

[Einer Jensen.]

indrette Prioriteringsforholdene, saa det bliver til størst mulig Fordel for Byggeforetagendet.

De nuværende usikre Forhold med Hensyn til Prioriteringen fører jo tillige med sig, at der er store Vanskeligheder ved at skaffe Byggelaan. Jeg har set flere Tilfælde, hvor Bankerne har krævet Garanti af Kommunen for at yde Byggelaan. Naar den Nedgang i Obligationskurserne, der har fundet Sted, for det første fører med sig, at det er overmaade vanskeligt at skaffe Byggelaan og dernæst forøger Rentebyrden for det Foretagende, der er under Bygning, er det naturligt, at Byggeriet hemmes. Ikke mindst her ligger Aarsagen til, at Byggeriet i dette Øjeblik næsten er gaaet i Staa.

Hvis man gennemfører Forslaget i den Form, hvori det foreligger her, er der for mig ingen Tvivl om, at der i meget nær Fremtid vil komme Byggeri i Gang, og at der kommer Byggeri i Gang, betyder i dette Øjeblik i høj Grad noget, idet Arbejdsløsheden indenfor Byggefagene jo er meget betydelig. At det ogsaa vil betyde noget for et Foretagende i Henseende til Prioriteringsforholdene, vil jeg gerne ved et Par Eksempler belyse: Man kan tage en Ejendom, hvis Anskaffelsessum, for Grund, Bygninger og Omkostninger, bortset fra Kurstab og Indskud, er 1 820 000 Kr. Ser man nu paa en Prioritering i Dag, vil Forholdet blive det, at hvis man optager et Kreditforeningslaan paa 1 Mill. Kr. til en Kurs af 77, vil derved Anskaffelsessummen stige til 2 050 000 Kr., idet Kurstabet jo betyder en Fordyrelse af Anskaffelsessummen. Det paagældende Foretagende vil dermed faa en Rentebyrde paa 102 750 Kr. Hvis Forslaget gennemføres og det samme Byggeforetagende optager kortfristede Laan, vil det sige, at man kan opnaa et Laan pr. Dato paa ca. 840 000 Kr. til 5½ pCt. Med Fradrag af Laaneomkostningerne, ca. 1 pCt., fremkommer der en samlet Rentebyrde paa 100 562 Kr., og Anskaffelsessummen vil under Hensyn til, at Kurstab ikke forekommer, blive 1 828 000 Kr. Man kan nu tænke sig dette Foretagende undergivet en almindelig Prioritering i 1937 og tør maaske regne med, at Kreditforeningslaanet bliver 1 Mill. Kr. til 4½ pCt. Der er regnet med en Kurs af 95. Der fremkommer da et Kurstab, ca. 50 000 Kr., der lægges til Anskaffelsesomkostningerne. Derved stiger Anskaffelsesomkostningerne for det paagældende Foretagende til 1 878 000 Kr., men samtidig gaar Rentebyrden ned

fra 100 000 til 93 312 Kr. Resultatet vil derefter blive, at Anskaffelsessummen, set i Forhold til i Dag, er nedskrevet med godt og vel 8 pCt. eller ca. 171 000, nemlig fra 2 050 000 til 1 878 000. Den paagældende Ejer er dermed befriet for sin 2den Prioritet, eller hvis han ikke har optaget en saadan, vil han dermed have mindre indstaaende af egen Kapital. Rentebyrden af Gælden er sunket med ca. 9 400 Kr. aarlig til Trods for, at Ejendommen har baaret ca. 8 000 Kr. i Laaneomkostninger. Den paagældende Ejendom vil derefter staa i 1 878 000 Kr. og have en Rentebyrde paa 93 000 Kr. i Stedet for en Rentebyrde paa 102 750 Kr.

Man vil se, at det paagældende Foretagende, hvis man tør regne med Obligationskurser som dem, jeg har regnet med, i Løbet af disse 5 Aar vil faa en ca. 10 000 Kr. mindre Rentebyrde, idet Anskaffelsessummen, som jeg allerede har nævnt, bliver ca. 172 000 Kr. mindre, end den vilde blive, hvis man prioriterede i Dag. Deraf følger naturligvis, at det er af overmaade stor Betydning, at dette Forslag gennemføres, idet de, der ønsker at bygge i dette Øjeblik, jo saa kan regne med at kunne prioritere paa normal Maade; saa vil der skabes Mulighed for at igangsætte Byggeri, uden at dette bliver fordyret med den Merudgift, som Kurstabet foraarsager, en Merudgift, som jo vil hvile paa den paagældende Ejendom gennem mange Aar.

At det er nødvendigt at foretage noget til Igangsættelse af Byggeri, tror jeg, ingen vil benægte, der i dette Øjeblik beskæftiger sig med Spørgsmaalet om at skaffe Arbejde til arbejdsløse og med Spørgsmaalet om at sikre sig mod, at Antallet af husvilde eller Medborgere, der ikke er i Stand til at skaffe sig Lejlighed, skal stige.

Hvis man ser paa Byggeriet den 1. Maj forrige Aar, vil man se, at der var under Optørelse i København og paa Frederiksberg ca. 5 000 Lejligheder. Der var fra 1. Maj 1931 til 1. September 1931 paabegyndt ca. 4 600 Lejligheder, men fra 1. November 1931 til 1. Maj 1932 blev der kun paabegyndt ca. 1 500 Lejligheder, og der var pr. 1. Maj 1932 anmeldt 3 757 Lejligheder i København og 354 Lejligheder paa Frederiksberg, altsaa godt og vel 4 000 tilsammen. Men deraf er allerede trukket tilbage Byggeforetagender i København indeholdende 416 Lejligheder og paa Frederiksberg 239 Lejligheder, saaledes at det, der er anmeldt til Udførelse paa Frederiksberg, kun er 115 Lejligheder og i København 3 300, det vil altsaa sige næsten kun