

3. *Statslån udmåles på grundlag af anskaffelsessummen for byggeforetagendet. Belåning på grundlag af vurdering anvendes kun i særlige tilfælde.*

Det er et af byggestøttelovens hovedprincipper, at statslåne beregnes i forhold til den faktisk opgjorte anskaffelsessum, medens vurdering — bortset fra særlige udlånsordninger — kun anvendes i tilfælde, hvor anskaffelsessummen ikke har kunnet opgøres med fornøden sikkerhed.

Ministeriet fører en indgående kontrol med prisniveauet for byggeri, hvortil der ydes statslån.

For *grundudgiftens* vedkommende foretages en bedømmelse af dens rimelighed på grundlag af det materiale, som statens ligningsdirektorat er i besiddelse af. Ved bedømmelser af grundudgiften tages hensyn til såvel rimeligheden af købesummen, der bl. a. afhænger af, i hvilket omfang grunden er gjort byggemoden, som til de udgifter, der er fornødne til at gøre grunden fuldt byggemoden. For parcelbyggeriet har siden efteråret 1950 været fastsat et maksimumsbeløb på 16 000 kr. for grundudgiftens medregning i anskaffelsessummen. Maksimumsbeløbet godkendes dog kun, hvor en sådan grundudgift må anses for rimelig.

Håndværkerudgifterne opgøres som regel på grundlag af tilbud, fremkommet ved licitation. Det er imidlertid ikke noget afgørende krav, at licitation har været afholdt, idet det har været ministeriets erfaring, at man ofte har kunnet opnå billigere tilbud ved forhandling end ved licitation. Dette skyldes dels de vanskelige tilførselsforhold, der har gjort sig gældende indtil de seneste år, dels at den nye licitationsordning endnu ikke helt er kommet til at virke efter sin hensigt.

Som bekendt har handelsministeriet, bl. a. efter opfordring fra boligministeriet, anmodet prisdirektoratet, hvorunder licitationsordningens administration hører, om at foretage en undersøgelse af, hvorledes licitationsordningen har virket, siden ordningen trådte i kraft i 1946. Når denne undersøgelse er afsluttet, vil det være rimeligt, at dette omstridte spørgsmål gøres til genstand for overvejelse på grundlag af de indvundne erfaringer.

Kontrollen med håndværkerudgifterne foretages dels på grundlag af det efterhånden meget betydelige erfaringsmateriale, der er opsamlet i boligministeriet, dels på grundlag af nogle standardberegninger, udarbejdet af Byggeriets Beregningsinstitut.

Boligministeriet søger gennem sin tekniske og

økonomiske behandling at nedbringe byggeomkostningerne mest muligt, og gennem de lånebetingelser, der fastsættes, tilstræbes en rationalisering og standardisering af byggeriet både teknisk og organisatorisk. Særligt skal fremhæves den såkaldte forhåndsprojekteringsordning. Denne ordning går ud på, at de projekterende til ministeriet kan indsende skitseprojekter til forhåndsgodkendelse. Hvis et projekt kan godkendes teknisk og byplanmæssigt, og såfremt det iøvrigt kan indpasses i det fastlagte byggeprogram, afgiver ministeriet bestilling på et endeligt projekt. Til dette projekt stilles ganske særlige krav til kvalitet, det skal være et „totalprojekt“. Bestillingen af projektet indebærer dels, at ministeriet sikrer byggeriet en plads i det kommende byggeprogram, og dels, hvis projektet mod forventning og uden bygherrens skyld ikke skulle kunne komme til udførelse, at staten dækker en andel af projekteringsudgifterne. Denne dækning betragtes som et forskud på statslånet, hvis byggeriet senere skulle komme til udførelse, og hvis ikke, da som et direkte tilskud.

Et særligt spørgsmål har været, hvilken *teknisk standard* der bør lægges til grund ved det statsstøttede byggeri. Byggestøttelovens § 11 udtaler, at det byggeri, hvortil lån ydes, skal være uden luksuspreg, men udstyret med almindelige moderne bekvemmeligheder. Det spørgsmål har flere gange været drøftet, om man burde undlade en del af disse moderne bekvemmeligheder for at muliggøre en nedsættelse af huslejen, ligesom man ad denne vej skulle kunne strække statslånsmidlerne. En nøjere undersøgelse af dette spørgsmål både her og i udlandet viser dog, at de besparelser, der kan opnås ved en nedsættelse af den tekniske standard, betyder forholdsvis lidt og overvejes af de ulemper, som derved påføres lejlighedernes beboere. Dertil kommer, at det ud fra mere langsigtede økonomiske betragtninger næppe kan anses for forsvarligt at lade staten investere penge i byggeri, der på forhånd må karakteriseres som teknisk umoderne, eller som hurtigt vil blive distanceret af den tekniske udvikling.

Til belysning af, hvilke beløb der indvindes ved at „skrabe“ byggeriet kan henvises til følgende beregninger foretaget af Byggeriets Beregningsinstitut i 1951. Beregningerne vedrører en 2½ værelses lejlighed på 73,56 m² bruttoetageareal. Håndværkerudgifterne er ca. 367 kr. pr. m² eller 37 000 kr. for lejligheden.