret Byggeri 477
Samlet Bebyggelse paa 1250 Lejligheder 480
Byggeri med moderne Udstyr i 1944 482
Frederiksberg forenede Boligselskabers sociale Byggeforetagender 484
Byggeriet i Omegnskommunerne 486
Taarnby Kommune 486
Gladsaxe Kommune 490
Gjentofte Kommune 490
Høje Taastrup Kommune 490
Rødovre Kommune 493
Brøndbyernes Kommune 494
Herstedernes Kommune 496
Herlev Kommune 496
Hvidovre Kommune 498
Kolonihaver i Forbindelse med Etagehuse 498
Byggeri i Provinsen 498
Helsingør 498
Næstved 499
Sorø 501
Korsør 501
Hørsholm 502
Mangler ved Byggeforetagender som Følge af Materialevanskeligheder 503

SÆRLIGE OPGAVER 505

Industrigaarden paa Frederiksberg 505
Butikshjørnet i Valby 506
Jagtgaarden i Ordrup 506
Kvindehjemmet 506
Rente- og Konverteringsforhold under Krigen 506
Beredskabsprojektering 507
Byggehjørnet 508

EFTERSKRIFT 513

PRÆMIEREDE BYGGEFORETAGENDER 518

STIFTELSER OG INSTITUTIONER 519

Danske Statsembedsmænds Samraads Enkebolig 519
Institutionen Sygeplejerskernes Hus 521
Typografernes Hus 526
Porcelæns- og Fajancearbejdernes Fagforenings Stiftelse 529
Kvindehjemmet 530

SOCIALE INSTITUTIONER INDENFOR KONCERNEN 533

Børne- og Ungdomsorganisationer 533
Ungdomsgaarden i Husum 537
Raadgivningskontor 540
Husassistancekontorer 541

K.A.B.-KONCERNEN I STATISTISK BELYSNING 543

Koncernens Omsætning Aar for Aar 543
Anskaffelsessummer 546
Grund- og Etagearealernes samlede Størrelse 546
Ca. 41.000 Mennesker bor i de af K.A.B.-Koncernen administrerede Lejligheder 547
13 Mill. Kr. til Vedligeholdelse, Varmemestre, Gaardmænd, Viceværter og Trappevask 550
2600 Jernbanevogne Brændsel til Lejlighedernes Opvarmning 552
Væksten i Personalets Antal og Gageudbetalinger 553
Lejligheds- og Beboelsesforholdene 544
Lejlighedernes Størrelse 544
Lejlighedernes Udstyr 556
Relativ stor Beboelsestæthed i Koncernens Lejligheder 556
Børnene i K.A.B. 557
Logerende 560
Lejlighedernes Indehavere og deres Livsstillinger 561

BESTYRELSES- OG REPRÆSENTANTSKABSMEDLEMMER GENNEM 25 AAR. Af Professor E. Thaulow 565

JUBILÆUMSHILSENER

K.A.B.'s Samarbejde med Arkitekter og Ingeniører, som ikke er ansat i Selskabet. Af Arkitekt Henning Hansen 576

Hilsen til Bestyrelsen, Repræsentantskabet og Direktionen for K.A.B.
Af Viceskoleinspektør Otto Hindborg 578

Hilsen fra et Haandværksfirma. Af Direktør P. Christiansen 582

En Hilsen og Lykønskning til K.A.B. fra Landsretssagfører Viggo Holst-Knudsen .. 584

Landsretssagfører K. Zenker hilser og lykønsker 586

Formanden for Hovedbestyrelsen i Lejerforeningernes Samvirke indenfor
K.A.B.-Koncernen udtaler sig 588

OVERSIGT OVER:

I. Sociale Selskaber og Institutioner indenfor K.A.B.-Koncernen 591
II. Investment- og Ejendomsselskaber i Tilknytning til K.A.B.-Koncernen 608

KØBENHAVNS ALMINDELIGE BOLIGSELSKAB

Driftsregnskab og Status pr. 31. December 1944 613

DOMINIA

Driftsregnskab og Status pr. 31. Oktober 1944 619

Personregister 625

Sagregister 631

Fortegnelse over Statistiker og grafiske Fremstillinger 637

Illustrationsfortegnelse 639