

marts 1953 om oprettelse af en produktivitetsfond uddannet 8 konsulenter i byggerationalisering, som fra 1. juni 1954 stilles til rådighed for de byggende, som måtte ønske råd og vejledning om byggeriets rationalisering. I tilknytning hertil udfoldes der gennem boligministeriets produktivitetsfundsudvalg et oplysningsarbejde gennem kurser, pjecer og lign. om disse problemer.

Et vigtigt led i denne modernisering af byggeriet er en øget *mekanisering*, som dels kan bidrage til at begrænse byggetiden og dels kan afslutte bygningsarbejderne for en væsentlig del af det hårdeste arbejde. Indførelsen af mekaniske hjælpemidler er kun skredet langsomt frem, bl. a. fordi disse hjælpemidler ofte er så kostbare, at den mindre håndværksmester ikke selv kan financiere indkøbet, ligesom han heller ikke fuldt ud kan udnytte materiellet effektivt. Boligministeriet har derfor taget initiativet til oprettelsen af byggeriets maskinstationer, som trådte i virksomhed i efteråret 1953, og som i den kommende tid vil kunne yde et væsentlig bidrag til fremme af mekaniseringen gennem udlejning af moderne hjælpemidler til byggeriet.

Forskellige undersøgelser har vist, at der indenfor bygningsmaterialebranchen findes et stort antal prisaftaler, som sikkert i mange tilfælde har haft en uheldig indflydelse på prisudviklingen. Gennemførelsen af det forslag til lov om tilsyn med monopol- og konkurrencebegrænsning, som ministeren for handel, industri og søfart, har fremsat i folketinget den 11. december 1953, må antages at ville fremkalde øget konkurrence indenfor denne branche, og dermed lavere priser for bygningsmaterialer.

*Omkostningerne*, der omfatter honorarer til arkitekt, ingeniør og forretningsfører, renter af bygglån, kurstab og indskud til kreditinstitutionerne m. v., bliver ligesom de øvrige byggeomkostninger underkastet nøje kontrol. For en del af disse poster er der imidlertid tale om udgifter, der fastsættes efter faste regler (honorarer), eller som dels ganske afhænger af de øvrige byggeomkostningers størrelse og dels af de øjeblikkelige renteforhold.

#### 4. Med pant forud for statslånet skal optages størst mulige foranstående lån hos de sædvanlige realkreditinstitutioner.

Byggestøttelovens § 3 bestemmer, at der forud for statslån skal optages størst mulige lån af offentlige midler eller sådanne andre midler, som ministeriet godkender.

I tiden inden 1. verdenskrig udgjorde kredit- og hypotekforeningslånene tilsammen gennemsnitlig

70—75 pct. af anskaffelsessummerne for nybyggeriet. I mellemkrigsperioden faldt belåningen til omkring 55 pct. i østifterne og noget mere i Jylland. For det statsstøttede etagebyggeri, der blev afsluttet i 1939—40, lå kredit- og hypotekforeningslånene tilsammen gennemsnitlig på 59,5 pct. af anskaffelsessummen.

Som følge af stigningen i byggeomkostningerne under og efter krigen faldt foreningernes andel i finansieringen af nybyggeriet og udgjorde således i 1952—53 kun ca. 31 pct. Det må her fremhæves, at der fra de tilsynsførende myndigheders side straks efter krigsudbruddet blev rettet henstilling til foreningerne om ikke at forøge udlånet i tillid til de ekstraordinære konjunkturf forhold.

Det må iøvrigt anses for forståeligt, at foreningerne afventede krigens afslutning for at sikre sig, hvorledes prisudviklingen herefter ville forløbe. Hertil kommer, at det afgørende for foreningernes låneudmåling ikke er de faktiske anskaffelsessummer, men derimod afkastningsværdien, d. v. s. en kapitalisering af huslejen. Sålænge størstedelen af boligmassen omfatter lejligheder fra før 1939 med lav leje, vil det ikke være økonomisk forsvarligt som følge af den ulige konkurrence at foretage en tilsvarende kapitalisering af de højere lejeløb i nybyggeriet.

Det fremgår dog af en undersøgelse foretaget på grundlag af det statsstøttede etagebyggeri, for hvis vedkommende statslån er kommet til udbetaling i tiden siden 1939—40, at der er sket en ret betydelig forhøjelse af foreningernes låneniveau i tiden efter krigsafslutningen. Medens foreningernes lån tilsammen således i 1939—40 gennemsnitlig udgjorde 91,10 kr. pr. m<sup>2</sup> etageareal, udgjorde lånene i 1952—53 gennemsnitlig 135,10 kr. pr. m<sup>2</sup> etageareal, svarende til en forøgelse på ca. 50 pct. Det er iøvrigt ministeriets opfattelse, at der stadig foregår en udvikling mod et højere låneniveau, men at kreditinstitutionernes dominerende rolle indenfor boligbyggeriets finansiering på den anden side ikke kan forventes at ville genindtræde, forinden der kommer friere og mere stabile forhold på huslejemarkedet. Med en regulering af huslejen i den ældre boligmasse må det således antages, at kredit- og hypotekforeningernes låneniveau vil blive yderligere forøget.

Ministeriet har i tidens løb udfoldet adskillige bestræbelser for at hæve niveauet for foranstående lån. Det er et led i disse bestræbelser, at man i tilsagn om statslån tager forbehold om ikke at yde rentelepelse eller afdragshenstand for den del af statslånet, der måtte få sikkerhed indenfor den del af anskaffelsessummen, som med rimelighed kunne