

9. BETÆNKNING

afgivet af

LANDBOKOMMISSIONEN AF 1960

Om
lovgivningen vedrørende opførelse af
arbejderboliger på landet



ex. 2

BETÆNKNING NR. 557

1970

ISBN 87 503 0906 4
S. L. MØLLERS BOGTRYKKERI, KØBENHAVN

INDHOLDSFORTEGNELSE

Landbokkommissionens forhandlinger	5
Udvalgets beretning om lovgivningen vedrørende opførelse af arbejderboliger på landet	7
Afsnit 1. Udvalgets nedsættelse og opgave	9
Afsnit 2. Korfattet oversigt vedrørende lovgivningen om arbejderboliger på landet	
Afsnit 3. Statistiske oplysninger vedrørende modtagere af lån til opførelse af arbejderboliger for arbejderens regning	II
Afsnit 4. Statistiske oplysninger vedrørende arbejderboliger, der opføres for arbejderens regning	20
Afsnit 5. Sammenligning mellem boligudgifter i almennyttigt etagebyggeri og i arbejderboliger på landet	30
Afsnit 6. Opførelse af arbejderboliger for landmandens regning	34
Afsnit 7. Udvalgets overvejelser og indstilling	37
a) Hensigtsmæssigheden af en særlig lovgivning om opførelse af arbejderboliger på landet	39
b) Spørgsmålet om gennemførelse af ændringer i den gældende lov	42

BILAG

Bilag 1. Sekretariatsnotat af maj 1968 om baggrunden for udvalgets nedsættelse	47
Bilag 2. Skrivelse af 1. august 1968 fra tidligere medlem af Landbokommissionen, nu indenrigsminister H. C. Toft	50
Bilag 3. Et i Boligministeriet udfærdiget notat om de planlægningsmæssige problemer i relation til arbejderboliglovgivningen	51
Bilag 4. Eksempel af det spørgeskema, som danner grundlag for den af udvalget gennemførte undersøgelse vedrørende tidligere oprettede arbejderboliger	54
Bilag 5. Oversigt over kvalificerede ansøgere henholdsvis i Jylland og på Øerne, fordelt efter beskæftigelse	56
Bilag 6. Oversigt over beskæftigelsesforholdene i 1967 for så vidt angår ejere af tidligere oprettede arbejderboliger henholdsvis i Jylland og på Øerne	57
Bilag 7. Oversigt over kvalificerede ansøgere fordelt på formuegrupper inden for hver indtægtsgruppe	58
Bilag 8. Oversigt over kvalificerede ansøgere opdelt efter alder og børnetal	59
Bilag 9. Oversigt over rå jordpris pr. hus og pr. m ² grundareal, samt håndværkerudgifter pr. hus og pr. m ² bruttoetageareal, henholdsvis i Jylland og på Øerne	60
Bilag 10. Antal huse samt håndværkerudgiften pr. m ² bruttoetageareal fordelt efter bruttoetagearealets størrelse, henholdsvis i Jylland og på Øerne	61
Bilag 11. Rådighedsbevillinger og maksimumbeløb for lån i årene 1963/64, 1965/66, 1967/68 og 1969/70	62

LANDBOKOMMISSIONENS FORHANDLINGER

Landbokommissionens opmærksomhed er i de senere år blevet henledt på, at spørgsmålet om hensigtsmæssigheden af at opretholde lovgivningen om oprettelse af arbejderboliger på landet burde optages til undersøgelse og overvejelse.

Spørgsmålet var fremdraget på landbokommissionens møde den 7. september 1966, hvor det imidlertid besluttedes, at sagen foreløbig skulle stilles i bero. Sagen blev herefter på ny fremdraget i landbokommissionens møde den 19. juni 1968, hvor det vedtoges at nedsætte et udvalg med den opgave at overveje hensigtsmæssigheden af den omhandlede lovgivning og fremkomme med en indstilling til kommissionen.

Udvalget har afgivet beretning den 25. november 1969. I udvalget har der været repræsentanter for De samvirkende danske Landboforeninger, De samvirkende danske Husmandsforeninger, Centralforeningen af Tolvmandsforeninger og større Landbrugere i Danmark, Sammenslutningen af Landbrugets Arbejdsgiverforeninger, Dansk Arbejdsmands- og Specialarbejderforbund, Finansministeriet, Boligministeriet, Landbrugsministeriet, Statens jordlovsudvalg og Landbokommissionens sekretariat. Beretningen med bilag er optaget som bilag til nærværende betænkning.

I udvalgets beretning er givet en oversigt over lovgivningen og de administrative problemer, der knytter sig til den. Der er foretaget en statistisk bearbejdelse af en række oplysninger vedrørende modtagerne af lån og vedrørende de opførte boliger, og der er foretaget en sammenligning mellem boligud-

gifterne i almennyttigt etagebyggeri og i arbejderboliger på landet.

Som konklusion af sine overvejelser har udvalget givet udtryk for, at udvalget finder, at lovgivningen om opførelse af arbejderboliger på landet har haft stor betydning for udviklingen i landdistrikterne, og det er opfattelsen, at der fortsat vil være behov for en sådan lovgivning, der i væsentlig grad kan betragtes som et supplement til statsstøtten til almennyttigt byggeri. Det bemærkes herved, at arbejderboliglovgivningen tager sigte på boligstøtte til en befolkningsgruppe, der hører til de lavestlønnede, og som af erhvervmæssige grunde ikke i praksis kan benytte det almennyttige byggeri eller boligsikringsordningen.

Under forudsætning af lovgivningens fortsættelse har udvalget foreslået forskellige ændringer i den gældende lovgivning.

Landbokommissionen har behandlet udvalgets beretning på møde den 18. december 1969. Kommissionen har ved behandlingen haft den i landbokommissionens 8. betænkning angivne sammensætning. På mødet blev der af et flertal givet tilslutning til udvalgets beretning og de heri indeholdte synspunkter, og landbokommissionen anbefaler herefter, at lovgivningen om opførelse af arbejderboliger på landet opretholdes. Landbokommissionen kan ligeledes tilslutte sig, at der som foreslået af udvalget sker overvejelse af en række praktiske ændringer af loven.

Nogle medlemmer (Thomas Christensen, Viggo Heegaard, N.Wermuth), der i øvrigt giver tilslutning til beretningen, er betænke-

lige ved forslaget i udvalgsberetningens afsnit 7, b,2 om, at omsætningsbegrænsningen for arbejderboliger, der er mindst 35 år gamle, bortfalder, hvis statslånene er indfriet. Medlemmerne henviser til, at begrænsningen af købermarkedet for disse boliger til lønarbejdere på landet har vist sig på effektiv måde at sikre arbejderne lavere købspriser end det almindelige ejendomsmarkeds handelspriser for tilsvarende boliger.

Efter disse medlemmers mening vil den foreslåede ændring betyde en uheldig og upåkrævet forringelse af den mindrebedemlede køberkreds muligheder for at erhverve de 35 år gamle boliger i priskonkurrence med andre køberkredse, som frit vil kunne erhverve dem mod indfrielse af restgælden på indestående statslån. Selv om fremtidige statslån

måtte få væsentlig kortere løbetid end de nugældende 60 år, vil der for den hidtil efter denne lovgivning oprettede boligmasse henstå betydelige restlån efter 35 års forløb.

De nævnte medlemmer finder, at den nugældende regel bør opretholdes i princippet, men mener dog at en nedsættelse af den nugældende 20 års periode efter statslånets indfrielse vil kunne reduceres til f.eks. 10 år uden væsentlige uheldige konsekvenser.

Et mindretal (Niels Ravn) mener principielt, at loven om oprettelse af arbejderboliger på landet bør afvikles og at støtte til opførelse af de omhandlede boliger må indpasses i den almindelige boliglovgivning. Såfremt loven opretholdes, foreslås lettere mulighed for indfrielse af statslånene og for ophævelse af servitutterne.

Landbokommissionen afgiver hermed denne betænkning til landbrugsministeriet.

København, den 18. december 1969.

<i>Anders Andersen</i>	<i>Jens Andersen</i>	<i>V. Brorson</i>
<i>Alice Brun</i>	<i>Johs. Dons Christensen</i>	<i>Thomas Christensen</i>
<i>Niels Eriksen</i>	<i>Simon From</i>	<i>Svend Haugaard</i>
<i>Viggo Heegaard</i>	<i>Fr. Heick</i>	<i>Leif Heltberg</i>
<i>V. Hornslet</i>	<i>A. U. Juhl</i>	<i>Peter Jørgensen</i>
formand		
<i>N. Kjærgaard</i>	<i>Erik Kristensen</i>	<i>Erik Krogstrup</i>
<i>A. Pilegaard Larsen</i>	<i>K. Harms Larsen</i>	<i>Hans Larsen-Ledet</i>
<i>E. Mourier</i>	<i>H. Normann</i>	<i>Niels Ravn</i>
<i>Jørgen Skovbæk</i>	<i>Chr. Speggers</i>	<i>Fr. Teichert</i>
<i>Chr. Thomsen</i>	<i>Fl. Tolstrup</i>	<i>H. Vitting Andersen</i>
<i>N. Wermuth</i>	<i>Kr. Østergaard</i>	
		<i>V. S. Begtorp</i>

BERETNING
om lovgivningen vedrørende opførelse
af arbejderboliger på landet

UDVALGETS NEDSÆTTELSE OG OPGAVE

På et møde i Landbokommissionen den 19. juni 1968 besluttedes det at nedsætte et udvalg med den opgave at overveje hensigtsmæssigheden af lovgivningen om opførelse af arbejderboliger på landet.

Som udgangspunkt for Landbokommissionens beslutning om nedsættelse af det pågældende udvalg forelå et sekretariatsnotat fra maj 1968, trykt som bilag 1 til nærværende beretning. I notatet er anført, at spørgsmålet om statens udlånsvirksomhed til opførelse af arbejderboliger på landet på foranledning af professor Vibe-Pedersen blev drøftet i Landbokommissionen den 7. september 1966, men spørgsmålet blev efter Landbokommissionens beslutning foreløbig stillet i bero. Efter ønske fra landbrugsministeren blev spørgsmålet imidlertid på ny forelagt i Landbokommissionens møde den 19. juni 1968, og forhandlingen i kommissionen resulterede i nedsættelse af et udvalg, som skulle overveje hensigtsmæssigheden af lovgivningen om arbejderboliger på landet, derunder forholdet mellem denne lovgivning og den almindelige boligstøttelovgivning og forholdet til planlægningslovgivningen samt eventuelle administrative problemer på lovgivningsområdet.

Udvalget har haft følgende sammensætning:

Administrationschef V. Hauch, Statens Jordlovsudvalg, formand.

Kontorchef I. Broe Pedersen, De samvirkende danske Landboforeninger.

Kontorchef M. Hermansen, De samvirkende danske Husmandsforeninger.

Sekretariatsleder K. Suhr, Tolvmandsforeningerne.

Forretningsfører Viggo Heegaard, Dansk Arbejdsmands- og Specialarbejder Forbund.

Sekretær, cand. polit. K. Block, Sammenslutningen af Landbrugets Arbejdsgiverforeninger.

Ekspeditionssekretær P. H. Henten, Finansministeriet.

Ekspeditionssekretær fru Eva Siesby, Boligministeriet, der den 27. august 1969 indtrådte i udvalget i stedet for ekspeditionssekretær Alf Mortensen, Boligministeriet.

Kontorchef K. Barnekow, Landbrugsministeriet.

Ekspeditionssekretær V. S. Begtorp, Landbrugsministeriet.

Ekspeditionssekretær M. Henriksen, Statens Jordlovsudvalg, har været sekretær for udvalget, og ekspeditionssekretær G. Brendstrup, Statens Jordlovsudvalg, har deltaget i udvalgets møder.

Det bemærkes, at udvalgets formand administrationschef V. Hauch på grund af sygdom har været forhindret i at deltage i de afsluttende møder i udvalget.

Udvalget har med bistand fra Danmarks Statistik fremskaffet et ganske omfattende statistisk materiale til belysning af arbejderboliglovgivningens betydning, og dette materiale er i det væsentlige trykt og kommenteret i nærværende beretning.

På grundlag af det statistiske materiale og materiale, der er tilvejebragt fra Boligministeriet og Statens Jordlovsudvalgs administration, har udvalget i en række møder overvejet spørgsmålet om hensigtsmæssigheden af lovgivningen om arbejderboliger på landet, og udvalget afgiver herved til Landbokommissionen denne beretning om sine overvejelser.

København, den 25. november 1969.

K. Barnekow

V. S. Begtorp

K. Block

J. Broe Pedersen

Viggo Heegaard

P. H. Henten

M. Hermansen

Eva Siesby

K. Suhr.

M. Henriksen

KORTFATTET OVERSIGT VEDRØRENDE LOVGIVNINGEN OM ARBEJDERBOLIGER PÅ LANDET

Med nærværende afsnit tilsigtes ikke at give en udtømmende beskrivelse af de enkelte regler i loven om opførelse af arbejderboliger på landet, men til belysning af lovgivningen og dennes sigte skal der redegøres for nogle af lovens vigtigste bestemmelser og de administrative problemer, der knytter sig til disse.

1. Loven og dens administration

Den første lov om arbejderboliger var lov nr. 139 af 13. april 1938, men oprindeligt tog lovgivningen på dette område særlig sigte på oprettelse af landarbejderboliger dvs. boliger til arbejdere, der er beskæftiget ved egentligt jordbrugsarbejde. Efterhånden udvikledes lovens område, og dette blev særlig understreget ved ændringer i loven i 1954 og 1959. Målsætningen har siden været at forbedre boligforholdene for lønarbejdere i landdistrikterne, hvad enten de er beskæftiget ved landbrug eller ved dermed økonomisk ligestillet lønarbejde på andre arbejdssteder på landet. Det bemærkes herved, at en forbedring af boligforholdene for arbejderne på landet er af betydning for bevarelse af den nødvendige arbejdskraft i landdistrikterne, men de kvalifikationskrav, der stilles for opnåelse af lån m.v., viser, at der tillige er tale om en lovgivning med socialt sigte.

Den gældende lov om opførelse af arbejderboliger på landet er lov nr. 449 af 23. september 1947, som denne lov er ændret senest ved lov nr. 115 af 4. april 1967, jfr. landbrugsministeriets bekendtgørelse nr. 118 af 10. april 1967.

Ved årlige udlånslove fastsættes, hvilke midler der for vedkommende finansår stilles til rådighed til de i loven omhandlede for-

mål, og i udlånsloven fastlægges tillige de nærmere lånevilkår m.v. For finansåret 1969/70 findes de pågældende bestemmelser i lov nr. 41 af 20. februar 1969 om udlån til arbejderboliger på landet.

Administrationen af arbejderboliglovgivningen henhører under landbrugsministeriet, men i altovervejende grad er administrationen henlagt til Statens Jordlovsudvalg og det til udvalget knyttede administrationskontor. Foruden de sjældne tilfælde, hvor jordfonden køber jord til anvendelse som byggegrunde, er det fortrinsvis spørgsmål om frigørelse af oprettede boliger for den særlige servitutbelægning, der forelægges til stillingtagen i landbrugsministeriet. Herudover sker der dog indstilling til ministeriet i spørgsmål af mere ekstraordinær karakter eller i spørgsmål vedrørende lovfortolkning m.v.

Ved administrationen bistås landbrugsministeriet og Statens Jordlovsudvalg af de for enhver amtsrådsreds nedsatte husmandsbrugskommissioner, som i sager af denne art tiltrædes af en i arbejderboligspørgsmål kyndig repræsentant udnævnt af landbrugsministeren efter forhandling med Dansk Arbejdsmands- og Specialarbejder Forbund. Stillingtagen til de enkelte spørgsmål sker - hvor indstilling til landbrugsministeriet ikke forudsættes - i Statens Jordlovsudvalg, i vigtigere spørgsmål på grundlag af udtalelser fra det af Dansk Arbejdsmands- og Specialarbejder Forbund valgte medlem af Statens Jordlovsudvalg.

De trufne beslutninger gennemføres ved administrationskontorernes foranstaltning, bl.a. ved udfærdigelse af de fornødne dokumenter m.v. Når pantebreve er tinglyst og

vedkommende lån udbetalt, oversendes pantebrevne til Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning, og den videre administration i forbindelse med lånene og de dertil knyttede servitutter er baseret på et samarbejde mellem finansforvaltningen og Statens Jordlovsudvalg. Det bemærkes herved, at landbrugsministeriet (Statens Jordlovsudvalg) er påtaleberettiget i relation til de særlige forpligtelser, der tinglyses servitutstiftende på ejendommene, ligesom Statens Jordlovsudvalg tager stilling til spørgsmål vedrørende købers overtagelse af lån ved ejerskifte.

2. Kvalifikationskrav til ansøgere

I lovens § 2 stilles der en række krav, som vedkommende ansøger må opfylde for at kunne opnå lån i henhold til arbejderboligloven.

Ansøgeren må

- 1) være myndig og have dansk, finsk, islandsk, norsk eller svensk indfødsret,
- 2) som regel ikke være over 55 år gammel,
- 3) fremskaffe en attest fra kommunalrådet og to med hans forhold nøje kendte, troværdige personer for at være en ædruelig og hæderlig person.
- 4) ikke ved egne midler kunne komme i besiddelse af en bolig af den i loven omhandlede art.
- 5) være beskæftiget ved normalt forefaldende arbejde på landet - hvorved forstås, at ansøgeren gennem længere tid har haft og stadig søger sit udkomme helt eller fortrinsvis ved sædvanligt lønarbejde ved jordbrug eller ved hermed økonomisk ligestillet lønarbejde ved andre arbejdssteder beliggende uden for bymæssig bebyggelse -.
- 6) i det sidste år enten have haft fast bopæl i den kommune, hvor han ansøger om byggegrund, eller have haft sit arbejde i vedkommende kommune og
- 7) være i stand til, dersom lån ydes ham, at lade de foreskrevne byggearbejder udføre samt efter sine hidtidige forhold antages i det hele at kunne opfylde de heraf følgende forpligtelser.

Dersom ikke alle kvalificerede ansøgere kan komme i betragtning, skal det ved udtagelsen komme ansøgeren til gode, dersom han

- 8) har 3 eller flere børn. for hvilke forsørgerpligten påhviler ansøgeren.
- 9) er syge- og arbejdsløshedsforsikret,
- 10) for at komme i besiddelse af eget hus har samsparet et efter hans forhold, familiens størrelse og hans familiemedlemmers indtægt m. v. antageligt beløb,
- 11) fortrinsvis arbejder ved landbrug eller skovbrug.

Blandt de ovennævnte krav er det utvivlsomt det beskæftigelsesmæssige kvalifikationskrav, der gennem årene har været størst interesse om. Som ovenfor nævnt tog den oprindelige lov særlig sigte på støtte til landarbejderne, men efter udvidelsen af lovens område har lån tillige kunnet ydes til ansøgere, der er beskæftiget med lønarbejde på arbejdssteder uden for bymæssig bebyggelse, når der er tale om arbejde, der økonomisk kan sidestilles med lønarbejde ved jordbrug. Denne meget betydningsfulde udvidelse af lovens område må i særlig grad have for øje, idet en bedømmelse af lovgivningen i dag, ud fra den forudsætning, at der stadig er tale om en ren landarbejderlovgivning, naturligvis vil føre til urimelige resultater.

Hvorledes man nærmere afgrænser det beskæftigelsesmæssige kvalifikationskrav er et problem, der er overladt til administrationen.

Ansøgere, som driver selvstændig erhvervsvirksomhed eller er fastansat som tjenestemænd er aldrig kvalificerede. Derimod har man ment at kunne godkende ansøgere, der uden at være egentlige tjenestemænd eller funktionærer, i perioder har været beskæftiget som landpostbude, banearbejdere, kommunale vejmand og lignende eller er deltidsbeskæftiget ved sådan virksomhed.

Lønarbejdere ved teglværker og savværker etc. på landet er beskæftigelsesmæssigt kvalificerede.

En faguddannelse antages ikke at være til hinder for godkendelse af en ansøger, hvis den pågældendes indkomst ikke ligger over, hvad der kan opnås ved sædvanligt lønarbejde ved jordbrug. Man har dog kun godkendt faguddannede med nogen tilknytning

til landbrug og lignende, således mejerister på landmejerier og osterier samt medhjælpere ved gartnerier. Endvidere har man godkendt lastbilchauffører, traktorførere på maskinstationer og lignende, for så vidt de kan betegnes som lønarbejdere i landdistrikter, og deres indkomst ikke overstiger landarbejderes lønniveau. Provisionslønnede salgschauffører kan derimod ikke godkendes.

Med hensyn til bestemmelsen om, at ansøgeren ikke ved egne midler må kunne komme i besiddelse af en bolig, har man indtaget det standpunkt, at en formue på for tiden indtil ca. 20.000 kr. ikke skal være til hinder for godkendelse.

Der tages ved udvælgelsen hensyn til, om ansøgeren efter kommunalrådets og kommissionens opfattelse må kunne forventes at være i stand til at gennemføre et byggeri og opfylde de heraf følgende forpligtelser. Selv om der måtte herske tvivl herom, har man dog undertiden godkendt en ansøger med omfattende forsørgerpligter, men som regel betinget af, at der fra vederhæftige personer, der er bekendt med ansøgerens forhold, tilvejebringes en erklæring om, at ansøgeren magter byggearbejdets gennemførelse m.v.

Ved fordeling af bevillinger til opførelse af nye arbejderboliger er der normalt ikke tilstrækkelige midler til rådighed til at imødekomme alle ansøgere, der opfylder de almindelige kvalifikationskrav, men der er fastsat regler om fortrinsret for visse ansøgerkategorier, f.eks. for børnerige ansøgere, og for arbejdere, der fortrinsvis er beskæftiget ved landbrug eller skovbrug.

For en stillingtagen til arbejderboliglovgivningens hensigtsmæssighed må spørgsmålet om hvilken personkreds, der nyder godt af lovgivningen, være et meget centralt spørgsmål, og udvalget har derfor foranlediget tilvejebragt et materiale, der på statistisk forsvarlig basis belyser **bl.a.** dette spørgsmål. Det har været udvalgets opfattelse, at det ville være rigtigt at ofre den fornødne tid på gennemførelse af en sådan undersøgelse, også fordi udvalget af tidligere medlem af landbokommissionen, nu inden-

rigsminister H. C. Toft direkte er anmodet om forskellige oplysninger vedrørende ansøgenes kvalifikationer, jfr. bilag 2 i nærværende beretning. I øvrigt er der under tidligere drøftelser i landbokommissionen vist spørgsmålet om afgrænsningen af ansøgerklientellet stor interesse.

3. Krav til byggegrundene

Ifølge lovens § 6 må byggegrundene som regel ikke være over 3000 m² eller under 700 m², og de skal som regel være beliggende i landdistrikter. I særlige tilfælde har Jordlovsudvalget dog været bemyndiget til at godkende byggegrunde med mindst 600 m², for så vidt grunden tilsluttes offentligt vandværk, eller såfremt en ældre sundhedsmæssigt uegnet beboelsesbygning saneres i forbindelse med lånesagens gennemførelse.

Loven kræver endvidere, at byggegrundene skal

- 1) have adgang til offentlig vej,
- 2) have en gunstig beliggenhed i forhold til bestående veje,
- 3) være sikret den fornødne vandforsyning samt være sikret forsvarligt afløb for spildevand m. v. og
- 4) være så vidt byggemodne, at byggetilladelse kan forventes meddelt uden forbehold.

Grundens pris skal være rimelig efter forholdene. Ved bedømmelsen heraf lægges vægt på grundens størrelse, de stedlige grundpriser for tilsvarende arealer, om grunden ligger ved offentlig eller anlagt privat vej samt om der umiddelbart kan opnås tilslutning til eksisterende kloak-, vandforsynings- og el-ledninger.

Noget konkret om størrelsen af de grundpriser, der kan godkendes, kan efter det anførte ikke gives, idet det i de enkelte tilfælde må afgøres på grundlag af en vurdering af de anførte momenter.

Der er intet til hinder for godkendelse af en grund i eller ved en landsby- eller stationsbybebyggelse, for så vidt egnen kan karakteriseres som landdistrikt, og grunden skønnes eenet til formålet.

Er grunden beliggende i et område, hvor en bymæssig udvikling inden for et kortere åremål kan ventes, således at en stærk stigning af grundværdien må påregnes, kan godkendelse af grunden derimod ikke forventes.

Foruden de krav, der i selve arbejderboligloven stilles til byggegrundene, skal grundene opfylde krav, der i den øvrige lovgivning stilles til byggegrunde af denne art. Om de planlægningsmæssige problemer i relation til arbejderboliglovgivningen henvises til den i nærværende beretning som bilag 3 optagne redegørelse.

Arbejderboligloven giver visse regler om fordelingen af de midler, der stilles til rådighed til lån, idet en fjerdedel af det beløb, der stilles til rådighed til arbejderboliger for arbejderens regning, fordeles ligeligt mellem landets amtsråds kredse, for så vidt der inden for hver af disse er kvalificerede ansøgere nok til det den enkelte amtsråds kreds således tilkommende beløb, medens resten fordeles mellem dem i forhold til de indkomne lånebegæringer fra kvalificerede ansøgere, der har en godkendt jordlod på hånden.

I afsnit 3 er medtaget en oversigt, hvoraf fremgår, hvorledes de hidtil oprettede arbejderboliger er fordelt mellem de enkelte amtsråds kredse.

I relation til spørgsmålet om den stedlige fordeling af arbejderboliger bemærkes, at Jordlovsudvalget i visse kommuner, hvor beskæftigelsesforholdene er dårlige, eller hvor der allerede er opført mange arbejderboliger, har vist tilbageholdenhed med ydelse af arbejderboliglån, selv om der er kvalificerede ansøgere.

Denne praksis går tilbage til 1954, hvor der blev foretaget en opgørelse over antallet af opførte arbejderboliger i landets forskellige kommuner. Siden har Jordlovsudvalget ved den årlige fordeling af midlerne til udlån til opførelse af landarbejderboliger vist tilbageholdenhed med ydelse af disse lån i en række kommuner, hvor behovet for egentlige landarbejderboliger skønnes at være mættet. Fortegnelsen over disse kommuner er udarbejdet og a jourført efter samråd med det

landarbejderkyndige medlem af Statens Jordlovsudvalg, der har særlig føling med beskæftigelsesmulighederne i kommunerne. Selv om der er vist tilbageholdenhed med ydelse af lån i visse kommuner, har dette dog ikke været til hinder for bevilling af lån, hvor særlige forhold i enkelte tilfælde har talt for lånebevilling.

Baggrunden for den omhandlede praksis har været de beskæftigelsesmæssige og transportmæssige forhold for arbejderne, der gjorde det naturligt at undgå, at der i enkelte kommuner blev for store samlede bebyggelser af arbejderboliger. Udviklingen har medført, at forholdene er ændret, navnlig efter landsbyggelovens fremkomst. Rent beskæftigelsesmæssigt betyder afstandene for en arbejder ikke mere det samme. Det er naturligt for mange arbejdere at søge arbejde længere borte fra hjemmet, såfremt der ikke er tilstrækkelig beskæftigelse på bostedet. Byggemæssigt er der sket den ændring, at medens det før var naturligt med en vis spredning af disse boliger inden for en kommune, er forholdet nu det, at de fleste kommuner udlægger specielle områder til boligareal, og da loven ikke er afgrænset til kun at omfatte ansøgere fra deciderede landarbejdere, er det for så vidt naturligt, at disse boliger også indgår i en sådan samlet byggeplan, hvor de forskellige sanitetsforhold og vej anlæg bliver fælles.

Trods den stedfundne udvikling har det været opfattelsen, at der fortsat bør være en spredning af bevillingerne til disse boliger ud over landet, således at ikke specielle egne bliver favoriseret, og således at der også udvises en vis tilbageholdenhed inden for kommuner, hvor der er særlig attraktive natur-omgivelser.

4. Lån til opførelse af arbejderboliger for arbejderens regning

Ifølge lovens § 12 kan der ydes lån til køb af byggegrund og til opførelse af bygninger, dvs. et grundmuret beboelseshus, der er passende for én familie, samt eventuelt fornødne

udbygninger. Lånene må ikke overstige de maksimumsbeløb, der fastsættes i de årlige udlånslove. I øvrigt må jordkøbslån ikke overstige købesummen for jorden, og byggelån må ikke overstige omkostningerne ved byggeriet. Særlig bemærkes, at byggelån som regel kun kan ydes, når omkostningerne ved byggeriet ikke overstiger det i udlånsloven fastsatte maksimumsbeløb, en regel der utvivlsomt har gjort det muligt at holde byggeudgifterne nede for så vidt angår disse boliger.

For finansåret 1969/70 er normalbyggelånet 50.000 kr., hvortil kan ydes en forhøjelse på indtil 4.500 kr. til supplerende tekniske installationer. Under særlige omstændigheder kan byggelånet endvidere forhøjes med indtil 2.000 kr., f.eks. når byggeomkostningerne på egnen er særligt høje, eller ansøgeren på grund af sit børneantal behøver en rummeligere bolig. Normalt gives der en låneforhøjelse på 500.- kr. for 1 barn, 1.000.- kr. for 2 børn og 2.000.- kr. for 3 eller flere børn.

Jordkøbslånet er i finansåret 1969/70 indtil 3.500 kr., i særlige tilfælde 4.500 kr.

Det bemærkes, at udlån til personer, der ikke er familieforsørgere, ikke må overstige 9/10 af omkostningerne ved byggeriet og 9/10 af maksimumsbeløbet.

Til overtagelse af en grund med eksisterende til formålet egnede bygninger kan der ydes lån, når ejendommen erhverves fra staten eller i øvrigt i særlige tilfælde. Såfremt der på grunden findes ældre, kassable bygninger, kan der til indløsning af ældre pantegæld ydes et tilskud, der ifølge udlånsloven for finansåret 1969/70 ikke kan overstige 3.000 kr.

De forskellige love har haft afvigende bestemmelser med hensyn til lånevilkårene, både for så vidt angår afdrag og forrentning. Det vil imidlertid føre for vidt at give en fuldstændig redegørelse for disse forhold, og man skal derfor begrænse sig til at redegøre for forholdene siden 1959.

Ved udlånsloven af 21. marts 1959 fastsattes lånevilkårene således, at jordkøbslån

og byggelån skulle sikres som et samlet lån med en rentefod på i princippet 4 % (i 1965/66 ændret til 6 % og i 1966/67 ændret til 7 %), men med rentefrihed for halvdelen af restgælden. Afviklingstiden blev 60 år med halvårslige annuitetsydelse, dog med nedsatte ydelser i det første år.

Rentefterbetalingskravet, dvs. kravet om, at der i visse tilfælde skal ske efterbetaling af forskellen mellem det rentebeløb, som er betalt, og det rentebeløb, der skulle have været betalt, hvis lånet var fuldt forrentet, blev pantsikret inden for den afdragne del af pantebrevet og for overskydende beløb ved håndpant i ejerpantebrev.

Det blev fastslået, at statslånet står tilbage for lån af offentlige midler, for så vidt statslånets resthovedstol og foran prioriterede hæftelser tilsammen ikke overstiger pantets ejendomsværdi. Ved udlånslov af 16. marts 1960 defineres disse lån af offentlige midler som kredit- og hypotekforeningslån samt sparekasselån, ydet alene mod pant i ejendommen. Dette vil særligt sige, at lånene ikke tillige må være sikret ved kaution.

Ved udlånsloven af 14. maj 1968 er udlånsvilkårene endelig ændret således, at rentefoden er nedsat til 5 %, medens den hidtidige rentefrihed for halvdelen af restgælden til gengæld er bortfaldet.

I øvrigt er der med hjemmel i arbejderboliglovens § 12 stk. 4 efter forhandling mellem landbrugsministeren og finansministeren fastlagt nærmere regler om udbetaling af lånene. Jordkøbslånet udbetales, når statens pantebrev er tinglyst. Af byggelånet udbetales halvdelen, når huset er under tag, og resten, når byggeriet er afsluttet og endelig afsynet. Der foreligger udarbejdede typeplaner, og der er adgang til bistand hos Statens Jordlovsudvalgs tilsynsførende arkitekter. Ved opførelse af en arbejderbolig inden for lovens rammer spares således udgifter, som ved tilsvarende byggeri er en ikke ringe belastning for bygherren.

Den omhandlede långivning til opførelse af selvejerboliger til arbejdere på landet har gennem årene været af betydeligt omfang, og

der er i de seneste finansår årligt stillet 22 mill. kr. til rådighed til opførelse af sådanne boliger.

I udvalget har der været enighed om, at en sammenligning mellem det tilskudsmoment, der ligger i arbejderboliglovens udlånsregler, og den almindelige støttelovgivning for så vidt angår etagebyggeri, må være af betydelig interesse. Der henvises herom til afsnit 5 i nærværende beretning.

5. Konvertering

Ved lov nr. 130 af 31. marts 1960 gennemførtes regler om konvertering af ældre statslån til lånevilkår, der svarer til de for nye lån gældende regler, således at restgælden af jordkøbsslån og byggelån i en ejendom samt eventuelt hertil knyttede renteefterbetalingskrav forenes til et samlet lån, der ved halvårslige annuitetsydelse afvikles over ca. 60 år regnet fra den oprindelige udbetaling.

Konverteringen gennemføres i 3 situationer: 1) Obligatorisk, når statslånene ved ejerskifte overgår til en ny ejer, 2) frivilligt efter begæring fra ejeren og 3) som sanktion i de misligholdelsestilfælde, hvor man efter omstændighederne ikke kræver statslånene indfriet. Konverteringen kan ske på skærpede rente- og afdragsvilkår.

Ved konverteringen opnår låntageren adgang til prioritering forud for statslånet, for så vidt dettes resthovedstol er lavere end pantets ejendomsværdi.

Ordningen er især af betydning for de i de første år efter 1938 opførte arbejderboliger, der har et stærkt behov for forbedringer med hensyn til isolering, opvarmning, sanitære indretninger, og netop ved disse ældre boliger er der efterhånden fremkommet en temmelig god realkreditbasis. I øvrigt har denne prioriteringsmulighed betydning ved finansiering af ejerskifte.

Om de nærmere regler for konvertering henvises til arbejderboliglovens § 22 a. Konverteringsreglerne er dog af mindre interesse for spørgsmålet om fremtidig ydelse af lån til oprettelse af arbejderboliger.

6. Jordrenteafløsning

Ved lovændring i april 1967 er der i arbejderboligloven ligesom i statshumandsloven tilvejebragt hjemmel for afløsning af jordrenteforpligtelsen på de gennem årene på jordrentevilkår afhændede arbejderboliger. Afløsningssummen svarer normalt til grundværdien efter fradrag for forbedringer, dog reguleret efter prisudviklingen siden vurderingstidspunktet. Til berigtigelse af afløsningssummen kan der ydes lån af jordfonden, og afviklingsvilkårene for sådanne lån svarer for de i lovens forstand kvalificerede ejere i det store og hele til de afviklingsvilkår, som ved lovændringens gennemførelse var gældende for andre lån efter arbejderboliglovgivningen, dvs. forrentning med 7 pct. p.a., men således at halvdelen af restgælden er rentefri, og afvikling over 60 år med faste halvårslige ydelser. Ydes der afløsningslån til mindre kvalificerede ejere, forudsættes skærpede vilkår.

Da der gennem årene kun er afhændet omkring 400 arbejderboliger på jordrentevilkår, er spørgsmålet af begrænset interesse. Det kan oplyses, at der pr. 1. oktober 1969 var begæret afløsning i 87 tilfælde.

7. Særlige bestemmelser for arbejderboliger

Ifølge lovens § 18 m.v. gælder der for de oprettede ejendomme en række nærmere fastsatte regler. I store træk drejer det sig om følgende forpligtelser:

- 1) Ejeren er forpligtet til selv at bebo ejendommen. Når ejeren på grund af tidsbegrænset beskæftigelse andetsteds midlertidigt må tage ophold uden for hjemstedet, kan Statens Jordlovsudvalg dog for et nærmere fastsat tidsrum, der normalt ikke må overstige 1 år, tillade ham at udleje boligen til en arbejderfamilie på vilkår, der godkendes af udvalget.
- 2) Ejeren må ikke foretage ombygning af eller tilbygning til bebyggelsen eller ændringer i ejendommens indretning, hvorved ejendommen mister sin karakter af enfamiliebolig, passende for en arbejderfamilies indtægtsniveau, eller hvorved ejendommens værdi forringes. Ejeren må heller ikke i øvrigt foretage væsentlige ændringer i bebyggelsen eller i ejendommens indretning, medmindre landbrugsministerens tilladelse

foreligger. Som væsentlige ændringer opfattes bl. a. ændring af bærende skillevægges placering, forandringer i udvendigt murværk eller af taget (indsætning af nye vinduer o. l.).

Tilbygninger skal under alle omstændigheder godkendes inden udførelsen, hvad enten det gælder en udvidelse af huset eller opførelse af en fritliggende bygning til garage, haveredskaber eller lignende.

Garager godkendes i praksis indtil en vis størrelse (længde 8 m, bredde 3,60 m og højde 2,1 m). Ejeren må endvidere underskrive en erklæring om, at garagen ikke vil blive benyttet til erhvervsmæssig kørsel.

- 3) Ejendommen skal stedse holdes i ordentlig stand; bygningerne skal være brandforsikrede for deres fulde værdi i et af justitsministeriet godkendt brandforsikringselskab.
- 4) En passende del af grunden skal anlægges og vedligeholdes som have.
- 5) Ejendommen må ikke udstykkes, sammenlægges med anden jord eller magelægges med anden jord uden landbrugsministerens tilladelse.

For så vidt angår de efter 1. april 1943 oprettede ejendomme og ejendomme med konverterede lån er fastsat, at servitutdeklARATIONER om de pågældende forpligtelser og de dertil knyttede sanktioner m.v. skal forblive tinglyst på ejendommen indtil 20 år efter statslånenes indfrielse. Indtil dette tidspunkt skal arbejderboliger i matrikel og tingbog være noteret som sådanne. Om den egentlige omsætningskontrol med ejendomme, der er noteret som arbejderboliger - uanset om der indestår statslån eller ej - henvises til nedenstående afsnit om ejerskifte på arbejderboliger.

Som det fremgår, er servitutterne ikke til hinder for, at ejeren af en arbejderbolig kan overgå til anden beskæftigelse, men indestår der statslån i ejendommen, vil et beskæftigelsesskifte efter omstændighederne kunne få konsekvenser. Loven siger herom, at hvis ejeren af en arbejderbolig, der er oprettet efter 1. april 1959 i henhold til lovens kap. III eller IV, overgår til andet erhverv end normalt forefaldende arbejde på landet, kan landbrugsministeren kræve, at statslånene forrentes fuldt ud. Bestemmelsen finder tilsvarende anvendelse med hensyn til ejendomme, hvor lånene er konverteret.

I tilslutning til den omhandlede bestemmelse bemærkes, at der efter den seneste ændring af udlånsreglerne ikke længere gives rentefrihed for nogen del af lånet, og for de senest oprettede boliger er reglen altså uden betydning. I øvrigt bemærkes, at en egentlig kontrol med erhvervsskifte ville blive overordentlig belastende for administrationen, og ifølge bemærkningerne til udlånsloven af 21. april 1959 forudsættes skærpelse kun bragt i anvendelse efter nærmere bedømmelse i særlige tilfælde. Jordlovsudvalget har derfor ikke tilstræbt en fuldstændig kontrol med ejernes beskæftigelsesforhold, men såfremt det ved de syn, husmandsbrugskommissionerne afholder hvert 3. år, konstateres, at ejeren er overgået til andet erhverv end normalt forefaldende arbejde på landet, indberettes det til Statens Jordlovudvalg. Der har hidtil kun i et begrænset antal tilfælde været anledning til at lade rentefrihed bortfalde. Som følge af udviklingen i de senere år måtte det på forhånd antages, at et stort antal indehavere af arbejderboliger nu er beskæftiget med andet arbejde end normalt forefaldende arbejde på landet. Denne antagelse bekræftes da også af de statistiske oplysninger, der af udvalget er tilvejebragt for så vidt angår halvdelen af de i 1950/51, 1960/61 og 1965/66 oprettede boliger, jfr. beretningens afsnit 3.

De forpligtelser, der tinglyses servitutstiftende på en arbejderbolig, hviler som nævnt på ejendommen indtil 20 år efter statslånenes indfrielse. Landbrugsministeren kan dog i særlige tilfælde efter indstilling fra Statens Jordlovsudvalg tillade, at ejendommen fritages for de omhandlede rådighedsindskrænkninger, og at noteringen i matrikel og tingbog slettes. Det er i så fald en betingelse, at statslån indfries, og endvidere forudsættes en sådan tilladelse betinget af, at ejerne indbetaler et beløb svarende til statens omkostninger ved ejendommens oprettelse og statens rentetab. Hvis der er anledning dertil, kan der derudover kræves indbetalt et af landbrugsministeren fastsat beløb, som dog ikke må overstige den økonomiske fordel, ejeren

vil få ved ejendommens frigørelse. Efter loven kan en arbejderbolig frigøres for de særlige forpligtelser m.v., såfremt ejendommen ikke længere kan anses for egnet til opretholdelse som arbejderbolig, eller der i øvrigt måtte foreligge særlige omstændigheder, der taler for frigørelse. Dette kan f.eks. være tilfældet, hvor boligen nu ligger inden for bymæssig bebyggelse. I praksis er adgangen til frigørelse stærkt begrænset, og spørgsmålet om en liberalisering i så henseende har ikke sjældent været rejst.

8. Ejerskifte på arbejderboliger

Ved ejerskifter må man sondre mellem 2 sæt regler, nemlig på den ene side køberens adgang til at få tinglyst skøde og på den anden side køberens adgang til at overtage statslånene.

De nugældende regler om *adgangen til at få tinglyst skøde* findes i lovens § 21.

Indtil 1955 kunne enhver køber få tinglyst skøde. Var han ukvalificeret, måtte han regne med at indfri statslånene, og han kunne risikere, at staten overtog ejendommen efter særlig vurdering. Disse regler viste sig utilstrækkelige til ved ejerskifte at bevare disse ejendomme for de kredse, som loven tager sigte på. I 1955 gennemførtes derfor en lovændring, hvorefter statens overtagelsesret blev afløst af en direkte begrænsning af den køberkreds, der kan få tinglyst adkomst.

Efter den gældende lov er det hovedreglen, at enten husmandsbrugskommissionen eller Jordlovsudvalget må have erklæret køberen beskæftigelsesmæssigt kvalificeret. Nægter husmandsbrugskommissionen og Jordlovsudvalget at afgive sådan erklæring, vil skødet ikke kunne tinglyses.

Ifølge § 21, stk. 4, skal køberen inden 1 år efter boligens overtagelse erhverve tinglyst endelig adkomst. Hvis ikke dette sker, kan det pålægges ham inden en nærmere fastsat frist enten at bringe forholdet i orden eller at afhænde ejendommen til en person, hvis adkomst kan tinglyses.

Ifølge § 21, stk. 6, kan ejeren inden 3 måneder efter, at en overdragelse af ejendommen til anden mand er bortfaldet i medfør af de særlige regler, fremsætte krav om, at staten overtager ejendommen. Bestemmelsen giver anvisning på en beregning af overtagessummen, for så vidt aftale mellem staten og ejeren ikke kan komme i stand.

Reglerne om *adgangen til at overtage statslånene* findes i § 22 og til dels i § 22 a.

Ved ethvert ejerskifte forfalder statslånene til indfrielse. Der er ikke tilsikret køberen nogen ret til at overtage lånene, men Jordlovsudvalget kan, såfremt den nye ejer opfylder lovens betingelser for opnåelse af lån, tillade ham helt eller delvis at overtage lånene, eventuelt med ændring af forrentnings- og afdragsvilkårene.

En betingelse for tilladelse til overtagelse af lån, der er undergivet de før 1. april 1959 gældende lånevilkår, er, at restlånene, herunder hæftelse for renteefterbetaling, som måtte være overtaget fra den tidligere ejer, konverteres til et nyt samlet lån, der forrentes og afdrages efter de for nye lån gældende vilkår.

I tilfælde, hvor *køber opfylder lovens betingelser og salgssummen skønnes rimelig*, tillades overtagelse af lånene.

Er køber mindre kvalificeret i lovens forstand, vil overtagelse af lån kunne tillades på skærpede vilkår.

Er køber kvalificeret, men købesummen skønnes at overstige det for en arbejderfamilie normalt overkommelige, vil statslånene kunne forlanges indfrie, og for de efter 1. januar 1948 oprettede boliger kan endvidere rentelepelse forlanges efterbetalt af sælger. I mindre graverende tilfælde vil man kunne indskrænke sig til at gøre renteefterbetalingskrav gældende mod sælger.

Er køber ukvalificeret, f.eks. under hensyn til sin beskæftigelse, formueforhold, alder m.v., kan statslånene kræves indfriet, som regel med krav om renteefterbetaling hos sælger. I særlige tilfælde, såsom når boligen overgår til livsarvinger, kan der dog bortses fra aldersbetingelserne. Endvidere

kan det ifølge § 22, stk. 6, når ganske særlige forhold taler derfor, undtagelsesvis tillades en køber, som ikke er i besiddelse af de af loven krævede kvalifikationer, at overtage lånene på væsentligt skærpede rentevilkår. Der tænkes her bl.a. på hjemmeboende børn, der ville blive unødigt hårdt ramt ved en nægtelse af tilladelse til overtagelse af boligen. Hvor en ukvalificeret får tilladelse til overtagelse af lånene, vil de skærpede rentevilkår kunne virke som incitament til videre-salg af boligen til en kvalificeret.

Det ledende princip for administrationens behandling af ejerskiftesagerne er så vidt muligt at søge arbejderboligerne forbeholdt og bevaret for den gruppe af arbejdere, der er beskæftiget ved normalt forefaldende arbejde på landet.

9. Arbejderboliger for landmandens regning

Når en arbejderbolig opføres for landmandens regning med statslån, skal grunden udstykket og matrikuleres særskilt. Der ydes kun byggelån, som højst kan udgøre 9/10 af byggeomkostningerne. Lånerenten er 7 %

p.a., og lånene afvikles over ca. 40 år ved faste halvårsydelse.

Det særlige ved disse kapitel VI boliger er benyttelsesreglerne. Ejeren må ikke selv bebo boligen. Den skal holdes udlejet i overensstemmelse med reglerne i afsnit C og D i loven om brug af visse ejendomme og boliger på landet (lov nr. 241 af 7. juni 1952). Lejen må ikke overstige $4\frac{1}{2}$ % p.a. af det til opførelsen medgåede beløb samt grundværdien, dog med tillæg af et beløb til dækning af skatter og afgifter samt udgifter ved vedligeholdelse. Lejeren skal være beskæftiget ved normalt forefaldende arbejde på landet.

For arbejderboliger opført for landmandens regning gælder med de af forholdets natur følgende modifikationer en lang række af de ovenfor omtalte regler vedrørende arbejderboliger opført for arbejderens regning, derunder særlig reglerne om tinglyste forpligtelser i 20 år efter statslånets indfrielse og reglerne om omsætningskontrol.

Der henvises i øvrigt til afsnit 6 i nærværende redegørelse, hvor problemerne vedrørende arbejderboliger opført for landmandens regning er nærmere behandlet.

Afsnit 3

STATISTISKE OPLYSNINGER VEDRØRENDE MODTAGERE AF LÅN TIL OPFØRELSE AF ARBEJDERBOLIGER FOR ARBEJDERENS REGNING

I nærværende beretnings afsnit 2 er der redegjort for de kvalifikationskrav, en ansøger må opfylde, hvis der skal kunne bevilges ham lån til opførelse af en arbejderbolig, og en væsentlig del af disse betingelser skal også være opfyldt, såfremt en tidligere oprettet arbejderbolig ønskes erhvervet ved ejerskifte. Blandt de krav, loven stiller, er for det første kravet til ansøgerens beskæftigelse af stor betydning ved en bedømmelse af arbejderboliglovens sigte. For at opnå lån eller ved ejerskifte overtage lån er det en betingelse, at den pågældende er beskæftiget ved normalt forefaldende arbejde på landet - hvorved forstås, at ansøgeren gennem længere tid har haft og stadig søger sit udkomme helt eller fortrinsvis ved sædvanligt lønarbejde ved jordbrug eller ved hermed økonomisk ligestillet lønarbejde ved andre arbejdssteder beliggende uden for bymæssig bebyggelse. Ved bevilling af nye lån, men ikke ved ejerskifte, skal arbejdere, der fortrinsvis arbejder ved landbrug eller skovbrug, gå forud for andre kvalificerede ansøgere. Såvel ved bevilling af nye lån som ved ejerskifte er det en betingelse, at vedkommende ikke ved egne midler kunne komme i besiddelse af en bolig af den omhandlede art. Der stilles ikke i loven krav om, at ansøgeren skal være gift, eller krav om forsørgerpligt over for børn, men ved nybevilling af lån skal det i konkurrence med andre kvalificerede komme en ansøger til gode, dersom han har 3 eller flere børn, som han har forsørgerpligt overfor.

Lovens personlige kvalifikationskrav er krav, der skal være opfyldt, for at lån kan bevilges eller for at tilladelse til overtagelse

af lån ved ejerskifte kan gives i hvert fald på normale vilkår. Senere ændringer i de personlige forhold, der bevirker, at indehaveren af en arbejderbolig ikke længere opfylder kvalifikationskravene, får normalt ikke konsekvenser. Efter loven er der dog mulighed for, at delvis rentefri lån kan kræves fuldt forrentet, hvis ejeren af en efter 1. april 1959 oprettet arbejderbolig overgår til andet erhverv end normalt forefaldende arbejde på landet. Bestemmelsen finder tilsvarende anvendelse på ældre arbejderboliger med konverterede lån, men er uden betydning for ejendomme, der er oprettet efter den seneste ændring af forrentningsreglerne, idet der for lån efter de nu gældende regler ikke ydes rentefrihed for nogen del af lånet.

De betingelser for lån m.v., der her er trukket frem, er formentlig de væsentligste i relation til spørgsmålet om, hvorledes den personkreds, arbejderboligloven tager sigte på, er afgrænset. Af det anførte fremgår, at baggrunden for lovgivningen har været et ønske om at bevare den nødvendige arbejdskraft på landet, men at loven samtidig har et klart socialt sigte. Loven giver imidlertid kun rammerne for, hvornår lån kan ydes m.v. Allerede i udvalgets indledende møde var der derfor enighed om, at det for overvejelserne om lovgivningens hensigtsmæssighed måtte være af afgørende betydning, at man rådede over et statistisk forsvarligt materiale vedrørende den persongruppe, der faktisk nyder godt af lovgivningen. Et sådant materiale forelå ikke i administrationen, og udvalget har derfor foranlediget et ret omfattende statistisk materiale fremskaffet ved un-

dersøgelser, som der nedenfor nærmere vil blive gjort rede for. Disse undersøgelser har nødvendigvis måttet tage nogen tid, men har altså efter udvalgets opfattelse været nødvendige, også af hensyn til besvarelsen af spørgsmål vedrørende ansøgere om lån og ejere af tidligere oprettede boliger, som er stillet af tidligere medlem af Landbokommissionen, nu indenrigsminister H. C. Toft, i en til Landbokommissionen stilet skrivelse af 1. august 1968. Den pågældende skrivelse er trykt som bilag 2 i nærværende beretning.

De undersøgelser, der er gennemført af udvalget, er følgende:

- a) En statistisk belysning af de faktiske forhold, der er af betydning i forbindelse med långivningen til opførelse af arbejderboliger for arbejderens regning. Undersøgelsen, der efter aftale med Danmarks Statistik er gennemført på hulkort, omfatter flest mulige relevante oplysninger om ansøgerne og endvidere de oplysninger om de oprettede boliger (opførelsesudgifter m.v.), der findes i vedkommende sager. Undersøgelsen omfatter samtlige i finansårene 1963/64. 1965/66 og 1967/68 behandlede ansøgninger om lån efter lovens kap. IV.
- b) En statistisk belysning af den nuværende status for så vidt angår tidligere oprettede arbejderboliger. Undersøgelsen omfatter halvdelen af de i årene 1950/51, 1960/61 og 1965/66 oprettede arbejderboliger, idet man for disse boligers vedkommende har anmodet vedkommende kommuner samt husmandsbrugskommissionerne om at besvare en række spørgsmål, særlig til belysning af den nuværende ejers økonomiske og arbejdsmæssige forhold.

I nærværende afsnit skal der gøres rede for undersøgelseernes resultat for så vidt angår de tilvejebragte oplysninger vedrørende ansøgere om lån og ejere af arbejderboliger. De fremskaffede oplysninger vedrørende boligerne vil blive særskilt behandlet i beretningens afsnit 4. Det bemærkes, at der på

grundlag af de foretagne undersøgelser - særlig den under a) nævnte undersøgelse, der er gennemført på hulkort - vil kunne fremskaffes oplysninger til brug for Landbokommissionen ud over det statistiske materiale, der er redegjort for i nærværende beretning, og som er lagt til grund for udvalgets overvejelser.

Ansøgninger om lån og bevilgede lån

Bevillingen til oprettelse af arbejderboliger for arbejderens regning har i de senere år været på 22 mill. kr. om året, men efterspørgslen efter lån har regelmæssigt været så stor, at ikke alle kvalificerede ansøgere har kunnet få lån.

Ansøgninger om lån til opførelse af arbejderboliger på landet for arbejderens regning (lovens kap. IV).

Hele landet.

Finansår	Antal ansøgninger	Deraf bevilget	Ikke bevilget men ansøger kvalificeret	Ikke bevilget ansøger ukvalificeret
1963/64	657	442	27	188
1965/66	835	440	184	211
1967/68	850	402	193	255

Som det fremgår af oversigten, er der i de 3 undersøgte finansår givet bevilling til henholdsvis 442, 440 og 402 ansøgere, medens der er givet afslag til henholdsvis 27, 184 og 193 kvalificerede ansøgere. Sådanne afslag er i en del tilfælde givet, fordi boligen ønskedes oprettet i en kommune, hvor en bymæssig udvikling kunne forventes inden for et kortere åremål, eller hvor beskæftigelsesforholdene skønnedes at være mindre gode, eller hvor der i forvejen var opført særlig mange arbejderboliger. Der er i de 3 finansår givet afslag i henholdsvis 27, 65 og 38 tilfælde af den omhandlede art.

Ovenstående oversigt omfatter, som det fremgår, hele landet. De tilsvarende tal for henholdsvis Jylland og Øerne fremgår af følgende oversigter.

Ansøgninger om lån til opførelse af arbejderboliger på landet for arbejderens regning (lovens kap. IV).

Jylland.

Finansår	Antal ansøgninger	Deraf bevilget	Ikke bevilget men ansøger kvalificeret	Ikke bevilget ansøger ukvalificeret
1963 64	517	352	26	139
1965 66	669	343	157	169
1967 68	694	310	167	217

Ansøgninger om lån til opførelse af arbejderboliger på landet for arbejderens regning (lovens kap. IV).

Øerne.

Finansår	Antal ansøgninger	Deraf bevilget	Ikke bevilget men ansøger kvalificeret	Ikke bevilget ansøger ukvalificeret
1963 64	140	90	1	49
1965 66	166	97	27	42
1967 68	156	92	26	38

De to oversigter viser, at både antallet af ansøgninger og antallet af ydede lån er væsentlig større i Jylland end på Øerne. Områdernes størrelse (Jylland: 29.652 m² og Øerne: 13.417 m²) kan ikke alene forklare forskellen mellem landsdelene. Af betydning har det formentlig været, at jordpriserne er lavest i Jylland, og at der er flere gamle huse på Øerne. Også inden for de enkelte amter er der som venteligt betydelig forskel på antallet af ansøgere og bevilgede lån. For de enkelte finansår bliver tallene imidlertid så små, at der næppe vil kunne drages slutninger på grundlag af disse. Der foreligger ikke statistisk opgørelse over det samlede antal ansøgninger siden 1938, da den første lov om arbejderboliger blev givet, men Jordlovsudvalgets administration har udfærdiget omstående opgørelse over antallet af oprettede boliger i henhold til lovens kap. IV i de enkelte amter. Det bemærkes, at de i øvrigt i oversigten optagne oplysninger er hentet fra Statistiske Meddelelser 1968: 3, »Folkemængden 27. september 1965 og Danmarks administrative inddeling«.

Antal arbejderboliger oprettet efter lovens kap. IV sammenlignet med amtsråds-kredsenes indbyggertal og areal.

Amtsråds-kreds	Arbejderboliger oprettet i henhold til arbejderboliglovens kap. IV i tiden 1/4 1938 til og med finansåret 1969 70	Indbyggertal d. 27. september 1965	Areal i ha.
Københavns amt	13	555.019	49.087
Roskilde	152	107.497	69.143
Frederiksborg . . .	148	211.449	134.644
Holbæk	714	125.612	163.946
Øen Samsø *) . .	79	5.852	11.426
Sorø	257	135.633	147.704
Præstø	265	125.059	169.505
Bornholms	172	48.744	58.816
Maribo	278	129.315	179.534
Svendborg	551	148.800	166.772
Odense	794	218.667	115.002
Assens	426	57.661	66.777
Hjørring	1250	183.294	288.605
Thisted	677	83.270	177.394
Aalborg	1182	248.342	292.063
Viborg	1251	166.576	304.830
Randers	907	178.037	247.894
Århus	451	235.377	80.749
Skanderborg . . .	1076	142.717	172.194
Vejle	1051	226.904	235.113
Ringkøbing . . .	1061	219.952	463.145
Ribe	1282	194.681	307.609
Haderslev	856	73.761	133.898
Åbenrå	636	51.659	79.119
Sønderborg . . .	426	61.744	43.975
Tønder	637	43.056	138.587
Hele landet	16.592	3.978.678	4.297.531

*) indgår i Holbæk amt.

Oversigten viser en iøjnefaldende forskel mellem antallet af oprettede arbejderboliger i de enkelte amter, selv om hensyn tages til indbyggertal og areal. Det fremgår således klart, at lovgivningen har haft sit største virkeområde i de jyske amter. Det relativt store antal boliger i Jylland kan - foruden de allerede nævnte forhold - skyldes, at overgangen til gift arbejdskraft på landet blev accelereret i Jylland i årene efter 1938, medens anvendelse af gift arbejdskraft var almindelig på Øerne allerede før 1938. Det har formentlig også været medvirkende til de betydelige forskelle i antallet af boliger i de for-

skellige områder, at der i nogle egne er gode muligheder for beskæftigelse på landet uden for det egentlige landbrug, medens andre egne i højere grad er rene landbrugsdistrikter, hvor virksomheder, der ellers kunne komme i betragtning som arbejdssteder, er placeret i byerne.

Beskæftigelsesforholdene

Et af de spørgsmål i forbindelse med arbejderboliglovgivningen, der har været størst interesse om, er beskæftigelsesforholdene for så vidt angår den personkreds, lovgivningen tager sigte på, og måske særlig spørgsmålet om, i hvilket omfang ansøgere, der opnår lån, er beskæftiget ved jordbrug. I den som bilag 2 medtagne skrivelse er udvalget da også anmodet om at foranledige oplyst, hvor mange lån der i de sidste 5 år er ydet til personer, der ikke har direkte arbejde ved landbrugerhvervet.

Af nedenstående oversigt fremgår, hvorledes de kvalificerede ansøgere var fordelt efter beskæftigelse i finansårene 1963/64, 1965/66 og 1967/68. I alle 3 år var tæt ved 40 %

af de bevilgede ansøgere beskæftiget alene ved jordbrug, dvs. ved landbrug, skovbrug, gartneri og planteskole. Herudover var i finansårene 1963/64 og 1965/66 godt 15 % beskæftiget delvis ved jordbrug, medens kun 7,7 % af de bevilgede ansøgere i 1967/68 var beskæftiget delvis ved jordbrug. I de to første af de undersøgte år var således godt halvdelen af de bevilgede ansøgere (henholdsvis 53,4 % og 56 0/0) beskæftiget helt eller delvis ved jordbrug, medens den tilsvarende procent i 1967/68 var 46,8.

Omkring halvdelen af de ansøgere, der i de pågældende år fik lån efter arbejderboligloven, var altså ikke beskæftiget ved jordbrug, men ved økonomisk dermed ligestillet lønarbejde ved andre arbejdssteder uden for bymæssig bebyggelse. I oversigten er de pågældende opdelt i beskæftigelsesgrupper.

Det fremgår, at omkring 5-8 % var beskæftiget ved transport, dvs. som traktorfører på maskinstationer, lastbilchauffør o.lign.

En stigende procentdel af de bevilgede ansøgere (i de 3 år henholdsvis 11,5%, 13,4 % og 15,7 %) var beskæftiget ved entrepre-

Antal kvalificerede ansøgere fordelt efter beskæftigelse for henholdsvis ansøgning bevilget og ansøgning ej bevilget (arbejderboliglovens kap. IV)

Finansår	Kvalificerede ansøgere	Alene ved jordbrug %	Delvis ved jordbrug %	Ved transport %	Ved entreprenør virksomhed %	Ved håndværk og industri %	Funktionærlignende arbejde %	Andet kvalificerende arbejde %	I alt 100%
1963-64	Ansøgning bevilget	168 38,0	68 15,4	25 5,7	51 11,5	109 24,7	20 4,5	1 0,2	442
	Ansøgning ej bevilget	2 7,4	2 7,4	6 22,2	6 22,2	10 37,0	1 3,7	- -	27
	I alt	170 36,2	70 14,9	31 6,6	57 12,2	119 25,4	21 4,5	1 0,2	469
1965-66	Ansøgning bevilget	178 40,5	68 15,5	21 4,8	59 13,4	96 21,8	12 2,7	6 1,4	440
	Ansøgning ej bevilget	40 21,7	13 7,1	14 7,6	34 18,5	69 37,5	8 4,3	6 3,3	184
	I alt	218 34,9	81 13,0	35 5,6	93 14,9	165 26,4	20 3,2	12 1,9	624
1967-68	Ansøgning bevilget	157 39,1	31 7,7	31 7,7	63 15,7	93 23,1	17 4,2	10 2,5	402
	Ansøgning ej bevilget	45 23,3	16 8,3	19 9,8	36 18,7	60 31,1	16 8,3	1 0,5	193
	I alt	202 33,9	47 7,9	50 8,4	99 16,6	153 25,7	33 5,5	11 1,8	595

nørvirksomhed, dvs. arbejdsmandsarbejde med vej- og dræningsarbejde, jord- og betonarbejde, arbejde i grusgrave og brunkulslejer samt opsætning af el-master m.v.

Tæt ved en fjerdedel af samtlige lån blev ydet til ansøgere, der var beskæftiget ved håndværk og industri (henholdsvis 24,7 %, 21,8 % og 23,1 %), herunder murerarbejds-mænd, arbejdsmænd i cementstøberier, teglværker, træindustri (savværker o.lign.), maskinværksteder, der fremstiller landbrugsvogne og landbrugsmaskiner m.v., samt på korn- og foderstoflagre, græspillefabrikker o.lign.

Endelig var en mindre del af de ansøgere, der modtog bevilling, nemlig henholdsvis 4,5 o/o, 2,7 % og 4,2 %, beskæftiget ved funktionærlignende arbejde, som undermejerister, kontrolassistenter, deltidsbeskæftigede landpostbude o.lign.

Som det fremgår, har den altovervejende del af de kvalificerede ansøgere kunnet placeres i en af de foran omhandlede grupper. Den gruppe, der omfatter ansøgere med beskæftigelse af anden art, er derfor yderst beskeden.

Den foran omhandlede oversigt viser beskæftigelsesforholdene på ansøgningstidspunktet. Der er imidlertid tale om en persongruppe, der relativt ofte skifter arbejdssteder, idet arbejdskraften må følge det skiftende behov på de forskellige beskæftigelsesområder. Lovens regler er fornuftigvis heller ikke til hinder for, at en arbejder kan forblive boende i sit hus, selv om han tager arbejde, der ikke opfylder betingelserne for nybevilling af lån. Er lånet ydet med delvis rentefrihed, giver loven imidlertid mulighed for at sætte lånet under fuld forrentning i sådanne tilfælde. Reglen er uden praktisk betydning for lån, der ydes efter de siden 1. april 1968 gældende regler, idet der ikke længere ydes rentefrihed for nogen del af lånet. For lån, der tidligere er ydet med delvis rentefrihed, kan der for så vidt reageres ved erhvervsskifte, men som tidligere omtalt anvendes denne fremgangsmåde kun i begrænset omfang.

Under hensyn til den udvikling, der har

fundet sted i de senere år med hensyn til anvendelse af medhjælpere ved landbruget, måtte det på forhånd anses for sandsynligt, at ejerne af de gennem årene oprettede boliger i betydeligt omfang er overgået til beskæftigelse, der ikke opfylder lovens krav for nybevilling af lån. To af de spørgsmål, der er stillet i den som bilag 2 optagne skrivelse, tager sigte på dette forhold, idet det netop ønskes belyst, i hvilket omfang ejere af arbejderboliger er overgået til andet arbejde end det i loven omhandlede, og hvor hurtigt efter erhvervsvækslen af arbejderboligen et sådant beskæftigelses-skifte har fundet sted.

Udvalget har tilvejebragt oplysninger om bl.a. disse forhold ved udsendelse af spørgeskema til vedkommende kommuner vedrørende halvdelen af de i finansårene 1950/51, 1960/61 og 1965/66 oprettede boliger. Undersøgelsesmateriale omfatter hveranden af de på foreliggende fortegnelser over ydede lån opførte personer (ejendomme).

Spørgeskemaet, som er gengivet som bilag 4 i redegørelsen, giver ikke mulighed for en differentieret opdeling i beskæftigelsesgrupper, men i omstående oversigt er ejerne af de undersøgte boliger først opdelt i 2 grupper, nemlig en gruppe, der var beskæftiget ved jordbrug, og en gruppe med anden beskæftigelse. Arbejderne er placeret som beskæftiget ved jordbrug, såfremt de har tjent mere end halvdelen af deres indtægt i skatteåret 1967 ved landbrug, skovbrug, gartneri, planteskole eller lignende. I oversigten er samtlige ejere af boliger, der er omfattet af undersøgelsen, endvidere opdelt i en gruppe, der opfylder de beskæftigelsesmæssige betingelser for bevilling af lån, og en gruppe, der ikke opfylder disse betingelser. Inden for sidstnævnte gruppe er ejere af arbejderboliger, der er ansat inden for bymæssig bebyggelse, og ejere, der er selvstændige næringsdrivende, evt. overordnede funktionærer, særskilt angivet.

Oversigten giver et interessant billede. Af ejerne af de i 1950/51 og 1960/61 oprettede boliger har kun henholdsvis 3,3 % og 3,7 % indtjent mere end halvdelen af deres

Beskæftigelsesforholdene i 1967 for så vidt angår ejerne af halvdelen af de i finansårene 1950/51, 1960/61 og 1965/66 oprettede arbejderboliger efter lovens kap. IV

Finansår	Antal medtagne boliger	Antal beskæftiget ved jordbrug		Antal ej beskæftiget ved jordbrug		Antal nu kvalificerede		Antal nu ukvalificerede			Arbejdssted ikke angivet (pens. og enker)	Antal ejerskifter		
		%		%		%		%	heraf ansat inden for bymæssig bebyggelse %	heraf selvstændige				
1950-51	334	11	3,3	323	96,7	184	55,1	150	44,9	126	84,0	9	29	46
1960-61	298	11	3,7	287	96,3	159	53,4	139	46,6	115	82,7	11	10	12
1965-66	224	28	12,5	196	87,5	139	62,1	85	37,9	79	92,9	—	2	2

indtægt i 1967 ved arbejde af jordbrugsmæssig karakter, og for de i 1965/66 oprettede boliger er den tilsvarende procent 12,5. Af den foran omhandlede statistik over beskæftigelsesforholdene for ansøgere om lån i årene 1963/64, 1965/66 og 1967/68 fremgik, at af de bevilgede ansøgere var i alle 3 år tæt ved 40 % beskæftiget alene ved jordbrug, medens i de 3 år henholdsvis 15,4 %, 15,5 % og 7,7 % var beskæftiget delvis ved jordbrug. Resultatet af de foretagne undersøgelser af beskæftigelsesforholdene for henholdsvis ansøgere og ejere af oprettede boliger er ikke direkte sammenlignelige, da det i praksis ikke har været muligt at anvende samme gruppeopdeling i de 2 undersøgelser. Også af andre grunde må resultatet af undersøgelserne tages med et vist forbehold, bl. a. fordi kun årgangen 1965/66 er med i begge undersøgelser, og fordi det statistiske materiale vedrørende ejerne af tidligere oprettede boliger kun omfatter halvdelen af de undersøgte årgange. Undersøgelserne viser imidlertid med rimelig sikkerhed, at den helt overvejende del af de ansøgere, der var beskæftiget ved jordbrug, da de fik lån, ret hurtigt overgik til anden beskæftigelse.

Det næste spørgsmål bliver, i hvilket omfang erhververe af arbejderboliger, der ved lånebevillingen naturligvis opfyldte lovens beskæftigelsesmæssige krav, senere er overgået til beskæftigelse, der ikke er sædvanligt lønarbejde ved jordbrug eller økonomisk dermed ligestillet lønarbejde ved andre arbejdssteder beliggende uden for bymæssig bebyggelse.

Det fremgår af oversigten, at 55,1 % af de

i 1950/51 oprettede boliger, 53,4 % af de i 1960/61 oprettede boliger og 62,1 % af de i 1965/66 oprettede boliger i kalenderåret 1967 ejedes af arbejdere beskæftiget ved arbejde, der opfyldte lovens betingelser for bevilling af nye lån. Kun meget få - for så vidt angår årgangen 1965/66 ingen - er blevet selvstændige næringsdrivende el.lign. Hvor ejerne ikke længere opfylder betingelserne for at kunne få lån, skyldes det helt overvejende, at de er overgået til beskæftigelse inden for bymæssig bebyggelse. Det bemærkes herved, at indplaceringen i de forskellige grupper er sket på grundlag af samtlige af kommunerne givne oplysninger, men i adskillige tilfælde - særlig hvor den pågældende har været beskæftiget på flere arbejdssteder i årets løb - har det været nødvendigt at basere indplaceringen på et vist skøn over det beskæftigelsesmæssige helhedsbillede. Da en nøjagtig definition af begrebet bymæssig bebyggelse ikke kan gives, har der også i så henseende måttet skønnes i tvivlstilfælde. Hvor der har været tvivl om indplaceringen i de forskellige grupper, har husmandsbrugskommissionens besvarelse af de på skemaerne stillede spørgsmål om vedkommendes beskæftigelsesmæssige kvalifikationer været vejledende, men ikke afgørende, idet husmandsbrugskommissionerne overvejende har besvaret spørgsmålet, om ejeren var beskæftigelsesmæssigt kvalificeret, bekræftende. Alle rede derfor er husmandsbrugskommissionernes besvarelse af det stillede spørgsmål, om hvor længe ejere, der f.eks. nu har arbejdssted inden for bymæssig bebyggelse, har været be-

skæftiget ved arbejde af den i loven angivne art, ikke bearbejdet statistisk.

I relation til de 2 sidste kolonner i oversigten skal bemærkes, at de tilfælde, hvor arbejdssted ikke er angivet, er tilfælde, hvor ejeren er folke- eller invalidepensionist eller hvor enken har overtaget boligen. Ejeren er i disse tilfælde medregnet i gruppen »nu kvalificerede«. Af sidste kolonne fremgår, i hvor mange tilfælde ejerskifte, derunder enkers overtagelse af boligen, har fundet sted. Da det drejer sig om relativt få tilfælde, og da der normalt stilles samme beskæftigelsesmæssige krav til køberen af en eksisterende bolig som ved nybevilling, har udvalget ikke fundet tilstrækkelig anledning til nærmere at analysere disse tilfælde.

Oversigterne over de beskæftigelsesmæssige kvalifikationer for så vidt angår ansøgere og ejere omfatter, som det fremgår, hele landet. Som bilag 5 og 6 i beretningen er optaget tilsvarende oversigter særskilt for henholdsvis Jylland og Øerne. Disse oversigter giver næppe anledning til særlige bemærkninger.

Indtægter og formue

Da arbejderboliglovgivningen har et klart socialt sigte, er det af stor interesse at få nærmere belyst, hvorledes den personkreds, der har mulighed for at opnå lån, er stillet økonomisk. Ved de på udvalgets foranledning foretagne statistiske undersøgelser er der derfor lagt vægt på at belyse indtægts-

Antal ansøgere, der har fået bevilget lån, fordelt på formuegrupper inden for hver indtægtsgruppe (arbejderboliglovens kap. IV)

Finansår	Indtægtsggruppe i 100 kr. (skattepligtig indkomst)	Formuegruppe i 100 kr. (skattepligtig formue)						
		Under 50	50-99	100-149	150 og derover	Negativ	Uoplyst	I alt
1963/64	Under 50	7	—	—	—	—	—	7
	50-99	172	17	3	2	2	9	205
	100-149	163	17	11	2	3	2	198
	150-199	19	4	1	—	—	—	24
	200-249	1	—	—	—	—	—	1
	250 og derover	—	—	—	—	—	—	—
	Uoplyst	3	2	—	1	—	1	7
	I alt	365	40	15	5	5	12	442
1965/66	Under 50	—	—	—	—	—	—	—
	50-99	87	14	3	—	1	—	105
	100-149	213	37	8	5	1	4	268
	150-199	50	7	4	1	—	1	63
	200-249	3	1	—	—	—	—	4
	250 og derover	—	—	—	—	—	—	—
	Uoplyst	—	—	—	—	—	—	—
	I alt	353	59	15	6	2	5	440
1967/68	Under 50	3	—	—	—	—	—	3
	50-99	10	2	1	—	—	—	13
	100-149	148	36	9	7	8	2	210
	150-199	96	22	10	3	3	2	136
	200-249	21	8	1	1	—	—	31
	250 og derover	6	—	2	1	—	—	9
	Uoplyst	—	—	—	—	—	—	—
	I alt	284	68	23	12	11	4	402

og formueforhold, dels for så vidt angår ansøgere om lån, dels for så vidt angår ejere af tidligere oprettede boliger.

I omstående oversigt er ansøgerne, der i 1963/64, 1965/66 og 1967/68 har fået bevilget lån efter lovens kap. IV, opdelt i formuegrupper inden for hver indtægtsgruppe.

Ser man på indtægterne alene, viser det sig, at 403 af i alt 442 bevilgede ansøgere i 1963/64 havde en indtægt på mellem 5.000 og 15.000 kr. Dette svarer til 91,2 % af de bevilgede ansøgere. I 1965/66 var den tilsvarende procent 84,8. I 1967/68 er der naturligt nok tale om noget større indtægter, idet 86,1 % af de bevilgede ansøgere havde indtægter på mellem 10.000 og 20.000 kr. Det bemærkes, at indkomststatistikken er baseret på skattepligtige indkomster.

Med hensyn til formue viser oversigten, at ansøgerne for alle de 3 undersøgte årganges vedkommende overvejende befinder sig i gruppen med formue under 5.000 kr. I de 3 år er henholdsvis 82,6 %, 80,2 % og 70,6 % af de bevilgede ansøgere placeret i denne formuegruppe. Det bemærkes, at statistikken er baseret på skattepligtig formue, i det omfang denne har været oplyst. Hvor der ikke har foreligget oplysninger om skattepligtig formue, er indplacering foretaget på grundlag af oplysninger om vedkommendes aktiver og gæld.

Da ansøgerstatistikken er gennemført på hulkort, har opdelingen i indtægts- og formuegrupper kunnet kombineres. Oversigten viser i så henseende, at 335 af 442 ansøgere, der i 1963/64 fik lån, havde indtægter på 5.000-15.000 kr. og en formue på under 5.000 kr. I 1965/66 havde 300 af 440 bevil-

gede ansøgere indtægter på 5.000-15.000 kr. og en formue på under 5.000 kr. Først i 1967/68 ændres billedet - utvivlsomt som følge af lønudviklingen - og af de 402 bevilgede ansøgere i dette år havde 244 indtægter mellem 10.000 og 20.000 kr. og formue på under 5.000 kr.

Som bilag 7 til redegørelsen er optaget en oversigt over indkomst- og formueforholdene for så vidt angår samtlige kvalificerede ansøgere i de 3 undersøgte år. Denne oversigt omfatter altså både ansøgere, der har modtaget bevilling, og ansøgere, der var kvalificerede til lån, men som på grund af de begrænsede udlånsmidler ikke kunne få bevilling. Denne oversigt giver i det store og hele samme billede som oversigten, der alene omfatter ansøgere, der modtog lånebevilling.

Ved den undersøgelse, der er foretaget ved udsendelse af spørgeskemaer til kommunerne vedrørende halvdelen af de i 1950/51, 1960/61 og 1965/66 oprettede boliger, har udvalget tilvejebragt oplysninger om skattepligtig indkomst i kalenderåret 1967 og formue pr. 1. januar 1968 for så vidt angår ejere af de boliger, der er omfattet af undersøgelsen. Resultatet fremgår af omstående oversigter vedrørende henholdsvis indtægter og formue.

Af oversigten vedrørende indtægterne fremgår, at 64,1 % af ejere med boliger oprettet i 1950/51 havde indtægter på mellem 15.000 og 30.000 kr. For så vidt angår ejere af boliger oprettet i henholdsvis 1960/61 og 1965/66 ligger henholdsvis 75,0 % og 85,3 % i disse indtægtsgrupper. Selv om det må tages i betragtning, at statistikken er baseret på indtægter i 1967, medens ansøger-

Indtægtsjording for så vidt angår ejerne af halvdelen af de i de angivne finansår oprettede arbejderboliger efter lovens kap. IV. Der er regnet med skattepligtig indkomst i kalenderåret 1967, angivet i 1000 kr.

Finansår	Under 10 %	10-14 %	15-19 %	20-24 %	25-29 %	30-34 %	35-39 %	40 og dero. %	Uoplyst %	I alt 100%
1950-51	15 4,5	32 9,6	63 18,9	87 26,0	64 19,2	35 10,4	18 5,4	18 5,4	2 0,6	334
1960-61	3 1,0	8 2,6	58 19,6	98 32,9	67 22,5	36 12,1	20 6,7	8 2,6	- -	298
1965-66	- -	9 4,0	48 21,4	82 36,7	61 27,2	17 7,6	6 2,7	1 0,4	- -	224

Formuefordeling for så vidt angår ejerne af halvdelen af de i de angivne finansår oprettede arbejderboliger efter lovens kap. IV. Der er regnet med skattepligtig formue pr. 1. januar 1968, angivet i 1000 kr.

Finansår	Under 10 ‰	10-14 ‰	15-19 ‰	20-24 ‰	25-29 ‰	30-34 ‰	35-39 ‰	40-44 ‰	45-49 ‰	50 og dero. ‰	Negativ ‰	Uoplyst ‰												
1950-51	24	7,1	25	7,5	45	13,5	50	15,0	55	16,5	31	9,3	26	7,8	24	7,1	17	5,1	32	9,6	2	0,6	3	0,9
1960-61	31	10,4	47	15,7	55	18,5	50	16,7	44	14,8	26	8,7	15	5,0	9	3,0	7	2,3	9	3,0	5	1,7	-	-
1965-66	104	46,4	42	18,8	18	8,0	4	1,8	8	3,6	2	0,9	2	0,9	-	-	-	-	1	0,4	40	17,9	3	1,3

statistikken er baseret på indtægter i kalenderåret forud for indgivelse af ansøgning (for den senest undersøgte årgang indtægter i kalenderåret 1965) synes forholdet at være, at en arbejder, der i nogle år har været ejer af en arbejderbolig, har en noget større indtægt end den arbejder, der på det givne tidspunkt ansøger om lån. Den foran omhandlede ændring i beskæftigelsesforholdene må antages at være en væsentlig del af forklaringen.

Oversigten over formueforholdene viser som venteligt, at ejere af tidligere oprettede boliger har væsentlig større formuer end ansøgere om lån. Dette skyldes utvivlsomt i væsentlig grad, at de som husejere får andel i de senere års store stigninger i værdien af fast ejendom.

Af ejerne af de i 1950/51 oprettede boliger havde 45,0 % formuer på fra 15.000 til 30.000 kr. For så vidt angår ejerne af de i 1960/61 oprettede boliger ligger 50,0 % i disse formuegrupper. Den senest undersøgte årgang 1965/66 er, som det fremgår, endnu ikke i samme omfang rykket op i de lidt større formuegrupper. Her har endnu 46,4 % en formue på under 10.000 kr. Årgangen 1965/66 indgår også i ansøgerstatistikken, og da den pågældende gruppe fik bevilget lån, havde 93,6 % mindre end 10.000 kr. i formue. Også for så vidt angår denne årgang er udviklingen henimod noget større formuer i gang.

Alder, ægteskabelig stilling og antal børn

En af lovens betingelser for lån er, at ansøgeren som regel ikke er over 55 år. Det kræ-

ves ikke direkte, at ansøgeren skal være gift, men ansøgere, der har forsørgerpligt over for 3 eller flere børn, er fortrinsberettigede til lån. Det bemærkes endvidere, at lån til personer, der ikke er familieforsørgere, ikke må overstige 9/10 af omkostningerne ved byggeriet og 9/10 af maksimumsbeløbet.

I praksis er den helt overvejende del af de arbejdere, der opnår lån, gift. I finansårene 1963/64, 1965/66 og 1967/68 var således kun hhv. 6, 8 og 9 af samtlige ansøgere - uanset om lån blev ydet eller ej - ugifte.

I omstående oversigt er samtlige ansøgere, der i finansårene 1963/64, 1965/66 og 1967/68 har fået bevilget lån, opdelt efter alder og børneantal.

Ser man først på ansøgernes alder, viser det sig, at i de 3 år var henholdsvis 320 af i alt 442, 316 af i alt 440 og 304 af i alt 402 mellem 21 og 40 år, og kun henholdsvis 24, 20 og 22 var over 50 år.

I de samme 3 år havde kun henholdsvis 6,6 %, 4,8 % og 4,2 % ingen børn at forsørge, medens de fleste, nemlig henholdsvis 67,1 %, 73,7 % og 75,2 % havde forsørgerpligt over for 2-4 børn.

Kombinerer man alder og børneantal, viser tallene, at den typiske ansøger, som får bevilget lån, er under 40 år og har fra 2-4 børn. Han er endvidere som foran anført gift.

Som bilag 8 til beretningen er medtaget en oversigt over alder og børneantal for så vidt angår alle kvalificerede ansøgere i de 3 finansår, altså uanset om lån er ydet eller ansøgning afslået på grund af manglende midler eller fordi boligen ønskedes oprettet i en kommune, hvor man har været tilbagehol-

dende med at yde flere lån. Denne oversigt giver næppe anledning til særlige bemærkninger.

Boligsituationen for ansøgerne

For en bedømmelse af lovgivningens betydning er det af interesse at vide, hvorledes de personer, der i givet fald kan få lån, ville være stillet med hensyn til boligforhold, såfremt de ikke kunne udnytte arbejderbolig-

Antal ansøgere, der har fået bevilget lån, fordelt efter alder og antal børn, for hvilke der gjaldt forsørgerpligt (arbejderboliglovens kap. IV)

Finansår	Antal børn	Aldersgruppe					i alt	pct.
		21-30 år	31-40 år	41-50 år	over 50 år			
1963/64	00	13	6	4	6	29	6,6	
	01	33	22	13	4	72	16,3	
	02	47	68	21	3	139	31,4	
	03	15	56	23	6	100	22,6	
	04	4	37	13	4	58	13,1	
	05	—	12	13	—	25	5,7	
	06	—	4	6	—	10	2,3	
	07	—	2	1	—	3	0,7	
	08	—	1	2	1	4	0,9	
	09	—	—	1	—	1	0,2	
	10	—	—	1	—	1	0,2	
ialt		112	208	98	24	442	100,0	
1965/66	00	7	5	5	4	21	4,8	
	01	27	18	12	5	62	14,1	
	02	50	73	24	8	155	35,2	
	03	22	47	31	1	101	23,0	
	04	7	41	19	1	68	15,5	
	05	1	10	7	—	18	4,1	
	06	—	4	5	1	10	2,3	
	07	—	1	—	—	1	0,2	
	08	—	1	—	—	1	0,2	
	09	—	1	1	—	2	0,4	
	10	—	1	—	—	1	0,2	
ialt		114	202	104	20	440	100,0	
1967/68	00	4	2	4	7	17	4,2	
	01	36	7	10	3	56	13,9	
	02	62	61	22	7	152	37,8	
	03	36	44	16	2	98	24,4	
	04	6	28	17	1	52	13,0	
	05	2	10	5	1	18	4,5	
	06	1	4	1	—	6	1,5	
	07	—	1	1	—	2	0,5	
	08	—	—	—	1	1	0,2	
	i alt	147	157	76	22	402	100,0	

lovens muligheder. Ved det sidste af de spørgsmål, der er stillet i den som bilag 2 optagne skrivelse, er udvalget da også anmodet om at søge oplyst, om der ydes lån til arbejdere, der i forvejen har en tidssvarende bolig i det område, hvor han arbejder. Endvidere ønskes belyst, om der kan oprettes boliger i kommuner, hvor der er ledige boliger til rådighed.

Loven stiller som betingelse, at en ansøger ikke ved egne midler kan komme i besiddelse af en bolig af den i lovgivningen omhandlede art, men i øvrigt tages der ikke i loven stilling til de omhandlede spørgsmål. Det er imidlertid problemer, der tidligere har været drøftet, og i indstillingerne vedrørende ansøgninger om lån i finansåret 1964/65 og senere finansår er optaget følgende 2 spørgsmål, der forudsættes besvaret af vedkommende kommune:

1. Er andragerens nuværende bolig anvendelig og passende under hensyntagen til andragerens forhold, herunder navnlig indkomst og børneantal?
2. Findes der i kommunen ikke benyttede, efter andragerens forhold anvendelige og passende lejligheder?

Besvarelsen af disse spørgsmål er indgået i den statistiske undersøgelse, men der foreligger altså ikke sådanne oplysninger for så vidt angår finansåret 1963/64. For så vidt angår kvalificerede ansøgere i 1965/66 (uanset om lån blev bevilget eller ej) blev de 2 spørgsmål kun besvaret bekræftende i henholdsvis 55 og 1 tilfælde, hvorved dog bemærkes, at spørgsmålene i henholdsvis 164 og 53 tilfælde var ubesvarede. I 1967/68 blev spørgsmålene besvaret bekræftende i henholdsvis 64 og 2 tilfælde, og var i 146 og 66 tilfælde ikke besvaret.

Samlet er der i de 2 nævnte år givet bevilgning i 78 tilfælde (38 i 1965/66 og 40 i 1967/68), hvor et af de 2 spørgsmål var besvaret bekræftende.

Det bemærkes, at en del af de tilfælde, hvor spørgsmål 1 er besvaret bekræftende, er tilfælde, hvor ansøgers bolig var tjenestebolig (fodermesterbolig el.lignj.

STATISTISKE OPLYSNINGER VEDRØRENDE ARBEJDERBOLIGER, DER OPFØRES FOR ARBEJDERENS REGNING

For stillingtagen til hensigtsmæssigheden af lovgivningen om arbejderboliger på landet er det af stor interesse at få belyst, hvad det er for ejendomme, der opføres med lån efter loven. Også i så henseende har udvalget tilvejebragt et statistisk materiale, som der her skal gøres rede for.

Størrelsen af grund og hus. Jordpriser og håndværkerudgifter

Efter den gældende lov må byggegrunden som regel ikke være over 3.000 m² eller under 700 m².

I omstående oversigt er grunde, som af kvalificerede ansøgere var udset til opførelse af en arbejderbolig efter lovens kap. IV, opdelt efter grundstørrelse. Som det fremgår, omfatter oversigten de kvalificerede ansøgere i finansårene 1963/64, 1965/66 og 1967/68, og uanset om lånebevilling blev givet eller ej. Det fremgår klart, at grundene typisk ligger i grupperne 800-1.000 m² i alle 3 undersøgte år. Kun få grunde er under 700 m² eller over 1.500 m². Oversigten omfatter foruden tallene for hele landet en særskilt opdeling for så vidt angår Jylland og Øerne. Det fremgår, at der i hvert finansår er omtrentlig 4 gange så mange grunde i Jylland som på Øerne. I øvrigt er det særligt forholdet mellem antallet af grunde i 1.000 m² gruppen henholdsvis i Jylland og på Øerne, der falder i øjnene. I de 2 første finansår er mere end 1/4 af grundene i denne gruppe beliggende på Øerne, men i 1967/68 er mindre end 1/8 af grundene i 1.000 m² gruppen beliggende på Øerne. Da tallene for Øernes vedkommende er meget små, vil der dog

næppe kunne drages blot nogenlunde sikre slutninger på grundlag af en sådan sammenligning.

Ved de statistiske undersøgelser er endvidere tilvejebragt oplysninger om udgifterne ved køb af grund uden byggemodning og håndværkerudgifter i de tilfælde, hvor der i finansårene 1963/64, 1965/66 og 1967/68 blev bevilget lån. Det bemærkes, at der ikke i alle tilfælde har foreligget holdbare oplysninger om disse forhold, og i statistikken er kun medtaget tilfælde, hvor de fornødne oplysninger har været tilgængelige i vedkommende sager.

Resultatet fremgår af omstående oversigt, der omfatter hele landet.

Den gennemsnitlige pris for grundene (rå jordpriser) har, som det måtte forventes, været stigende. Medens prisen pr. m² i 1963/64 var gennemsnitlig 1,97 kr., var prisen i 1967/68 3,40 kr. pr. m². Grundprisen pr. hus har udviklet sig tilsvarende, men her spiller grundenes størrelse naturligvis en væsentlig rolle, og den gennemsnitlige størrelse af byggegrundene er ikke medtaget. Om størrelsen af grundene henvises til det foraf anførte.

De anførte grundpriser er priser for de rå jord. Det ville naturligvis have været ; betydelig interesse at få størrelsen af byggemodningsomkostningerne statistisk belyst. Oplysninger om byggemodningsudgifter har imidlertid kun foreligget i en meget lille < af de undersøgte sager. I de 3 år 1963/64, 1965/66 og 1967/68 forelå der kun i henholdsvis 13, 55 og 81 tilfælde oplysninger om, hvorvidt byggemodningsudgifter var

Størrelsen af byggegrunde til opførelse af arbejderboliger efter lovens kap. IV, uanset om lån blev ydet, eller der blev givet afslag til efter loven kvalificerede ansøgere. (Alle grundstørrelser afrundet i hele 100 m²)

	Mindre end eller lig med 700 m ² %	800 m ² %	900 m ² %	1000 m ² %	1100-1500 m ² %	større end 1500 m ² %	Uoplyst %	I alt 100 %
1963/64								
Jylland.....	4	139	29	135	55	16	—	378
Øerne.....	1	22	5	51	10	2	—	91
Hele landet.....	5 1,1	161 34,3	34 7,2	186 39,7	65 13,9	18 3,8	— —	469
1965/66								
Jylland.....	11	236	46	145	33	13	16	500
Øerne.....	5	32	11	55	13	7	1	124
Hele landet.....	16 2,6	268 42,9	57 9,1	200 32,1	46 7,4	20 3,2	17 2,7	624
1967/68								
Jylland.....	22	204	61	126	46	12	6	477
Øerne.....	11	54	20	17	11	3	2	118
Hele landet.....	33 5,5	258 43,4	81 13,6	143 24,1	57 9,6	15 2,5	8 1,3	595

Oversigt over rå jordpris i kr. pr. hus og i kr. pr. m² grundareal og håndværkerudgift i kr. pr. hus og i kr. pr. m² bruttoetageareal i sager med bevilget lån efter arbejderboliglovens kap. IV. (Kun sager, hvor samtlige relevante oplysninger til gennemsnitsberegningerne har foreligget, er medtaget)

Finansår	Antal grunde	Gennemsnitlig rå jordpris i kr. pr. hus	Gennemsnitlig rå jordpris i kr. pr. m ² grundareal	Antal huse	Gennemsnitlig håndværkerudgift i kr. pr. hus	Gennemsnitlig håndværkerudgift i kr. pr. m ² bruttoetageareal
1963/64	427	1957	1,97	435	42.788	506
1965/66	412	2583	2,71	434	51.624	583
1967/68	342	3213	3,40	320	59.885	641

holdt eller ej, og kun i henholdsvis 9, 19 og 65 tilfælde var der oplysninger om størrelsen af byggemodningsomkostningerne. Et statistisk billede på grundlag af så få sager ville være uden værdi, og udvalget har derfor måttet afstå fra at give oplysninger om modningsudgifternes størrelse.

Også håndværkerudgifterne har ganske naturligt været stigende. I 1963/64 var den gennemsnitlige håndværkerudgift pr. m² bruttietageareal 506 kr., medens den i 1967/68 var steget til 641 kr. pr. m². Den gennemsnitlige håndværkerudgift pr. hus er steget forholdsvis mere end håndværkerudgiften pr. m² bruttoetageareal, hvilket må

skyldes en udvikling henimod større huse. Medens de huse, der indgår i undersøgelsen i 1963/64, var på gennemsnitlig 84,6 m² var det gennemsnitlige bruttoetageareal i 1967/68 93,4 m². Dette stemmer med resultaterne af den nedenfor nærmere omtalte oversigt, hvori bl.a. er foretaget en gruppindelning af de i vedkommende finansår opførte arbejderboliger. Det er administrationens opfattelse, at denne udvikling er fortsat, og at den typiske arbejderbolig i dag er på ca. 95 m² bruttoareal.

Som bilag 9 er optaget en tilsvarende oversigt for henholdsvis Jylland og Øerne. Umiddelbart måtte man formentlig vente, at jord-

Antal huse samt håndværkerudgiften i kr. pr. m² bruttoetageareal fordelt efter bruttoetagearealets størrelse for så vidt angår sager med bevilget lån efter arbejderboliglovens kap. IV. (Kun sager, hvor samtlige relevante oplysninger til gennemsnitsberegningerne har foreligget, er medtaget)

Finansår	Bruttoetageareal i m ²											
	Under 70		70-79		80-89		90-99		100-109		Over 109	
	Antal huse	Håndværkerudgift i kr. pr. m ² bruttoetageareal	Antal huse	Håndværkerudgift i kr. pr. m ² bruttoetageareal	Antal huse	Håndværkerudgift i kr. pr. m ² bruttoetageareal	Antal huse	Håndværkerudgift i kr. pr. m ² bruttoetageareal	Antal huse	Håndværkerudgift i kr. pr. m ² bruttoetageareal	Antal huse	Håndværkerudgift i kr. pr. m ² bruttoetageareal
1963/64	11	667	134	557	146	511	114	464	30	421	—	—
1965/66	3	808	93	660	144	602	135	551	57	516	2	462
1967/68	—	—	24	743	76	700	148	629	66	594	6	513

prisen pr. m² var størst på Øerne. Forskellen er imidlertid ikke stor, og i finansåret 1965/66 er den gennemsnitlige pris pr. m² større i Jylland end på Øerne. Ved bedømmelsen må det imidlertid også her tages i betragtning, at antallet af grunde på Øerne er ret begrænset. Den gennemsnitlige håndværkerudgift pr. m² bruttoetageareal er som venteligt noget større på Øerne end i Jylland. Det er imidlertid klart, at udgiften pr. m² bruttoetageareal væsentlig påvirkes af husets størrelse, og dette forhold belyses ved nedenstående oversigt for hele landet og den tilsvarende som bilag 10 medtagne oversigt vedrørende henholdsvis Jylland og Øerne.

Oversigten bekræfter, at størrelsen af arbejderboliger er steget i den undersøgte periode. Både i 1963/64 og 1965/66 er grupperne 80-89 m² størst, men i 1967/68 er det gruppen 90-99 m², der er klart den største gruppe, og omkring 20 % af husene ligger i gruppen 100-109 m².

At håndværkerudgiften pr. m² bruttoetageareal er mindre, jo større husene er, kan

ikke overraske, men bekræftes altså af oversigten.

De foran omhandlede oplysninger om udgifterne ved køb af grund og opførelse af bolig giver et indtryk af anskaffelsesudgifterne, der kan sammenholdes med de oplysninger om lånenes størrelse i de 3 finansår, som fremgår af oversigten bilag 11.

Hvilken værdi vil de opførte boliger så have i fremtiden? Dette belyses i nedenstående oversigt over ejendomsværdi den 1. januar 1968 af boliger opført i henholdsvis 1950/51, 1960/61 og 1965/66. Oplysningerne er hentet fra de til kommunerne udsendte spørgeskemaer vedrørende halvdelen af de i vedkommende år opførte boliger.

Som det ses har 43,6 % af de medtagne boliger fra 1950/51 en ejendomsværdi på 35.000-44.000 kr. og 36,9 % har en højere ejendomsværdi. Af boliger fra 1960/61 ligger 33,9 % i gruppen 35.000-44.000 kr., men den største gruppe er for disse ejendomme vedkommende gruppen 45.000-54.000 kr., hvor 39,3 % af de medtagne ejendom-

Ejendomsværdi den 1. januar 1968 angivet i 1000 kr. for så vidt angår halvdelen af de i de angivne finansår efter lovens kap. IV oprettede arbejderboliger

Finansår	25 %		25-34 %		35-44 %		45-54 %		55-64 %		65-74 %		75 og derover %	Uoplyst %
1950/51 ..	3	0,9	60	18,0	146	43,6	78	23,4	36	10,8	8	2,4	1	0,3
1960/61 ..	—	—	9	3,0	101	33,9	117	39,3	49	16,4	11	3,7	10	3,4
1965/66 ..	1	0,4	1	0,4	15	6,7	72	32,2	88	39,3	29	13,0	11	4,9

me er placeret. 23,5 % har en ejendomsværdi på 55.000 kr. eller mere.

De 5 år senere opførte ejendomme har noget større ejendomsværdi. Ikke mindre end 71,5 % har ejendomsværdi mellem 45.000 kr. og 64.000 kr. og 17,9 % har en ejendomsværdi på 65.000 kr. eller mere. Hertil skal bemærkes, at 13. alm. vurdering blev gennemført pr. 1. august 1965, og en stor del af de boliger, der er opført i henhold til bevilling i 1965/66, er antagelig først blevet vurderet ved årsvurdering i 1966, men i princippet på det vurderingsgrundlag, som anvendtes ved 13. alm. vurdering. Under alle omstændigheder kan det konstateres, at de nyere boliger, som naturligt er, ligger med de største ejendomsværdier.

Endelig har udvalget ment, at det var af interesse at få belyst, hvorledes det stiller sig med ejerens skattemæssige over- eller underskud på ejendommen. Det viser sig her, at

den helt overvejende del af ejerne af de boliger, der indgår i den på grundlag af kommunernes oplysninger gennemførte undersøgelse, havde et skattemæssigt over- eller underskud på mindre end 1.500 kr. i 1967. Kun i 4 tilfælde havde ejere et skattemæssigt overskud på mere end 1.500 kr. og i 26 tilfælde et skattemæssigt underskud på mere end 1.500 kr., jfr. nedenstående oversigt.

Skattemæssigt over- eller underskud for så vidt angår arbejderboliger opført efter lovens kap. IV

Bevillingsår	Overskud mere end eller lig med 1500 kr.	Underskud mere end eller lig med 1500 kr.	Ialt antal medtagne boliger
1950/51 ..	3	8	334
1960/61 ..	1	7	298
1965/66 ..	—	11	224

SAMMENLIGNING MELLEM BOLIGUDGIFTEN I ALMENNYTTIGT ETAGEBYGGERI OG I ARBEJDERBOLIGER PÅ LANDET

Da arbejderboliglovgivningen har et klart socialt sigte, må det efter udvalgets opfattelse være af betydelig interesse at få klarlagt, hvorledes forholdet er mellem boligudgiften for en ejer af en arbejderbolig og boligudgiften for personer i samme indtægtsgruppe, der har bolig i byggeri opført med støtte i henhold til lov om boligbyggeri.

En direkte sammenligning kan ikke foretages, da der ikke ydes statsstøtte til privatejede parcelhuse, bortset fra arbejderboliglovgivningen. De tidligere muligheder for statsstøtte til opførelse af enfamiliehuse til bygherrens eget brug blev ophævet ved ændringen af lov om boligbyggeri i 1967, jfr. nu boligministeriets bekendtgørelse nr. 439 af 20. august 1969 af lov om boligbyggeri.

De fordele, en parcelhusejer kan have som følge af skattefradragsreglerne, gælder både for ejeren af en arbejderbolig og andre parcelhusejere, men har for personer i de indtægtsgrupper, der her er tale om, kun meget ringe betydning. Statistiske undersøgelser viser, at det skattemæssige over- eller underskud for ejere af arbejderboliger på landet kun sjældent er over 1.500 kr. Det samme vil være tilfældet for parcelhusejere inden for tilsvarende indtægtsgrupper.

En arbejder i byen kan som nævnt ikke opnå statsstøtte til opførelse af et parcelhus, men har i de områder, hvor der findes udlejningsbyggeri, mulighed for at drage fordel af boligsikringsordningen og - såfremt boligen er i nyt socialt byggeri - tillige af rentesikringsordningen, jfr. nedenfor. En vis sammenligning kan drages ved at betragte boligudgiften i en ny landarbejderbolig sammen-

holdt med boligudgiften i nyt socialt boligbyggeri.

En arbejder på landet har ikke mulighed for at finde udlejningsboliger og kan derfor ikke drage fordel af boligsikring og rentesikring, men har mulighed for at opføre en arbejderbolig med statsstøtte.

Beregning af den årlige husleje i almennyttigt etagebyggeri uden for det udvidede hovedstadsområde i det seneste nybyggeri

Samlede udgifter til en 80 m² lejlighed i almennyttigt etagebyggeri uden for det udvidede hovedstadsområde 1966/67:

Grundudgifter	8.900,00 kr.
Håndværkerudgifter	55.500,00 kr.
Omkostninger (excl. kurstab)	10.300,00 kr.
I alt	74.700,00 kr.

Finansieringen 1966/67

	Excl. kurstab Kr.	Kurstab kr.	I alt kr.
Eget indskud (6 pct.)	4.480		4.480
1. prioritet (40 ⁰ / ₀)	29.880	28.620	58.500
2. prioritet (10 ⁰ / ₀)	7.470	6.280	13.750
3. prioritet (44 ⁰ / ₀)	32.870	29.130	62.000
I alt	74.700	64.030	138.730

Beregnet husleje 1968

Renter og afdrag	7.595 kr.
Øvrige driftsudgifter	1.650 kr.
Tilsammen	9.245 kr.
÷ rentesikring	2.165 kr.
I alt	7.080 kr.

*Resterende husleje efter boligsikring for
husstande med 3 og flere børn*

Husstandsindkomst	Børnetal			
	0	1	2	3 og flere
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
10.000 kr. ...	6.018	4.243	2.832	2.295
15.000 kr. ...	6.018	4.602	3.363	3.045
20.000 kr. ...	6.018	4.956	3.894	3.795
25.000 kr. ...	6.195	5.310	4.920	4.920
30.000 kr. ...	6.372	6.045	6.045	6.045
O. 30.000 kr. .	7.080	7.080	7.080	7.080

*Resterende husleje i procent
af husstandsindkomsten*

Husstandsindkomst	Børnetal			
	0	1	2	3 og flere
	Kr.	%	%	%
10.000	66,2	42,5	28,3	23,0
15.000	40,1	30,7	22,4	20,3
20.000	30,1	24,8	19,5	19,0
25.000	24,8	21,2	19,7	19,7
30.000	21,2	20,1	20,1	20,1
35.000	20,2	20,2	20,2	20,2

Beregning af den årlige boligudgift i arbejderboliger på landet for finansåret 1969/70

	Opførelsesomkostninger i kr.			
	Normalt	Med tillæg til dækning af suppl. tekn. installationer	I særlige tilfælde	Med tillæg til dækning af suppl. tekn. installationer
<i>Lån til:</i>				
Køb af byggegrund.	3.500	3.500	4.500	4.500
Håndværkerudgifter.	50.000	54.500	52.000	56.500
I alt	53.500	58.000	56.500	61.000
Egenkapital	7.500	3.000	4.500	0
Tilsammen.	61.000	61.000	61.000	61.000

Opførelsesomkostningerne for en arbejderbolig på landet vil i 1969/70 udgøre ca. 71.000 kr. Udregningen er baseret på stigningen i opførelsesomkostningerne for de foregående to finansår. Da der fra opførelsesomkostningerne må trækkes 106 kr. pr. m² boligareal som godtgørelse for betalt

moms, og da boligens størrelse i 1969/70 er anslået til 95 m², må ca. 61.000 kr. finansieres ved statslån og eventuel egenkapital, hvilket fremgår af ovenstående.

	Årlig boligudgift i kr *)			
	Normalt	Med tillæg til dækning af suppl. tekn. installationer	I særlige tilfælde	Med tillæg til dækning af suppl. tekn. installationer
Forrentning og afdrag (2,64 % halv-årlig).	2.825	3.062	2.983	3.221
Øvrige driftsudgifter (skønnet).	850	850	850	850
I alt	3.675	3.912	3.833	4.071

Forrentning og afdrag (2,64 % halv-årlig).

Øvrige driftsudgifter

(skønnet).

I alt

*I procent af
husstandsindkomsten*

10.000 kr.	36,8	39,1	38,3	40,7
15.000 -	24,5	26,1	25,6	27,1
20.000 -	18,4	19,6	19,2	20,4
25.000 -	14,7	15,6	15,3	16,3
30.000 -	12,2	13,0	12,8	13,6
35.000 -	10,5	11,2	11,0	11,6

*) Uden hensyn til eventuelle skattefradrag.

Sammenligningen viser, at indehaveren af en lejlighed i almenbygget byggeri med 2-3 børn og en indtægt på 20.000 kr. betaler en husleje svarende til 19,5-19 % af husstandsindkomsten **), medens indehaveren af en arbejderbolig, der som det fremgår af de statistiske undersøgelser typisk har 2-4 børn og en skattepligtig indkomst på omkring de 20.000 kr., har en boligudgift på mellem 18,4 og 20,4 % af husstandsindkomsten. Ved større indtægter vil boligudgiften i procent af husstandsindkomsten naturligvis være mærkbart faldende for ejere af arbejderboliger, medens børnetallet ikke påvirker boligudgiften.

**) Husstandsindkomsten er den samlede skattepligtige indkomst for boligtageren, ægtefælle og hjemmевærende børn samt andre personer, der har fast ophold i lejligheden, med mindre de betaler særskilt vederlag for logi.

Sammenligningen må som nævnt tages med forbehold. Der er regnet med en 80 m² lejlighed i etagebyggeri, medens en arbejderbolig i dag typisk vil være på ca. 95 m², men dette vil formentlig være rimeligt, når forskellen mellem de 2 boligformer tages i betragtning. Det bemærkes, at de 80 m² er den normale lejlighedsstørrelse i almennyttigt etagebyggeri, men hertil kommer andel i fælles vaske- og tørrerum m.v. Den til en arbejderbolig hørende grund vil formentlig kunne sidestilles med de fælles arealer, der normalt vil være udlagt i forbindelse med almennyttigt etagebyggeri.

Som helhed viser sammenligningen, at den typiske indehaver af en arbejderbolig har en udgift til bolig, der i det store og hele svarer til den boligudgift, han ville få som lejer af en reelt tilsvarende lejlighed i et almennyttigt etagebyggeri uden for hovedstadsområdet på indflytningstidspunktet. Det må dog her tages i betragtning, at indehaveren af en arbejderbolig som ejer af huset gennem årene vil oparbejde en formue, hvis størrelse vil være afhængig af værdistigningen på fast ejendom.

Udgifterne for arbejderboligen er konstant i hele statslånets løbetid, uanset ejerens indtægtsforhold eller børnetal. Boligudgiften i det almennyttige byggeri vil derimod blive forøget, når rentesikringen aftrappes og bortfalder. Rentesikringen ydes i 6 år og aftrappes derefter i løbet af 3 år. Denne forøgelse vil dog delvis blive modsvaret af den årlige regulering af boligsikringen. Boligsikringen bortfalder helt, såfremt husstandsindkomsten overstiger de i loven fastsatte beløb.

36

OPFØRELSE AF ARBEJDERBOLIGER FOR LANDMANDENS REGNING

I beretningens afsnit 2 er lovens regler om opførelse af arbejderboliger for landmandens regning, de såkaldte kap. VI boliger, blevet omtalt.

Siden finansåret 1941/42 har der været mulighed for at yde lån til opførelse af arbejderboliger for landmandens regning, men da de i udlånslovene fastsalte rådighedsbeløb har været af relativt beskeden størrelse, er der til og med finansåret 1969/70 kun oprettet i alt 954 boliger af denne art. Det bemærkes, at bevillingerne til kap. VI boliger i de seneste finansår har været på 3 mill. kr. årlig, jfr. nedenstående oversigt over ansøgninger og bevillinger m.v. i de sidste 5 finansår.

Til opførelse af en arbejderbolig for landmandens regning kan der som nævnt i afsnit 2 ydes byggelån, og sådanne lån forrentes med 7 % p.a. og afvikles over ca. 40 år.

Det fremgår af reglerne i arbejderboliglovens kap. VI, at disse boliger hører til en bestemt landbrugsejendom og normalt skal tjene som bolig for en arbejder, der er beskæftiget ved ejendommens drift. Boligen følger med ved salg af hovedejendommen, og den skal stedse holdes udlejet i overensstemmelse med reglerne i arbejderboliglovens § 32. Normalt vil en sådan bolig være udlejet til en på ejerens landbrugsejendom beskæftiget medhjælper, og i så tilfælde træffes der sædvanligvis ikke særskilt aftale om huslejens størrelse, idet dette beløb indgår som en del af den for tjenesteperioden aftalte løn. Det kan derfor være forbundet med nogen vanskelighed for husmandsbrugskommissionerne at påse, at lejen i sådanne tilfælde er fastsat i overensstemmelse med bestemmelsen i lovens § 32.

Det, der i særlig grad har voldt problemer ved disse boliger, er den situation, hvor der ikke længere er brug for fast fremmed arbejdskraft på hovedejendommen. I denne situation vil boligen kunne udlejes til en kvalificeret lejer, der er beskæftiget andetsteds, når blot vilkårene fastsættes i overensstemmelse med reglerne i § 32.

Hvor sådan udlejning ikke kan praktiseres, vil det være naturligt, at boligen frasælges hovedejendommen og pålægges servitutter, svarende til reglerne i lovens kap. IV. I tilfælde, hvor denne løsning på grund af isoleret beliggenhed sammen med gården heller ikke kan realiseres, vil man kunne overveje en ophævelse af arbejderboligservitutterne efter lovens § 19 a. Denne bestemmelse, der er indsat i loven i 1967, åbner noget større mulighed for frigørelse end før 1967, men servituttophævelsen kan betinges af, at ejeren indbetaler et beløb, der fastsættes af landbrugsministeren. Dette beløb kan ikke overstige den økonomiske fordel, der er forbundet med ejendommens frigørelse for servitutterne.

Det har undertiden vist sig, at hovedejendommens ejer kan have interesse i selv at flytte ind i arbejderboligen, f.eks. i forbindelse med salg af hovedejendommen til en søn. En anvendelse af boligen som ren aftægtsbolig er klart i strid med loven, og tilladelse hertil kan principielt ikke forventes meddelt.

Allerede på bevillingstadiet undlader man at give lånetilsagn i tilfælde, hvor muligheden for ejendommens anvendelse som aftægtsbolig synes at være nærliggende under hensyn til de foreliggende oplysninger om ansøgerens alder, eventuelt hjemmenværende sønner, ejendommens størrelse m.v.

Man har derhos pålagt husmandsbrugs-kommissionerne ved de 3-årige syn at påse, at disse boliger benyttes i overensstemmelse med de herom tinglyste servitutter, hvorefter de bl.a. skal holdes udlejet i overensstemmelse med reglerne i afsnit C og D i loven om brug af visse ejendomme og boliger på landet, **jfr.** arbejderboliglovens § 32.

Såfremt der ved syn eller på anden måde konstateres ulovlig anvendelse af disse boliger, kan statslånet betragtes som forfaldet til betaling, jfr. arbejderboliglovens § 20, stk. 3, men man har dog i en del tilfælde til-ladt, at statslånet forblev indestående i boli-gen på væsentlig skærpede rentevilkår, idet man herudover som regel har givet ejeren valget mellem at holde boligen udlejet i over-ensstemmelse med servitutterne, eller afhæn-de den til en kvalificeret arbejder.

Udvalget finder, at den af administratio-nen anlagte praksis er hensigtsmæssig, idet man dog har været opmærksom på, at det, i tilfælde, hvor f.eks. en søn overtager land-

brugsejendommen, efter omstændighederne kan være rimeligt, at den tidligere ejer flytter ind i arbejderboligen, såfremt han fortsat medvirker ved landbrugsejendommens drift.

Angående udnyttelsen af de midler, der i de seneste 5 år er stillet til rådighed til opfø-relse af arbejderboliger for landmandens reg-ning, henvises til nedenstående oversigt.

Opførelse af arbejderboliger for landmandens regning (arbejderboliglovens kap. VI)

Fin n	då n slø ens dgh eds ebb Kr.	A n 2 n rge	A i n be ge d in	B e 3 3 lån	
1965/66	2 mill.	146	40	1.800.000	-
1966/67	3 mill.	132	34	1.598.000	-
1967 68	3 mill.	88	43	2.107.000	-
1968 69	3 mill.	68	38	1.938.000	600.000
1969 70	3 mill.	46	36	1.962.000	1.000.000

*) incl. ansøgninger, der senere er trukket tilbage.

**) efter fradrag af senere bortfaldne bevillinger.

UDVALGETS OVERVEJELSER OG INDSTILLING

a) Hensigtsmæssigheden af en særlig lovgivning om opførelse af arbejderboliger på landet

1) Der har i udvalget været enighed om, at spørgsmålet om, hvilken personkreds lovgivningen tager sigte på, er et centralt spørgsmål i forbindelse med en stillingtagen til arbejderboliglovgivningens hensigtsmæssighed. Lovgivningen tog oprindelig særlig sigte på oprettelse af boliger til arbejdere, der var beskæftiget ved jordbrugsarbejde, men formålet er nu at tilvejebringe gode boligforhold for lønarbejdere i landdistrikterne, hvad enten de er beskæftiget ved jordbrug eller ved dermed økonomisk ligestillet lønarbejde på andre arbejdssteder på landet. De af udvalget foretagne statistiske undersøgelser viser, at kun ca. halvdelen af de ansøgere, der i de senere år har fået lån til opførelse af en arbejderbolig, var beskæftiget helt eller delvis ved jordbrug. Den foretagne undersøgelse af beskæftigelsesforholdene for så vidt angår ejere af tidligere oprettede boliger omfatter kun halvdelen af de i årene 1950/51, 1960/61 og 1965/66 oprettede boliger, men undersøgelsen tyder på, at låntagere, som - da lånet blev bevilget - var beskæftiget ved jordbrug, i betydeligt omfang overgår til anden beskæftigelse i løbet af få år. Ca. 2 år efter at lån var bevilget, tjente således kun 12,5% af de arbejdere fra årgangen 1965/66, som omfattes af undersøgelsen, mere end halvdelen af deres indtægt ved arbejde af jordbrugsmæssig karakter, og for så vidt angår de undersøgte boliger fra 1950/51 og 1960/61 tjente kun 3-4 % af ejerne mere end halvdelen af deres indtægt i 1967 ved sådant arbejde. Resultatet af undersøgelsen

må naturligvis tages med forbehold, da antallet af boliger, der indgår i undersøgelsen, er begrænset. I øvrigt må det antages, at et betydeligt antal arbejdere, der tjener mindre end halvdelen af deres indtægt ved arbejde af jordbrugsmæssig karakter, dog i en del af året er beskæftiget ved jordbrug. Det bemærkes herved, at der er tale om ikke faglærte arbejdere, der typisk skifter arbejdssted ret ofte. Når det nævnte forhold tages i betragtning, virker resultatet af de foretagne statistiske undersøgelser for så vidt ikke overraskende. Den udvikling, der er sket inden for landbruget, har bevirket, at beskæftigelsen af arbejdskraft har været stærkt faldende, og de lønarbejdere, der tidligere var beskæftiget som landarbejdere, er i vidt omfang søgt over til anden beskæftigelse. På denne baggrund kan en særlig arbejderboliglovgivning ikke motiveres alene ud fra landbrugets direkte interesse i tilstedeværelsen af arbejdskraft. Selv om behovet for medhjælpere ved landbruget for tiden er begrænset, vil der imidlertid være en interesse i at modvirke flugten fra land til by i det omfang, der er beskæftigelsesmuligheder på landet ved virksomheder, som har en vis tilknytning til jordbrug. Her må det tages i betragtning, at nedgangen i antallet af selvstændige landbrugsbedrifter har medført, at der i betydeligt omfang er etableret større eller mindre virksomheder i bygninger, der er blevet ledige i forbindelse med sammenlægning af landbrug. Det drejer sig om virksomheder som f.eks. græspillefabrikker, mindre maskinværksteder, minkfarme, gulerods vaskerier og champignongartnerier m.v., altså virksomheder, der naturligt hører hjemme i landdistrikter

ne, og som har et ikke ringe behov for navnlig ikke faglært arbejdskraft. Ca. 1/4 af samtlige lån til opførelse af arbejderboliger har i de senere år været bevilget til arbejdere, der var beskæftiget ved håndværk og industri af denne og lignende art. Arbejdere ved sådanne arbejdssteder omfattes direkte af den gældende lov, når arbejdsstedet er beliggende uden for bymæssig bebyggelse, og når arbejdet er økonomisk ligestillet med lønarbejde ved jordbrug. Af hensyn til den almindelige udvikling i landdistrikterne er tilstedeværelsen af sådanne virksomheder af væsentlig interesse, og det er derfor af betydning, at den fornødne arbejdskraft er til rådighed.

2) Tilstedeværelsen af virksomheder som de omhandlede i landdistrikterne forudsætter, at den fornødne arbejdskraft kan skaffes, men spørgsmålet er, om arbejderne nødvendigvis må have bolig i umiddelbar nærhed af vedkommende virksomhed. De forbedrede trafikforhold har utvivlsomt medført en større bevægelighed i arbejdskraften, og afstand mellem hjem og arbejdsplads har ikke samme betydning som tidligere. De af udvalget foretagne statistiske undersøgelser tyder da også på, at mere end 1/3 af de arbejdere, der opnår lån efter arbejderboliglovgivningen, få år efter er beskæftiget inden for bymæssig bebyggelse. Dette må imidlertid antages at være begrundet i de bedre indtjeningsmuligheder i byerne, og selv om afstanden i sig selv ikke ville være til hinder derfor, vil det ikke være realistisk at regne med, at arbejdere, der er bosat i egentlige byområder, i væsentligt omfang vil søge beskæftigelse i landdistrikterne. Et behov for arbejdskraft i landdistrikterne vil derfor næppe kunne dækkes, medmindre der er passende boliger i en rimelig afstand fra arbejdsstederne. Det er endelig opfattelsen, at den stærkt begrænsede anvendelse af medhjælpere i landbruget i væsentlig grad skyldes landbrugets for tiden ringe indtjeningsmuligheder. Med forbedrede indtjeningsmuligheder for landbruget vil der være grundlag for

beskæftigelse af lønnet arbejdskraft, og udviklingen henimod større driftsenheder vil medføre et øget behov for medhjælp.

3) Selv om det samfundsmæssigt set er ønskeligt, at det fornødne antal boliger er til rådighed for de på arbejdssteder i landdistrikterne beskæftigede arbejdere, begrunder dette ikke i sig selv opretholdelse af en speciel lovgivning om arbejderboliger på landet. Det må i denne forbindelse tages i betragtning, at den almindelige boligstøtte-lovgivning er omlagt således, at der ikke længere ydes statsstøtte til privat parcelhusbyggeri. Statsstøtte ydes alene til opførelse af almennyttigt byggeri i form af rentesikring. Hertil kommer boligsikringsordningen, der er gældende for udlejningsbyggeriet. Udlejningsbyggeri opføres rent faktisk ikke i de områder, arbejderboliglovgivningen tager sigte på, og sidstnævnte lovgivning kan derfor i nogen grad opfattes som et supplement til boligstøtte-lovgivningen. Som det fremgår af det i betretningens afsnit 5 anførte, viser det sig, at den årlige boligudgift i det store og hele er den samme ved indflytning i nyt almennyttigt byggeri og i en nyopført arbejderbolig, når boligudgiften beregnes for en familie med 2-3 børn og en husstandsindtægt på ca. 20.000 kr. Det er derfor udvalgets opfattelse, at der gennem arbejderboliglovgivningen i hvert fald tilvejebringes en vis ligestilling for de lavere lønnede befolkningsgrupper i by og på land med hensyn til at opnå en bolig i nybyggeri.

4) Foranstående betragtninger understreger arbejderboliglovgivningens sociale sigte, og det må i denne relation tages i betragtning, at gamle huse i landdistrikterne ofte er af meget ringe kvalitet, medens de boliger, der er oprettet i henhold til arbejderboliglovgivningen vel er relativt små huse, men huse, der kvalitetsmæssigt må betegnes som gode, og som der derfor altid vil være rift om. Man kan imidlertid rejse spørgsmålet om, hvorvidt afgrænsningen af den personkreds, der kan opnå lån i henhold til arbejderbolig-

lovgivningen, er hensigtsmæssig. Under hensyn til lovens sociale sigte kunne det umiddelbart være nærliggende at lade et rent indkomst- og formuekriterium være afgørende for, hvorvidt statslån skulle kunne ydes. Dette ville imidlertid være en klar udvidelse af boliglovgivningen. Da arbejderboliglovgivningens betingelser for at opnå lån efter loven i det store og hele dækker den personkreds, som af erhvervsmæssige grunde er knyttet til landdistrikterne, og som der ud fra sociale synspunkter kan være grund til at yde boligstøtte, finder udvalget, at lovens regler i så henseende må anses for hensigtsmæssige.

5) Som foran anført er det for udviklingen i landdistrikterne af betydning, at der er boliger til rådighed for den nødvendige arbejdskraft, og at disse boliger er placeret i rimelig afstand fra arbejdsstederne. Dette må imidlertid ses i sammenhæng med planlægningslovgivningen. Om problemerne i relation til denne lovgivning henvises til den som bilag 3 optagne redegørelse, der er udfærdiget i Boligministeriet.

De i henhold til arbejderboliglovgivningen opførte boliger var tidligere i vidt omfang huse, der opførtes i det åbne land, bl.a. fordi byggegrunden der kunne erhverves til en lav pris. Arbejderboligloven stiller krav om vejadgang samt fornøden vandforsyning og forsvarlige afløbsforhold m.v., men disse krav kunne normalt opfyldes, og den almindelige lovgivning hindrede ikke byggeri i det åbne land. I så henseende blev lovgivningen imidlertid allerede i 1960 ændret, idet landsbygge-loven i § 5 stk. 2 gav amtsrådene beføjelse til at nedlægge forbud mod uønskede udstyknings. Med hjemmel i denne bestemmelse har amtsrådene søgt al helårsbebyggelse, som ikke har tilknytning til et bestemt jordbrug, samlet i eller i tilslutning til de eksisterende landsbyer, og man har ikke ment at kunne gøre undtagelse under hensyn til de heromhandlede boligers eventuelle tilknytning til jordbrug. Det sidstnævnte synspunkt må siges at være bekræftet ved den af

udvalget foretagne undersøgelse af beskæftigelsesforholdene for så vidt angår ansøgere om lån og ejere af arbejderboliger opført for arbejderens regning.

Lov nr. 315 af 18. juni 1969 om by- og landzoner fastslår nu, at der normalt kun må foretages udstykning og opføres ny bebyggelse i landzoner efter særlig tilladelse. I arbejderboligloven er der imidlertid intet, der hindrer, at boligen placeres ved en landsby- eller stationsbybebyggelse, for så vidt egnen kan karakteriseres som landdistrikt i arbejderboliglovens forstand, og gennem årene er de med lån i henhold til loven opførte huse i stadig stigende grad placeret på grunde, der af vedkommende kommuner er udlagt til parcelhusbebyggelse. Da det endvidere er klart, at de i den almindelige lovgivning fastsatte regler for byggeri af den omhandlede art under alle omstændigheder må overholdes, finder udvalget ikke, at der for så vidt er anledning til realitetsændringer i loven, men det vil være ønskeligt, at terminologien i arbejderboliglovens regler bringes på linie med planlægningslovgivningen. Samtidig bør maksimum for jordkøbslån forhøjes, idet byggegrunde, af den art lovgivningen i fremtiden normalt må baseres på, ikke vil kunne erhverves inden for de nugældende maksimumsbeløb.

Det bemærkes, at det foran anførte tager sigte på boliger, der opføres for arbejderens regning (kap. IV boliger). Arbejderboliger, der opføres for landmandens regning (kap. VI boliger) vil have en sådan tilknytning til vedkommende landejendom, at den til udstyknings fornødne dispensation må kunne forventes meddelt, eventuelt på betingelse af tinglysning af en samhörighedsdeklaration.

6) I forbindelse med en stillingtagen til arbejderboliglovgivningens hensigtsmæssighed er det naturligvis af stor interesse, hvad det er for huse, der opføres med lån efter denne lovgivning. Der er ingen tvivl om, at lovgivningen har haft stor betydning for den almindelige boligstandard i landdistrikterne.

Af de statistiske oplysninger fremgår, at opførelsesudgifterne er relativt lave, og dette skyldes formentlig de fastsatte maksimumsbeløb for lånene i forbindelse med reglen om, at opførelsesudgifterne som regel ikke må overstige maksimumbeløbet. Sidstnævnte regel administreres således, at overskridelser på indtil ca. 10 % accepteres i praksis. For opførelsesudgifternes størrelse er det utvivlsomt også af betydning, at håndværkerne har sikkerhed for, at afregning finder sted efter de fastsatte regler, dvs. at halvdelen af byggelånet udbetales, når huset er under tag, og resten, når byggeriet er afsluttet og endelig afsynet. Tidligere kan det for opførelsesudgifternes størrelse nok have spillet en rolle, at der har været stillet noget mindre krav til byggeri på landet, men kravene er nu de samme som til andet byggeri. Derimod spiller arbejderens egen indsats i forbindelse med byggeriet fortsat en ikke ringe rolle for opførelsesudgifterne. Som helhed må konklusionen blive, at de huse, der opføres, nok er af beskeden størrelse, men dog nu som regel ca. 95 m², og at arbejderboliger i enhver henseende er af samme standard som andet tilsvarende byggeri.

7) De arbejderboliger, der opføres for landmandens regning, indtager i flere henseender en særstilling. Bevillingerne til disse boliger har været af beskeden omfang, i de seneste år 3 mill. kr. om året, som der ikke fuldtud har været disponeret over. Foran i beretningens afsnit 6 er der redegjort for forskellige særlige problemer i forbindelse med denne form for arbejderboliger.

Udvalget finder, at den støtte, der ydes til opførelse af disse boliger i det nuværende omfang og i hvert fald i det væsentlige på de gældende vilkår, kan være hensigtsmæssig, og det er nærliggende at antage, at udviklingen henimod færre, men større landbrug vil øge behovet for sådanne boliger.

8) Det vil af det foran anførte fremgå, at udvalget finder, at lovgivningen om opførelse af arbejderboliger på landet har haft stor

betydning for udviklingen i landdistrikterne, og det er opfattelsen, at der fortsat vil være behov for en sådan lovgivning, der i væsentlig grad kan betragtes som et supplement til statsstøtten til almennyttigt byggeri. Det bemærkes herved, at arbejderboliglovgivningen tager sigte på boligstøtte til en befolkningsgruppe, der hører til de lavestlønnede, og som af erhvervsmæssige grunde ikke i praksis kan benytte det almennyttige byggeri eller boligsikringsordningen.

Udvalget har drøftet, om den nuværende lovgivning kunne erstattes af en statsgaranti- og rentesikringsordning, men det er oplyst, at et andet udvalg under Landbokommissionen behandler en række andre udlånsområder og må antages at undersøge det heromhandlede spørgsmål, der ikke alene vedrører arbejderboliglovgivningen.

Som det fremgår af det neden for i afsnittet om eventuelle ændringer i den gældende lovgivning anførte, tager udvalget ikke stilling til spørgsmålet om ændring af rente- og afdragsvilkårene for lån efter arbejderboligloven. Lån efter lovens kap. IV afvikles over 60 år og lån efter kap. VI over 40 år, og udvalget er opmærksom på, at spørgsmålet om en afkortning af afviklingstiden er aktuelt. Det er opfattelsen, at dette spørgsmål i givet fald må tages under overvejelse i forbindelse med tilsvarende overvejelser vedrørende andre udlånsområder.

b) Spørgsmålet om gennemførelse af ændringer i den gældende lov

Selv om udvalget kan gå ind for opretholdelse af arbejderboligloven med det principielle sigte, der kommer til udtryk i lovens hovedbestemmelser, vil der formentlig være behov for gennemførelse af forskellige ændringer i loven. Udvalgets primære opgave har været at overveje lovgivningens hensigtsmæssighed, og konkrete forslag til ændringer i den gældende lov er derfor ikke formuleret. Man skal imidlertid foreslå, at de nedenfor rejste spørgsmål om lovændringer tages under overvejelse.

1) Der er tidligere peget på nødvendigheden af, at arbejderboligloven koordineres med den nye lov om by- og landzoner, såvel terminologisk som ved forhøjelse af maksimumsbeløbene for jordkøbslån, så disse bringes i bedre overensstemmelse med de faktiske priser for de byggegrunde, lovgivningen i fremtiden må baseres på.

Maksimum for jordkøbslån er i 1969/70 fastsat til 3.500 kr., i særlige tilfælde 4.500 kr., men herudover har låntager i vidt omfang selv måttet finansiere byggemodningen, og udgifter hertil på omkring 5.000 kr. har ikke været usædvanlige. Ved fastsættelse af udlånslovens maksimumsbeløb for jordkøbslån har man tilsigtet at holde igen på grundprisen. Arbejderboliger må fremtidig normalt forudsættes opført på byggegrunde i landsbyer m.v. Selv om arbejderboliger fortsat bør tilstræbes opført på byggegrunde, der kan erhverves til efter omstændighederne rimelige priser, og selv om det forudsættes, at låntager selv må finansiere en del af byggemodningen, synes en væsentlig forhøjelse af de hidtidige maksimumsbeløb for jordkøbslån uundgåelig.

2) Af det i beretningens afsnit 2 anførte fremgår, at de særlige arbejderboligservitutter og noteringen som arbejderbolig opretholdes, indtil der er forløbet 20 år efter statslånenes indfrielse. Da lånene har en løbetid på 60 år, vil det sige, at rådighedsbegrænsningerne opretholdes i indtil 80 år fra boligens opførelse. Der har jævnlig været fremsat ønske om en vis liberalisering af lovgivningen, og udvalget har derfor overvejet dette spørgsmål. Baggrunden for de strenge rådighedsbegrænsninger er ønsket om at sikre disse boliger for de i lovens forstand kvalificerede arbejdere. I hvert fald ved det nuværende renteniveau vil allerede adgangen til at overtage statslånet med lav rente og lang løbetid stille de kvalificerede købere gunstigt i ejerskiftesituationer, men på et område som det heromhandlede vil en egentlig omsætningskontrol utvivlsomt være påkrævet. Udvalget mener derfor, at de særlige arbejder-

boligservitutter og noteringen som arbejderbolig fortsat bør opretholdes, indtil der er forløbet 20 år efter statslånenes indfrielse, dog med den ændring i forhold til de gældende regler, at boliger, der f.eks. er mindst 35 år gamle, frigøres, såfremt der ikke indestår statslån. En sådan ordning vil betyde, at ejeren efter 35 års forløb vil kunne få ejendommen frigjort, hvis statslånene indfries, og der vil derved være tilvejebragt en vis liberalisering, som næppe vil være forbundet med større betænkeligheder. Det bemærkes, at en sådan ordning vil betyde, at servitutter og notering normalt vil være opretholdt i en generation.

3) Af beretningens afsnit 2 fremgår, at overgang til beskæftigelse, der ikke opfylder lovens betingelser for ydelse af nye lån, ikke får konsekvenser for ejeren af en efter de gældende regler oprettet arbejderbolig, idet der ikke gives rentefrihed for nogen del af lånet. De af udvalget foretagne statistiske undersøgelser har vist, at ejere af arbejderboliger i betydeligt omfang overgår til beskæftigelse, der ikke opfylder lovens krav til ansøgere om lån. Der er imidlertid næppe anledning til at foreslå ændringer i de gældende regler om beskæftigelseseskifte, idet det afgørende formentlig bør være, at den fornødne arbejdskraft er til stede i landdistrikterne. I øvrigt drejer det sig om en persongruppe, der typisk skifter arbejde ganske jævnligt, og det vil derfor være forbundet med en omfattende administration at holde kontrol med beskæftigelsesforholdene.

4) Ved en lovgivning som arbejderboliglovgivningen er det af væsentlig betydning, at de efter lovens bestemmelser kvalificerede ansøgere er bedst muligt stillet i relation til spørgsmålet om erhvervelse af tidligere oprettede boliger i ejerskiftesituationer.

Udvalget har derfor overvejet spørgsmålet, hvorvidt det vil være hensigtsmæssigt at foreslå, en hjemmel til at yde statslån til delvis berigtigelse af den kontante udbetaling,

såfremt erhververen opfylder lovens krav for bevilling af nye lån.

I ejerskiftesituationer kræves der ikke sjældent kontante udbetalinger, som de efter loven kvalificerede købere vil have vanskeligt ved at fremskaffe. Ydelse af statslån til delvis berigtigelse af den kontante udbetaling ville for så vidt være motiveret, men forudsætningen måtte være, at reglerne derom blev tilrettelagt således, at overtagelseslåne ikke medførte prisforhøjelse. Det kan overvejes, om der kan være behov for en hjemmel til i særlige tilfælde at yde sådanne lån til delvis berigtigelse af den kontante udbetaling. Det må i givet fald være en betingelse, at købesummen for boligen og den

kontante udbetaling ikke overstiger det normale.

5) Særlig for så vidt angår boliger, der oprettes for landmandens regning, skal bemærkes, at kravet om, at disse boliger udlejes således, at lejen ikke overstiger $4\frac{1}{2}$ % p.a. af det til opførelsen medgåede beløb samt grundværdien, dog med tillæg af et beløb til dækning af skatter og afgifter samt vedligeholdelse, ikke forekommer rimeligt. Det ydede lån forrentes efter de nugældende regler med 7 % p.a., og det vil være nærliggende at tillade udlejning på vilkår, der ikke for ejeren medfører direkte tab.

BILAGSSAMLING

Maj 1968.

AD DAGSORDENENS PKT. 6.

Undersøgelse af hensigtsmæssigheden af den nuværende lovgivning om oprettelse af arbejderboliger på landet

1. Spørgsmålet om statens udlånsvirksomhed til opførelse af arbejderboliger på landet har på foranledning af professor Vibe-Pedersen været drøftet på landbokommissionens 30. møde den 7. september 1966, hvor resultatet af forhandlingerne blev, at en behandling af spørgsmålet foreløbig blev stillet i bero. Efter ønske fra landbrugsministeren bringes spørgsmålet nu frem til fornyet overvejelse i kommissionen.

2. I henhold til loven om opførelse af arbejderboliger på landet (lovbekendtgørelse nr. 118 af 10. april 1967) kan der ydes lån til arbejdere, der er beskæftiget ved almindeligt forefaldende arbejde på landet, til køb af jord - evt. statsjord - og opførelse af en bolig (lovens kap. IV). Endvidere kan der i henhold til lovens kap. VI ydes lån til opførelse af arbejderboliger for] andmandens regning.

I finansåret 1968/69 er der stillet et beløb på i alt 25 mill. kr. til rådighed i henhold til loven, heraf 22 mill. kr. til lån til arbejdere og 3 mill. kr. til lån til gårdejere. Der kan normalt ydes indtil 3.000 kr. i lån til køb af byggegrund, og byggelånet kan normalt ikke overstige 51.000 kr. Normalrenten for lån til arbejdere er ved udlånsloven for 1968/69 forhøjet fra 3½ % til 5 %. Renten for gårdejere er uændret 7 %. Lånene afvikles over henholdsvis 60 år og 40 år.

For finansåret 1968/69 er indkommet 869 ansøgninger om lån efter kap. IV (arbejdere). 615 ansøgere er skønnet kvalificerede.

Af disse har der indenfor bevillingsrammen kunnet gives tilsagn om lån til 400. I henhold til lovens kap. VI (gårdejere) er modtaget 68 ansøgninger, og det forventes, at 60 af disse vil kunne imødekommes.

3. Arbejderboliglovgivningen har virket siden 1938, for så vidt angår udlånsvirksomheden til opførelse af boliger for landmandens regning dog først fra finansåret 1941/42. Der er i henhold til lovgivningen opført i alt ca. 17.300 boliger, heraf ca. 900 boliger for landmandens regning. Den udestående lånemasse udgør pr. 1. april 1967 ca. 323 mill. kr.

Begrundelsen for denne lovgivning har været ønsket om at fastholde den fornødne arbejdskraft for landbruget samt ønsket om at fremskaffe sunde og billige boliger for arbejderne i landdistrikterne. Loven omfattede oprindeligt kun arbejdere ved det egentlige jordbrug, og disse har stadig fortrinsret, men blev senere udvidet til at omfatte alle, der er beskæftiget ved almindeligt forefaldende arbejde på landet med en aflønning svarende til jordbrugets. Loven benyttes da også i vidt omfang af arbejdere uden for det egentlige jordbrug, således var i finansåret 1967/68 af i alt 415 låntagere efter kap. IV kun 170 beskæftiget ved egentligt landbrug, skovbrug og gartneri. Uden for jordbruget er loven først og fremmest blevet anvendt på arbejdere ved teglværker, savværker og anden typisk virksomhed i landdistrikterne og på arbejdere ved vejvæsen, byggeri og på maskinstationer. Endvidere er godkendt faguddannede med nogen tilknytning til landbruget, f.eks. mejerister, idet der i øvrigt ved

afgrænsningen lægges vægt på, at ansøgeren er mindrebemidlet.

4. Ud over den støtte, der ligger i rentens højde og i visse lempelser i ydelsen i lånets første løbetid, består støtten i denne lovgivning først og fremmest deri, at der kun stilles krav om en meget beskeden egenkapital, og at kurstab og arkitekthonorar undgås. Løsningen af finansieringsproblemet under byggeriets gennemførelse indebærer under den øjeblikkelige kreditrationering en afgørende fortrinsstilling. Endvidere må fremhæves den fordel, det er, for de tilgodesete grupper af arbejdere at have en forbeholdt adgang til den tilvejebragte boligmasse på ca. 17.000 boliger. For boliger efter kap. VI er arbejdere sikret en lav lejeafgift og opsigelsesbestemmelser, der i store træk giver ham en tilsvarende beskyttelse som efter lejelovens regler om funktionærboliger. Der er herved samtidig sikret landmanden mulighed for fortsat at stille boligen til rådighed som et led i tjenesteforholdet.

5. Kontrollen med, at boligerne fortsat bebos af den personkreds, de er beregnet for, gennemføres først og fremmest derved, at der kræves samtykke til erhvervelse af adgang til boligerne, og at dette samtykke normalt kun gives, dersom erhververen opfylder de beskæftigelsesmæssige og økonomiske krav, som loven opstiller. Kontrollen hermed er streng. Der er derimod kun en begrænset kontrol med erhvervsskifte efter købet, og der er kun knyttet virkninger hertil for boliger oprettet efter 1. april 1959 eller ældre boliger, hvor lånene er konverteret. Overgang til andet erhverv kan for disse boliger medføre bortfald af ydet rentefrihed (for hidtil oprettede boliger en renteforhøjelse fra 2¹/₂% til 5 %).

For boliger efter kap. VI kan ulovlig anvendelse — f.eks. anvendelse som aftægtsbolig — medføre, at statslånet betragtes som forfaldent.

Både for boliger efter kap. IV og kap. VI gælder, at der er en vis mulighed for at til-

lade, at boligen frigøres for arbejderboligsservitutterne, dersom særlige omstændigheder taler herfor. Statslånene forlanges da indfriet, og det kan endvidere fastsættes, at ejeren skal godtgøre omkostningerne ved boligens oprettelse og statens rentetab, i visse tilfælde endvidere et særligt bodsbeløb fastsat i forhold til den økonomiske fordel, som ejeren opnår ved ejendommens frigørelse. Noteringen som arbejderbolig er slettet og servitutterne ophævet for i alt 94 boliger.

6. Gennem den udvikling, der har fundet sted især i de senere år, er den tidligere skarpe afgrænsning mellem byerne og landdistrikterne blevet udvisket både i beboelsesmæssig og erhvervmæssig henseende. Samtidig med, at landbrugets medhjælpertal er faldet, er i stationsbyerne og landdistrikterne fremkommet et betydeligt antal industrivirksomheder — ofte med tilknytning til landbruget — hvis arbejderstab søger beboelse. Endvidere har de forbedrede transportmuligheder medført, at også egentlige byarbejdere nu har mulighed for at konkurrere om boligmassen på landet.

Denne udvikling har medført, at der er fremkommet et betydeligt pres på arbejderboligerne fra personer uden for kredsen af landarbejdere, og at der samtidig hermed for landarbejderne selv er opstået en betydeligt forøget mulighed for overgang til andet og ofte mere indbringende erhverv.

7. Det er på baggrund af denne udvikling af professor Vibe-Pedersen anført, at der ikke længere kan være grund til ved udlånsvirksomheden at sondre efter, om hvor en arbejder bor eller har arbejde, og hvilket arbejde han har, men at tværtimod bevarelse af rådighedsindskrænkninger af arbejderboliglovens art kommer til at virke som et økonomisk stavnsbånd. Professor Vibe-Pedersen har derfor foreslået, at denne udlånsvirksomhed afvikles med den virkning, at allerede oprettede boliger frigøres mod renteforhøjelse, og således at boligbyggeriet på landet underkastes samme vilkår som i byerne,

herunder reglerne om boligstøtte for mindre-bemidlede.

Under drøftelserne i landbokommissionen den 7. september 1966 blev det heroverfor fra forskellig side gjort gældende, at der var behov for denne særlige boligstøtte som modvægt mod flytningen fra land til by, og at rådighedsindskrænkningerne medvirkede til at holde boligerne nede i en lav prisklasse, således at lovens formål - at forsyne folk, der var beskæftiget i landdistrikterne med billige boliger - var opfyldt. En frigørelse fra rådighedsindskrænkningerne ville medføre, at de ubemidlede landarbejdere ville blive presset ud af denne boligmasse. Det fremhævedes endvidere, at loven havde virket på en tilfredsstillende måde som konkurrent til den alm. boligstøttelovgivning, idet det var lykkedes at få boliger frem til priser, der lå langt under det alm. boligbyggeri. Lovgivningen havde betydet en afgørende højnelse af den almindelige boligstandard på landet.

8. Efter kommissionens drøftelse den 7. september 1966 er gennemført en omlægning af den alm. boligstøttelovgivning, hvorved den hjemmel, der tidligere fandtes til at bevilge statsstøtte (i form af statsgaranti og drifts- og huslejetilskud) til parcelhuse til brug for ejeren er bortfaldet. Den nuværende

boligsikringsordning omfatter, når bortses fra visse overgangsregler, kun lejere og er således uanvendelig på landarbejderboliger, der bygges af arbejderne selv. Udelukkelsen af parcelhusejere fra boligstøtte har i nogen grad været begrundet med, at disse gennem underskuddet på husregnskabet havde en modsvarende skattemæssig fordel. En sådan betragtning kan imidlertid kun anvendes med begrænset vægt for ejere med lave indtægter som f.eks. landarbejdere.

9. Spørgsmålet om hensigtsmæssigheden af den nuværende lovgivning om oprettelse af arbejderboliger på landet henstilles overvejet i et udvalg, der skal afgive indstilling til kommissionen. Der må herunder overvejes forholdet mellem denne lovgivning og den alm. boligstøttelovgivning, herunder spørgsmålet om, i hvilket omfang der - i form af en særlig arbejderboliglovgivning eller på anden måde - må skønnes at være behov for en boligstøttelovgivning for mindrebemidlede på landet efter andre retningslinier end den tilsvarende lovgivning i byområderne. Endvidere må overvejes denne lovgivnings administrative problemer og forholdet til planlægningslovgivningen. Foruden fra landbokommissionen bør i udvalgsarbejdet deltage en repræsentant for boligministeriet.

Den 1. august 1968

Til LANDBOKOMMISSIONEN

Landbrugsministeriet
Slotsholmsgade 10, K

Jeg anmoder herved om, at man i Landbokommissionens arbejdsudvalg vedrørende arbejderboliger på landet får følgende belyst:

1. Hvor mange lån til landarbejderboliger på landet er der årligt i de sidste 5 år ydet til personer, der ikke har direkte arbejde ved landbrugserhvervet?
arbejde, der giver ret til en arbejderbolig, har haft arbejde, der giver mulighed for at få en arbejderbolig, efter at der er givet dem tilsagn om lånet til arbejderboligen.
2. Hvor mange af de, der var kvalificerede til arbejderboliger på landet ved lånoptagningen, har en arbejderbolig, selv om de i dag har andet arbejde, der ikke kvalificerer dem til en arbejderbolig efter gældende lov?
Undersøgelsen kunne eventuelt omfatte lån, ydet inden for de sidste 5 år.
3. Samtidig bør det søges oplyst, hvor længe de, der i dag ikke har det kvalificerede
4. Det har interesse at få oplyst, om der ydes lån til arbejderboliger til personer, der i forvejen har egen tidssvarende bolig eller lejlighed i det område, hvor de har arbejde.
Herunder bør det belyses, om der efter loven kan oprettes boliger i kommuner, hvor der er ledige boliger til salg eller tidssvarende lejligheder til leje.

H. C. TOFT.

Den 20. november 1969

2.A.j.nr. 53-54-1969

ES/is

NOTAT VEDRØRENDE DE PLANLÆGNINGSMÆSSIGE PROBLEMER I RELATION TIL ARBEJDERBOLIGLOVGIVNINGEN

Ved lov nr. 210 af 23. april 1949 om regulering af bymæssige bebyggelser, jfr. nu lovbe kendtgørelse nr. 279 af 1. juli 1965, blev der åbnet mulighed for ved fastlæggelse af byudviklingsplaner, indeholdende inder-, mellem- og yderzoner, at fastlægge rammerne for den bymæssige udvikling. Loven fandt umiddelbar anvendelse for områderne omkring København, Århus, Ålborg og Odense og er senere bragt i anvendelse for områderne omkring en lang række byer. Udarbejdelsen af byudviklingsplaner og administrationen af godkendte planer foretages af særligt nedsatte byudviklingsudvalg. Pr. 1. november 1969 er der i alt nedsat byudviklingsudvalg for 42 områder.

I mellem- og yderzoner kan udstykning og bebyggelse normalt kun ske med byudviklingsudvalgets tilladelse. Uden tilladelse kan dog opføres bygninger til brug for landbrug (herunder landarbejderboliger), frøavl, skovbrug, gartneri, frugtplantager og hønserier samt funktionærboliger i tilslutning til virksomheder, der er beliggende i mellem- eller yderzone. Det er endvidere tilladt at opføre bygninger, der på lignende måde som de forannævnte tjener et på stedet naturligt formål, erhverv eller beboelse. I mellem- og yderzoner må udstykninger, bortset fra tilfælde, hvor det udstykkede areal sammenlægges med anden ejendom, eller hvor der finder udstykning sted til selvstændigt jordbrug, ikke foretages uden samtykke af byudviklingsudvalget. Tilladelse skal gives i tilfælde,

hvor hensigten med udstykningen er fremskaffelse af grunde til bygninger af den foran nævnte art, dvs. også til landarbejderboliger.

Ved en samtidig ændringslov til byplanloven (lov nr. 211 af 23. april 1949) blev der tilvejebragt mulighed for optagelse af tilsvarende bestemmelser i en byplanvedtægt, jfr. § 2 stk. 2 nr. 10, i lovbe kendtgørelse nr. 160 af 9. maj 1962.

De to nævnte love indeholder således bestemmelser om reguleringen af bebyggelser og udstykninger på det åbne land, men begge love undtager udtrykkeligt landarbejderboliger fra de i øvrigt gældende restriktioner. Der henvises vedrørende disse lovbestemmelser til Vagn Rud Nielsen i W. E. v. Eyben: Fast ejendoms regulering, 2. udgave, side 162 f.

Landsbyggelo ven, byggelov for købstæderne og landet nr. 246 af 10. juni 1960, jfr. nu lovbe kendtgørelse nr. 158 af 8. maj 1968, gav i § 5, stk. 2-5, en beføjelse for amtsrådene til i de områder, hvor bygningsmyndigheden udøves af amtsrådet, at nedlægge forbud mod udstykninger til bebyggelse, når amtsrådet skønner, at hensynet til en hensigtsmæssig byudvikling eller sommerhusudvikling gør et udstykningsforbud påkrævet. Bestemmelsen gælder ikke for områder, der er inddraget under lov om regulering af bymæssige bebyggelser.

Med disse bestemmelser i landsbyggelovens § 5 blev det offentlige indseende med byudviklingen, så at en spredning af den bymæssige bebyggelse undgås, udvidet betyde-

ligt i geografisk henseende. Den nævnte forbudsbeføjelse i landsbyggelovent kan i øvrigt - i modsætning til bestemmelserne i byreguleringsloven og byplanloven - anvendes af amtsrådene uden støtte i nogen form for forudgående planlægning, og uden at efterfølgende udarbejdelse af en plan er nødvendig.

Amtsrådenes forbudsbeføjelser har i de forløbne år været anvendt i betydeligt omfang, både for så vidt angår større samlede helårsbebyggelser uden direkte tilknytning til bestående bysamfund, udstykninger i direkte tilknytning til bestående bysamfund og enkelte udstykninger på det åbne land, derunder til opførelse af arbejderboliger på landet. Hjemmelen for § 5-forbud antages således at række videre end byreguleringslovens og byplanlovens tilsvarende bestemmelser.

En enkelt bebyggelse på det åbne land uden nogen tilknytning til, måske endog fjernt fra noget eksisterende bysamfund, skaber ikke i sig selv en bymæssig bebyggelse og er ikke nogen byudvikling. Men det fremgår af motiverne til § 5, stk. 2, at bestemmelsen også tilsigter et indseende med udstykninger, der kan komme til at blive udgangspunkt for begyndende bymæssig bebyggelse i landområder; først og fremmest erhvervsbebyggelse, men også enkelte enfamiliehuse kan erfaringsmæssigt føre mere bebyggelse med sig. Hertil kommer, at hensynet til en ligelig behandling af borgerne vil føre til en betydelig spredning af bebyggelserne, såfremt § 5-forbud ikke ret konsekvent nedlægges mod enhver isoleret udstykning til bebyggelse, i alt fald når denne ikke har en udpræget lokal karakter, og det er netop hensynet til at opnå en koncentration af den bymæssige bebyggelse, som ligger bag § 5, stk. 2. Der har på dette grundlag dannet sig en helt klar praksis, hvorefter amtsrådene praktisk taget overalt i landet modsætter sig »spredte og tilfældige« udstykninger til helårsbebyggelse. Denne praksis er opretholdt af byplannævnet og boligministeriet også i tilfælde, hvor særlige familieforhold gjorde sig gældende, eller hvor parcelkøbe-

ren havde dog nogen lokal tilknytning til stedet, og Folketingets ombudsmand har i de ham forelagte sager ikke fundet at kunne kritisere afgørelserne.

Udstykninger til arbejderboliger på landet har frembudt et særligt problem, idet lånetilsagn i henhold til den særlige støttelovgivning ifølge administrativ praksis er betinget af en grundpris, der som oftest kun kan overholdes for grunde uden for bysamfundene og uden sædvanlig byggemodning. Men da der kan være og oftest også er tale om boliger for personer uden tilknytning til et bestemt jordbrug og uden, at bopæl uden for bysamfundene er erhvervmæssigt påkrævet, og eventuelt uden beskæftigelse ved jordbrugsdrift, opstår der modstrid med formålet med § 5, stk. 2. Problemet har været accentueret, fordi udstykningssagen normalt først forelægges amtsrådet, efter at Statens Jordlovsudvalg har givet lånetilsagn.

Byplannævnet og boligministeriet har i stort set alle de forelagte klager over udstykningsforbud i medfør af § 5, stk. 2, ikke ment at kunne lægge vægt på »landarbejderargumentet«, enten fordi den pågældende var beskæftiget i en købstad og altså ikke havde noget »lokalt tilhørsforhold« til stedet, eller fordi udstykningen - selv om den var til en landarbejder — skønnes at kunne medføre risiko for yderligere og i byudviklingsmæssig henseende uhensigtsmæssig bebyggelse det pågældende sted. Det gælder også i tilfælde, hvor parcelkøberen angiveligt vil have sit væsentligste arbejde på den ejendom, hvorfra parcellen ønskes udstykket, idet hensynet til at muliggøre selvstændig prioritering ikke findes at kunne opveje risikoen for senere afhændelse af parcellen til en person uden samme erhvervmæssige tilknytning til stedet. I tilfælde, hvor der på parcellen ønskes opført et enfamiliehus for gårdejerens regning til brug for en på gården beskæftiget, har man imidlertid undladt at nedlægge udstykningsforbud i medfør af landsbyggelovent § 5, stk. 2, på betingelse af tinglysning af en samhörighedsdeklaration. Forholdene vurderes således alene ud fra de byudvik-

lingsmæssige hensyn, der anlægges på udstykninger til opførelse af andre enfamiliehuse uden tilknytning til bestående bysamfund.

De ovenfor omtalte lovbestemmelser afløses 1. januar 1970 af lov nr. 315 af 18. juni 1969 om by- og landzoner. Loven om regulering af bymæssige bebyggelser ophæves således fra den nævnte dato, idet inder- og mellemzoner indgår under byzoner og yderzoner under landzoner. Byplanlovens § 2, stk. 2, nr. 10, og de i medfør af denne bestemmelse godkendte byplanvedtægter ophæves ligeledes fra 1. januar 1970, jfr. lov nr. 316 af 18. juni 1969 om ændring i lov om byplaner. Landsbyggerlovens § 5, stk. 2—5, ophæves samtidig, jfr. lov nr. 317 af 18. juni 1969 om ændring i lov om bygge lov for købstæderne og landet.

I henhold til by- og landzonelovens § 2 udgøres landzonerne af alle arealer i landet, som ikke ved byudviklingsplan, bygningsvedtægt eller byplanvedtægt er udlagt til bymæssig bebyggelse eller offentligt formål, eller som ikke ved bygningsvedtægt eller byplanvedtægt er udlagt til sommerhusbebyggelse.

Et areal i landzone vil senere kunne overføres til byzone eller sommerhusområde.

For landzonerne gælder lovens kap. 3, der indeholder særlige bestemmelser om udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af bebyggelse og ubebyggede arealer. Det fremgår heraf, at der kræves amtsrådets eller byudviklingsudvalgets tilladelse til opførelse af enhver ny bebyggelse, der ikke er erhvervsmæssig nødvendig for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugs-ejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet. Endvidere kræves der amtsrådets eller byudviklingsudvalgets tilladelse til enhver udstykning eller omdeling, medmindre det udstykkede areal sammenlægges med en bestående landbrugsejendom. Det må forventes, at den ovenfor beskrevne praksis på grundlag af landsbyggerlovens § 5, stk. 2, vil blive opretholdt af amtsrådene og også fulgt af byudviklingsudvalgene ved administrationen af kap. 3 i by- og landzoneloven. Dette gælder også ved spørgsmål om udstykninger til og opførelse af arbejderboliger, hvortil der kan ydes statsstøtte i medfør af lovgivningen om arbejderboliger på landet.

OPLYSNINGER VEDRØRENDE EJERE AF
ARBEJDERBOLIGER, DER ER OPRETTET I HENHOLD
TIL KAP. IV. I LOV NR. 449 AF 23. SEPTEMBER 1947
MED TILLÆG

kommune

amtsrådsreds.

Med henblik på tilvejebringelse af statistiske oplysninger til brug for Landbokommissionen vedrørende lovgivningen om opførelse af arbejderboliger på landet skal man anmode om, at nedenstående spørgsmål må blive besvaret så nøjagtigt som muligt.

Skemaet bedes derefter inden 14 dage fra modtagelsen tilbagesendt til formanden for husmandsbrugskommissionen i vedkommende amtsrådsreds.

Ejeren	Ejendommen
Navn:	Matr. nr.
I tilfælde af ejerskifte nuværende ejer:	By: Sogn:
St.J.J.nr.	Bevillingsår:

**Oplysninger vedrørende ejendommen på grundlag af selvangivelsens skema
for ejere af beboelsesejendomme**

Udfyldes af kommunen

Ejendomsværdi	Skattemæssig over- eller underskud i 1967	
kr.	kr.	
Oplysninger vedrørende ejeren.		
Stillingsbetegnelse :	Skattepligtig indkomst i 1967:	Formue pr. 1. januar 1968 :

Indkomst i kalenderåret 1967				Arbejdets art (f.eks. jordbrug, vejarb. maskinstat. eller f.eks. egtl. industriarb. el. beskæftigelse v. handel):	Er arbejdet udført 1) uden for bymæssig bebyggelse eller 2) inden for bymæssig bebyggelse:
Løn, beregnet feriegodtgørelse, tantieme, honorar og lign.					
Arbejdsgiverens navn og adresse:		Arbejdsperiode(r)	Løn kr.		
Egen					
Hustru					
Arbejdsløsheds- og sygeunderstøttelse samt strejke- og lockoutunderstøttelse				Kommunens eventuelle bemærkninger og underskrift:	
Understøttelsens art		Understøttelsesperiode(r)	Modtaget kr.		
Egen					
Hustru					
Pensionsindtægter og lign. (arten angives)			Kr.		
Indkomst ved selvstændig erhvervsvirksomhed		Egen	kr.		
		Hustru			

Besvares af husmandsbrugskommissionen

1. Skønner husmandsbrugskommissionen, at vedkommende ejer er beskæftiget ved arbejde af den i arbejderboliglovens § 2, stk. 1, omhandlede art (sædv. lønarbejde ved jordbrug eller hermed økonomisk ligestillet lønarbejde ved andre arbejdssteder uden for bymæssig bebyggelse)
2. Såfremt der svares nej til spørgsmål 1, anmodes husmandsbrugskommissionen om at oplyse, i hvor lang tid efter oprettelsen/erhvervelsen af arbejderboligen den pågældende var beskæftiget ved arbejde af den i arbejderboliglovens § 2, stk. 1, omhandlede art

Husmandsbrugskommissionen's underskrift

*Antal kvalificerede ansøgere i Jylland, fordelt efter
beskæftigelse for henholdsvis ansøgning bevilget og ansøgning ej bevilget.
(Arbejderboliglovens kap. IV)*

Finansår	Kvalificerede ansøgere	Alene ved jordbrug ‰	Delvis ved jordbrug ‰	Ved trans- port ‰	Ved entre- prenørvirk- somhed ‰	Ved hånd- værk og industri ‰	Funktionær- lignende arbejde ‰	Andet kvalifice- rende ar- bejde ‰	I alt 100 ‰
1963/64	Ansøgning bevilget	116	59	16	47	96	17	1	352
	Ansøgning ej bevilget	2	2	6	6	9	1	—	26
	I alt	118 31,2	61 16,1	22 5,8	53 14,0	105 27,8	18 4,8	1 0,3	378
1965/66	Ansøgning bevilget	122	60	16	53	78	9	5	343
	Ansøgning ej bevilget	28	12	14	27	63	8	5	157
	I alt	150 30,0	72 14,4	30 6,0	80 16,0	141 28,2	17 3,4	10 2,0	500
1967/68	Ansøgning bevilget	105	27	22	54	82	10	10	310
	Ansøgning ej bevilget	39	14	14	30	56	13	1	167
	I alt	144 30,2	41 8,6	36 7,5	84 17,6	138 29,0	23 4,8	11 2,3	477

*Antal kvalificerede ansøgere på Øerne, fordelt efter
beskæftigelse for henholdsvis ansøgning bevilget og ansøgning ej bevilget.
(Arbejderboliglovens kap. IV)*

Finansår	Kvalifi- cerede an- søgere	Alene ved jordbrug ‰	Delvis ved jord- brug ‰	Ved trans- port ‰	Ved entre- prenørvirk- somhed ‰	Ved hånd- værk og industri ‰	Funktionær- lignende arbejde ‰	Andet kvalifice- rende ar- bejde ‰	I alt 100 ‰
1963/64	Ansøgning bevilget	52	9	9	4	13	3	—	90
	Ansøgning ej bevilget	—	—	—	—	1	—	—	1
	I alt	52 57,1	9 9,9	9 9,9	4 4,4	14 15,4	3 3,3	— —	91
1965/66	Ansøgning bevilget	56	8	5	6	18	3	1	97
	Ansøgning ej bevilget	12	1	—	7	6	—	1	27
	I alt	68 54,8	9 7,3	5 4,0	13 10,5	24 19,4	3 2,4	2 1,6	124
1967/68	Ansøgning bevilget	52	4	9	9	11	7	—	92
	Ansøgning ej bevilget	6	2	5	6	4	3	—	26
	I alt	58 49,2	6 5,0	14 11,9	15 12,7	15 12,7	10 8,5	— —	118

Beskæftigelsesforholdene i 1967 for så vidt angår ejerne af halvdelen af de i finansårene 1950/51, 1960/61 og 1965/66 oprettede arbejderboliger efter lovens kap. IV; henholdsvis i Jylland og på Øerne

	Antal medtagne boliger	Antal beskæftiget ved jordbrug		Antal ej beskæftiget ved jordbrug		Antal nu kvalificerede		Antal nu ukvalificerede					Arbejdssted ikke angivet (pens. og enker)	Antal ejer-skifter
		0/0		0/0		0/0		0/0		heraf ansat inden for bymæssig bebyggelse		heraf selvstændige		
										0/0	0/0			
<i>1950/51</i>														
Jylland	267	9	3,4	258	96,6	153	57,3	114	42,7	95	83,3	7	26	37
Øerne	67	2	3,0	65	97,0	31	46,3	36	53,7	31	86,1	2	3	9
<i>1960/61</i>														
Jylland	237	7	3,0	230	97,0	131	55,3	106	44,7	87	82,1	8	8	10
Øerne	61	4	6,6	57	93,4	28	45,9	33	54,1	28	84,8	3	2	2
<i>1965/66</i>														
Jylland	175	21	12,0	154	88,0	116	66,3	59	33,7	54	91,5	–	1	2
Øerne	49	7	14,3	42	85,7	23	46,9	26	53,1	25	96,2	–	1	–

*Antal kvalificerede ansøgere
fordelt på formuegrupper inden for hver indtægtsgruppe.
(Arbejderboliglovens kap. IV)*

Finansår	Indtægtsgruppe i 100 kr. (skatte- pligtig indkomst)	Formuegruppe i 100 kr. (skattepligtig formue)								
		Under 50	50-99	100-149	150-199	200-249	250 og derover	Negativ	Uoplyst	I alt
1963/64	Under 50	7	—	—	—	—	—	—	—	7
	50-99	179	18	4	2	—	—	2	10	215
	100-149	175	20	11	1	1	—	3	3	214
	150-199	20	4	1	—	—	—	—	—	25
	200-249	1	—	—	—	—	—	—	—	1
	250 og derover	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Uoplyst	3	2	—	—	1	—	—	1	7
I alt		385	44	16	3	2	—	5	14	469
1965/66	Under 50	1	—	1	—	—	—	—	—	2
	50-99	124	16	4	—	—	—	1	—	145
	100-149	297	46	15	6	1	—	3	4	372
	150-199	73	15	6	1	—	—	—	1	96
	200-249	4	3	1	1	—	—	—	—	9
	250 og derover	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Uoplyst	—	—	—	—	—	—	—	—	—
I alt		499	80	27	8	1	—	4	5	624
1967/68	Under 50	4	—	1	—	—	—	—	—	5
	50-99	25	3	1	—	—	—	—	—	29
	100-149	207	51	19	7	2	—	9	2	297
	150-199	137	35	12	4	1	—	7	3	199
	200-249	31	14	3	2	—	1	1	—	52
	250 og derover	8	1	3	1	—	—	—	—	13
	Uoplyst	—	—	—	—	—	—	—	—	—
I alt		412	104	39	14	3	1	17	5	595

*Antal kvalificerede ansøgere
fordelt efter alder og antal børn for hvilke der gjaldt forsørgerpligt.
(Arbejderboliglovens kap. IV)*

Finansår	Antal børn	Aldersgruppe					pct.
		21-30 år	31-40 år	41-50 år	over 50 år	i alt	
1963/64	00	16	6	4	6	32	6,8
	01	35	24	15	4	78	16,6
	02	50	74	22	3	149	31,9
	03	15	57	26	6	104	22,2
	04	5	38	13	4	60	12,8
	05	—	12	14	—	26	5,5
	06	—	4	7	—	11	2,3
	07	—	2	1	—	3	0,6
	08	—	1	2	1	4	0,9
	09	—	—	1	—	1	0,2
	10	—	—	1	—	1	0,2
i alt		121	218	106	24	469	100,0
1965/66	00	25	9	7	7	48	7,7
	01	65	38	23	9	135	21,6
	02	69	87	38	11	205	32,9
	03	26	57	33	4	120	19,2
	04	8	46	20	1	75	12,0
	05	1	15	7	1	24	3,8
	06	—	4	6	1	11	1,8
	07	—	1	1	—	2	0,3
	08	—	1	—	—	1	0,2
	09	—	1	1	—	2	0,3
	10	—	1	—	—	1	0,2
i alt		194	260	136	34	624	100,0
1967/68	00	15	8	8	12	43	7,2
	01	76	27	16	9	128	21,5
	02	86	83	29	11	209	35,1
	03	38	55	27	4	124	20,8
	04	7	32	20	1	60	10,1
	05	2	11	6	1	20	3,4
	06	1	5	1	—	7	1,2
	07	—	1	1	1	3	0,5
	10	—	—	—	1	1	0,2
i alt		225	222	108	40	595	100,0

Oversigt over rå jordpris i kr. pr. hus og i kr. pr. m² grundareal og håndværkerudgift i kr. pr. hus og i kr. pr. m² bruttoetageareal i sager med bevilget lån efter arbejderboliglovens kap. IV. (Kun sager, hvor samtlige relevante oplysninger til gennemsnitsberegningerne har foreligget, er medtaget)

Jylland og Øerne

	Antal grunde	Gennemsnitlig rå jordpris i kr. pr. hus	Gennemsnitlig rå jordpris i kr. pr. m ² grundareal	Antal huse	Gennemsnitlig håndværker- udgift i kr. pr. hus	Gennemsnitlig håndværker- udgift i kr. pr. m ² br. etageareal
1963/64						
Jylland	338	1897	1,90	348	42.493	504
Øerne	89	2184	2,22	87	43.966	515
1965/66						
Jylland	320	2550	2,74	343	51.415	575
Øerne	92	2694	2,62	91	52.410	614
1967/68						
Jylland	269	3157	3,35	252	59.673	635
Øerne	73	3418	3,58	68	60.672	664

Antal huse samt håndværkerudgiften i kr. pr. m² bruttoetageareal fordelt efter bruttoetagearealets størrelse for så vidt angår sager med bevilget lån efter arbejderboliglovens kap. IV. (Kun sager, hvor samtlige relevante oplysninger til gennemsnitsberegningerne har foreligget, er medtaget)

Jylland og Øerne

	Bruttoetageareal i m ²											
	Under 70		70-79		80-89		90-99		100-109		Over 109	
	Antal huse	Håndværkerudgift i kr. pr. m ² bruttoetageareal	Antal huse	Håndværkerudgift i kr. pr. m ² bruttoetageareal	Antal huse	Håndværkerudgift i kr. pr. m ² bruttoetageareal	Antal huse	Håndværkerudgift i kr. pr. m ² bruttoetageareal	Antal huse	Håndværkerudgift i kr. pr. m ² bruttoetageareal	Antal huse	Håndværkerudgift i kr. pr. m ² bruttoetageareal
<i>1963/64</i>												
Jylland	11	667	112	552	106	506	95	464	24	419	–	–
Øerne	–	–	22	584	40	523	19	464	6	430	–	–
<i>1965/66</i>												
Jylland	–	–	77	659	85	599	126	548	53	516	2	462
Øerne	3	808	16	667	59	607	9	585	4	518	–	–
<i>1967/68</i>												
Jylland	–	–	22	741	38	694	135	627	55	590	2	545
Øerne	–	–	2	772	38	705	13	642	11	618	4	497

*Rådighedsbevillinger af statskassen
i finansårene 1963/64, 1965/66, 1967/68 og 1969/70 samt maksimumsbeløb
for udlån til de forskellige formål*

Finansår	Rådigheds- bevilling til boliger op- ført for ar- bejderens regning (kap. IV) kr.	Rådigheds- bevilling til boliger op- ført for land- mandens regning (kap. VI) kr.	Jordkøbslån - kap. IV		Byggelån - kap. IV		Til tekniske installa- tioner kr.	Byggelån kap. VI kr.
			Normalt kr.	I særlige tilfælde kr.	Normalt kr.	I særlige tilfælde kr.		
1963/64 . .	25,5 mill.	2,5 mill.	2.200	2.800	35.000	37.000	3.000	35.000
1965/66 . .	23 mill.	2 mill.	3.000	4.000	41.000	43.000	4.000	41.000
1967/68 . .	22 mill.	3 mill.	3.000	4.000	45.000	47.000	4.000	45.000
1969/70 . .	22 mill.	3 mill.	3.500	4.500	50.000	52.000	4.500	50.000

