

Denne fil er downloadet fra  
**Danmarks Tekniske Kulturarv**  
*www.tekniskkulturarv.dk*

Danmarks Tekniske Kulturarv drives af DTU Bibliotek og indeholder scannede bøger og fotografier fra bibliotekets historiske samling.

### **Rettigheder**

Du kan læse mere om, hvordan du må bruge filen, på *www.tekniskkulturarv.dk/about*

Er du i tvivl om brug af værker, bøger, fotografier og tekster fra siden, er du velkommen til at sende en mail til *tekniskkulturarv@dtu.dk*

HB

725  
095  
4

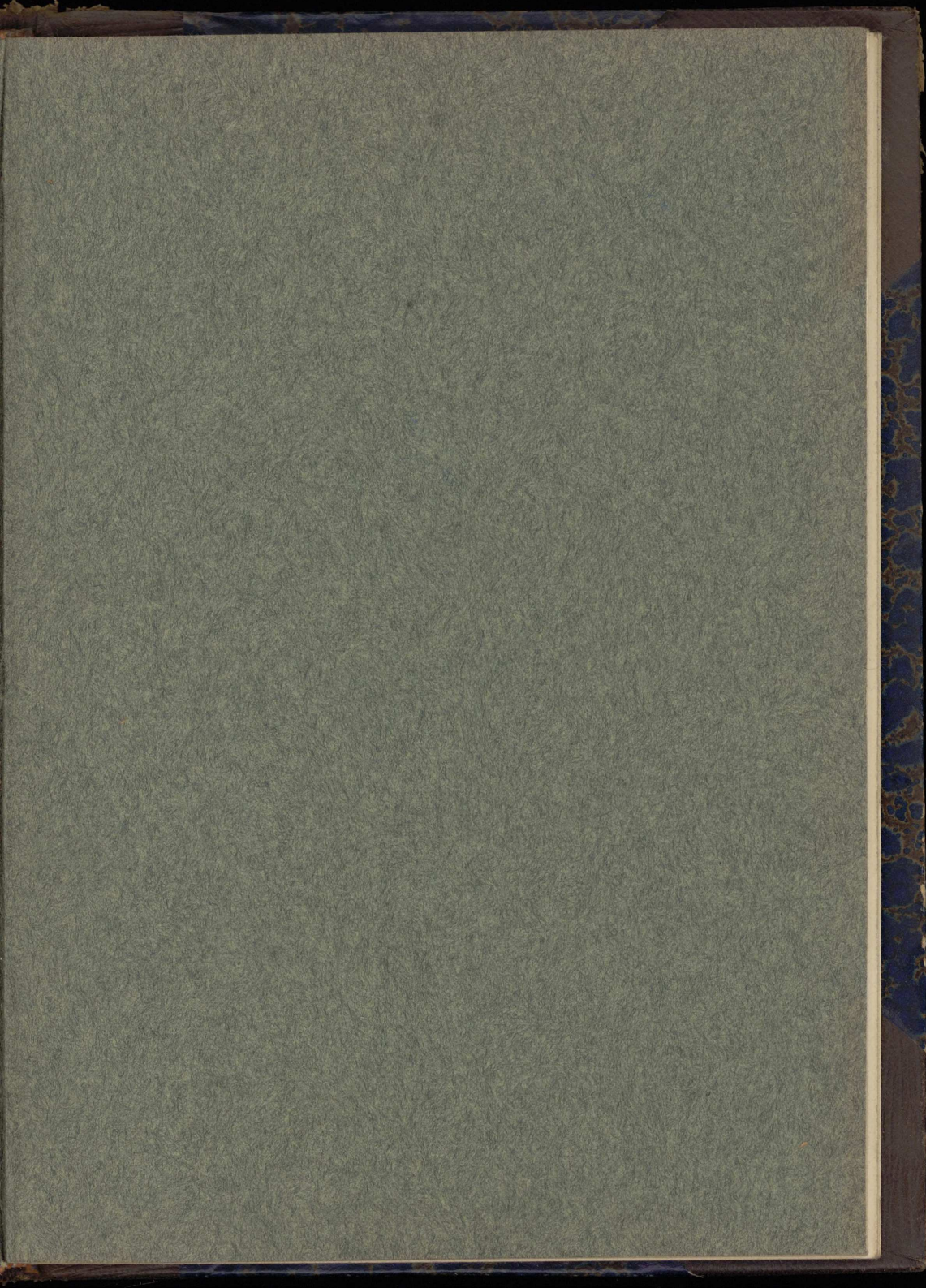


~~222~~  
725 0954

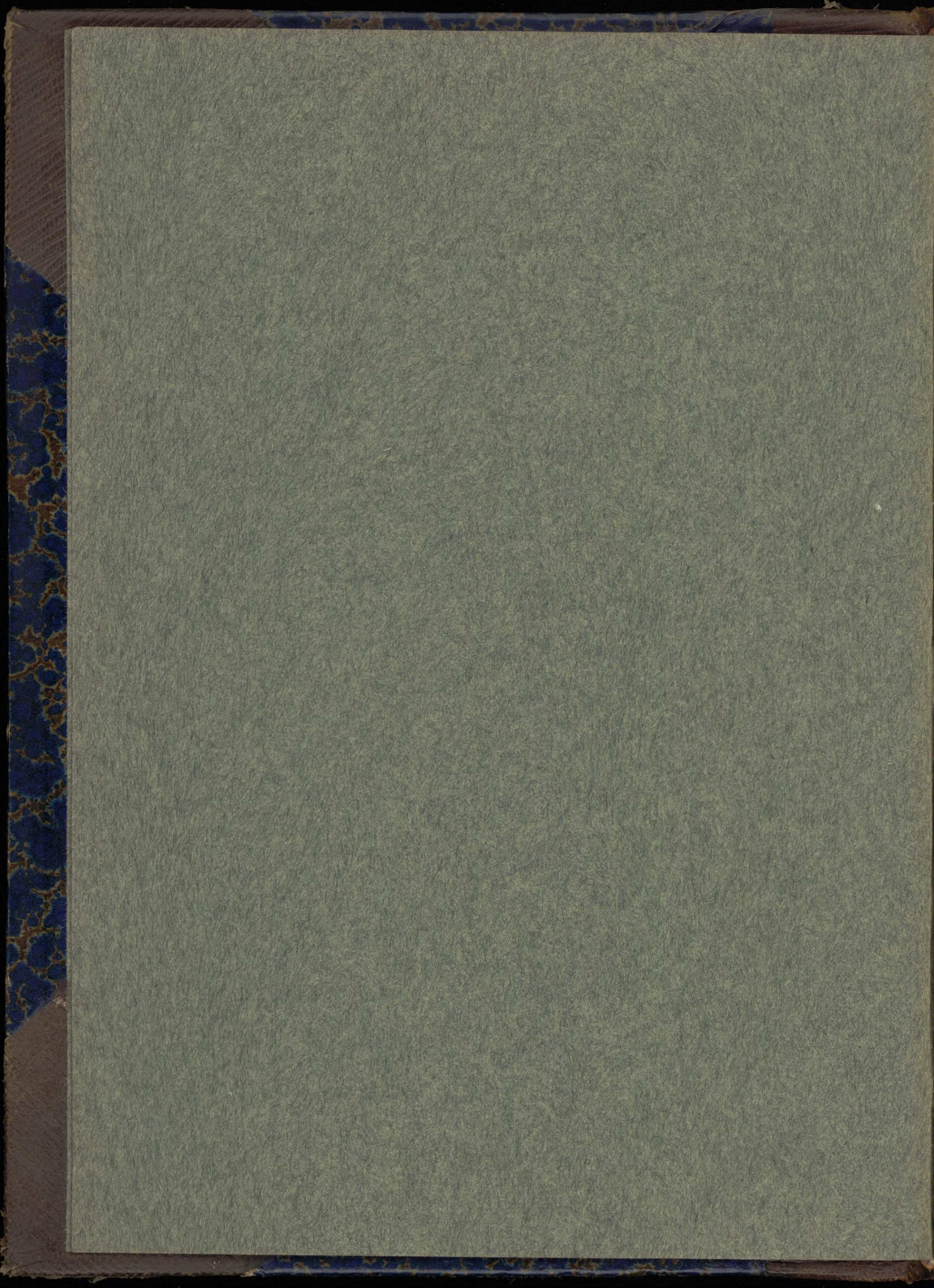


725 0954  
P









F. C. BOLDSEN

HAVEBOLIGER  
I DANMARK

DE MINDE REARBEJDEDE SAMFUNDSKLAASER

NYE GAD - KØBENHAVN





F. C. BOLDSSEN

HAVEBOLIGER  
I DANMARK

FOR

DE MINDRE BEMIDLEDE SAMFUNDSKLASSER



Ġ. E. C. GAD — KØBENHAVN

1912



TRYKT HOS NIELSEN & LYDICHE (AXEL SIMMELKJÆR)

*Den af Hr. Sagfører, Direktør Boldsen udviklede Plan til Fremme af Opførelsen af sunde og billige Haveboliger for mindre bemidlede finder jeg særdeles tiltalende, og jeg anbefaler hans Forslag til Sagens finansielle Gennemførelse til velvillig Overvejelse af de paagældende Pengeinstituter.*

19. Marts 1912.

HARALD WESTERGAARD,  
Professor ved Universitetet.

*Den Tanke, som ligger til Grund for den af Hr. Sagfører Boldsen i nærværende Hæfte udviklede Plan, finder jeg i høj Grad sund og nyttig, og da jeg tror, at Planen i det store og hele er praktisk gennemførlig, er det mig en Glæde at kunne anbefale Sagen og tilsige Hr. Sagfører Boldsen min Støtte.*

København d. 22. Marts 1912.

WILH. HANSEN,  
Formand for Direktionen i Hafnia,  
Direktor i „Dansk Folkforsikrings-Anstalt“.

*At den Bevægelse, som er fremme for en bedre Byggemaade, særlig med Hensyn til Smaahuse, kun langsomt skyder frem, skyldes vistnok for en Del, at de Bestræbelser der gøres virker for spredt, at de enkelte Eksempler til Efterfølgelse bliver forholdsvis*



faa og lidet iøjnefaldende, og Pengespørgsmaalet som oftest kommer i Strid med den gode Hensigt.

De Fællesforetagender (saakaldte Havebyer), som i de senere Aar er fremkomne, først i England, senere i Tyskland, byder i økonomisk, sanitær og arkitektonisk Henseende saa store Fordele, at det maa anses for en samfundsnyttig Sag at forsøge en Omplantning paa hjemlig Grund.

Det foreliggende Hæfte giver udmærkede Bidrag hertil. Man føler Forfatterens varme Interesse for Sagen, og hans praktiske Syn paa Forholdene giver sig tilkende i mange træffende Bemærkninger. Man maa ønske at de fremsatte Tanker maa vinde almindelig Tilslutning og under en eller anden Form bringes til Udførelse, til Gavn for Samfundet.

København, Marts 1912.

A. CLEMMENSEN,  
Architekt.

M. NYROP,  
Architekt,  
Professor ved Kunstakademiet.

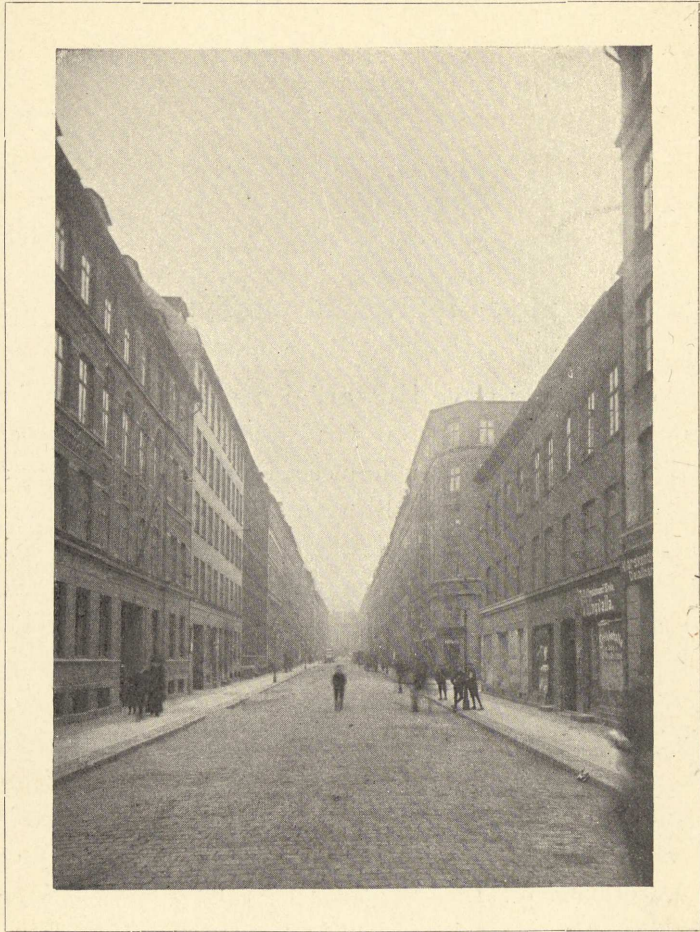
ANTON ROSEN,  
Architekt, Professor.

## I.

### Havebyer i England og Tyskland.

Siden Ebenezer Howard i 1898 udsendte sin berømte Bog »The Garden Cities of to morrow« og deri fremsatte praktisk udformede Forslag til Løsning af Boligspørgsmaalet i England, har Havebybevægelsen i dette Land gennem Støtte af Kommuner og Selskaber skabt imponerende Foretagender af Havebyer og Haveforstæder. Det bærende Motiv i denne kraftige Bevægelse har været Menneskets naturlige, sunde Trang til at leve i Naturens Friskhed og Skønhed og til at drage Sundhed og Livskraft for sig og Familie ud heraf — en Reaktion mod det sidste Aarhundredes Sammenhobning af Mennesker i de store Industribyers triste Stenørken. »Back to the land« blev i England Feltraabet for dem, der søgte at skaffe og i de forløbne ca. 14 Aar gennem en Række beundringsværdige store og velorganiserede Foretagender har skaffet Tusinder af Smaafamilier af Mellem- og Underklassen de menneskelige Levevilkaar paa Boligomraadet, som er en af de mange Betingelser for, at disse Befolkningsklasser kan føre en legemlig og aandelig sund og dermed tilfreds Tilværelse.





Slotsgade i København.  
Typisk københavnsk Arbejderkvarter. (Smlgn. Billedet Side 7.)

En instruktiv Skildring af disse Foretagender og tillige af Forholdene paa Kontinentet findes i Hans Kampffmeyers

i 1909 udkomne lille Bog: Die Gartenstadtbewegung pag. 10 ff. Her omtales Idealbyen Letchworth, der er anlagt i det hele og store efter Howards Principer, om end med nogle Afvigelser i Enkelthederne, og som især bestaar af mindre Huse af Værdi 2—4000 Kr.; den har allerede et Indbyggerantal af ca. 7000 og har Plads til det firedobbelte. Sammesteds om-



Moderne engelsk Arbejderkvarter.

tales den store Haveforstad Hampstead ved London, paa-begyndt i 1907, og andre engelske Anlæg af Haveforstæder, hvoraf nu findes omkring 30. Nogle af disse Foretagender er grundlagte af Fabrikejere, som har flyttet deres Industri udenfor Byerne og i Tilknytning hertil oprettet en Mønster-Haveby for deres Arbejdere og Bestillingsmænd, saaledes Port Sunlight, Bournville og Earswick.

Til Tyskland kom Bevægelsen fra England, og i 1902 grundedes Deutsche Gartenstadt-Gesellschaft. Som Resultater



i Tyskland nævnes (Kampffmeyer p. 52 ff.) Havebyen Helle-  
 rau og Byggeforeninger i Königsberg, Karlsruhe, Nürnberg,  
 Chemnitz og Magdeburg, desuden »Hüttenau« og Stockfeld  
 ved Strassburg. Den sidste By er det største Byggefore-  
 tagende i sin Art i Tyskland; den skal bestaa af 450 Boliger  
 etc. og koste 2 Millioner Mark, som mod Kommunens Ga-  
 ranti er rejst i Landsforsikringsanstalten i Elsass-Lothringen  
 og i Indenrigsministeriet (Maanedsskrift for Sundhedsvæsen  
 Marts—April 1911 p. 94).

---

## II.

### Haveforstæder og Byggeforeninger i Danmark.

---

Vender vi os nu til en Betragtning af Forholdene i  
 Danmark og af Mulighederne for Overførelse af en lignende  
 Reform hertil, gør vi rettest i straks at pege paa de iøjne-  
 faldende Forskelligheder mellem Nærings- og Byforholdene  
 her hjemme i Modsætning til England og Tyskland.

I de to første Lande muliggør den vældige Industri  
 og de dertil knyttede Arbejderhære Oprettelsen af egentlige  
 store Havebyer. Det vil ofte af mange Grunde kunne  
 være en i økonomisk Henseende praktisk Foranstaltning (Ud-  
 videlse af Bygninger og Plads, billigere Grundrente) at flytte  
 et industrielt Anlæg fra egentlige Bykvarterer ud i Landet,  
 men dog i Nærheden af den fornødne Kommunikation. Og



beskæftiger en Fabrik nogle Tusinder af Arbejdere og Funktionærer, Embedsmænd etc., vil disse Tusinder i Forbindelse med de Handlende, Haandværkere og øvrige Næringsdrivende, som lever af dem, være tilstrækkeligt Grundlag til, at der med et Slag fremtrylles en Haveby.

Her hjemme vil noget fuldt tilsvarende ikke nemt kunne tænkes; de tilstrækkelig store Industrier, som skulde danne Grundlaget for saadanne Eksperimenter, findes væsentligt kun i København, og det vil sikkert være mest hensigtsmæssigt foreløbig og saa længe Bevægelsen i Danmark endnu ikke har sat sig praktiske Spor at indskrænke Overvejelserne til de mindre Former, som formentlig passer for danske Forhold, nemlig Haveforstæder. Heri vil man tillige følge det Spor, som Udviklingen hidtil har taget her hjemme; saa vel rundt om København som om de fleste Købstæder har de senere Aar skabt et livligt Kolonibyggeri af Smaahuse til en eller to Familier, i Reglen med en mer eller mindre sparsom Have. Disse Bebyggelser skrive sig som Regel fra Sammenslutninger af mindre bemidlede i Byggeforeninger, der i deres Grundformer og økonomiske Resultater saa vel som ogsaa i deres Udseende frembyde omtrent lige saa mange Forskelligheder som der er Foreninger.

Men fælles for de fleste Byggeforeninger her hjemme er i det hele og store Brist i Henseende til Arkitektur og praktisk økonomisk Indretning, og navnlig er Pengeforholdene gennemgaende uheldigt lagt til Rette, ligesom der for Tiden ikke er nogen Garanti for og end ikke engang Udsigt til, at disse Foretagender komme de Befolkningsklasser til-



gode, for hvem de oprettes — hvilket alt i det følgende nærmere skal paavises.

Disse Brist er imidlertid til at rette, naar tilstrækkelig kyndige Hænder faar med disse Forhold at gøre. Og der er Brug for en Bevægelse her hjemme, der sætter sig Oprettelsen af slige Haveforstæder til Maal. Grundene hertil er i det væsentlige de samme, som gør sig gældende i England og Tyskland, og disse Grunde skal der nu gøres nærmere Rede for.

---

### III.

#### Motiverne til en Reform af Boligforholdene.

---

Den Befolkningsklasse, som inden for Hovedstadens og Købstædernes Omraade yder det største Kontingent til Befolkningstilvæksten, lever i de daarligste Boliger og under de daarligste hygiejniske Forhold. Børnene fra disse Hjem, Hovedparten af Byernes opvoksende Ungdom, modtager for hele Livet et blivende Præg af det Sted, hvor de er opvokset, og naar Boligforholdene for Familien ikke er tiltalende, vil sædvanligvis adskillige Forhold — Familiens legemlige Sundhed, dens Tilfredshed i Hjemmet og Kærlighed til dette, Familiemedlemmernes Sammenhold og gensidige Støtte, Familieoverhovedets Ædruelighed — lide herunder.

Børn fra saadanne Hjem vil være henviste til at søge Virke-

feltet for deres Trang til Beskæftigelse i Ejendommens Gaard eller paa Gaden. Men intet af disse Steder vil være et saa sundt og naturligt Opholdssted for et Barn som et Hus i Byens Udkant med tilhørende Have, hvor Forældrene kan holde Børnene paa deres eget og endda give dem en passende Tumleplads, samtidig med at Børnene gennem Beskæftigelse



Ældre Arbejderboliger i en engelsk By.  
Huslejen for disse Boliger er den samme som i Hampstead.  
(Sammenlign Billedet heraf Side 12.)

i Haven eller i et af de Smaaværksteder, som man saa hyppigt træffer, vinder Kærlighed til Hjemmet og til Arbejde.

Forældrene selv, Familiens Forsørgere, vil — det viser stadig Iagttagelse paa disse Omraader — i mange Henseender undergaa en kendelig og gavnlig Forandring ved at flytte fra Byens Stenørken ud i Forstædernes frie, friske Luft. Deres sundere og kraftigere



Udseende og Ansigtsfarve vil i Løbet af forholdsvis kort Tid være et Vidnesbyrd om Betydningen af sunde og gode Boligforhold. Og de vil tillige, hvad der ikke er uden Betydning, naa til et tryggere Syn paa deres Hjem og hele Tilværelse, idet de fra at være besiddelsesløse Individider, som til en stadig stigende Husleje og under stadig Kamp med Husejerne flytter fra den ene Lejlighed til den anden, evig



Gade i Hampstead-Havebyen.

utilfredse med deres Boligforhold, forvandles til bosiddende Husejere i Staden. Med Kærligheden til deres Hus og Hjem følger tillige Ansvarsfølelsen overfor det Samfund, som de er Medlemmer af, og som de hidtil har levet paa Vrangsiden af og derfor nærmest har næret uvillige Følelser overfor, ofte ikke ganske med Urette.

Med Kærligheden til Hjemmet og med Besiddelsen af Ejendom følger Lyst til Sparsommelighed og til at forbedre Familiens hele Situation. Der vil oftest være aarlige



Afdrag at præstere paa Ejendommens Pantegæld, og disse Afdrag danner Grundstammen for en lille Formue. Men ved Siden heraf ser man hyppigt Husets Ejer indvinde nye Værdier ved Forbedringer, som han i sin Fritid udfører paa Ejendommen, og ved Tilbygninger, som han bekoster. Uden Overdrivelse kan det vistnok siges, at Husejere gennemgaaende er flittigere til at forøge Formuen end Lejerne. Resultaterne fra Arbejdernes Byggeforening i København, der har en ret stor Sparekassekonto og som i det hele har en smuk Virksomhed at se tilbage paa, viser i samme Retning.

Erfaringen og Statistiken fra Udlandets Havebyer og Forstæder godtgør, at Ædrueligheden tiltager, og at hermed bortfalder en stor Del af de Ulykker, som Mangel paa Ædruelighed fører med sig, Forbrydelser, Sindssyge, Børn som fra Fødselen er belastede med Alkoholismens Kendemærker etc.

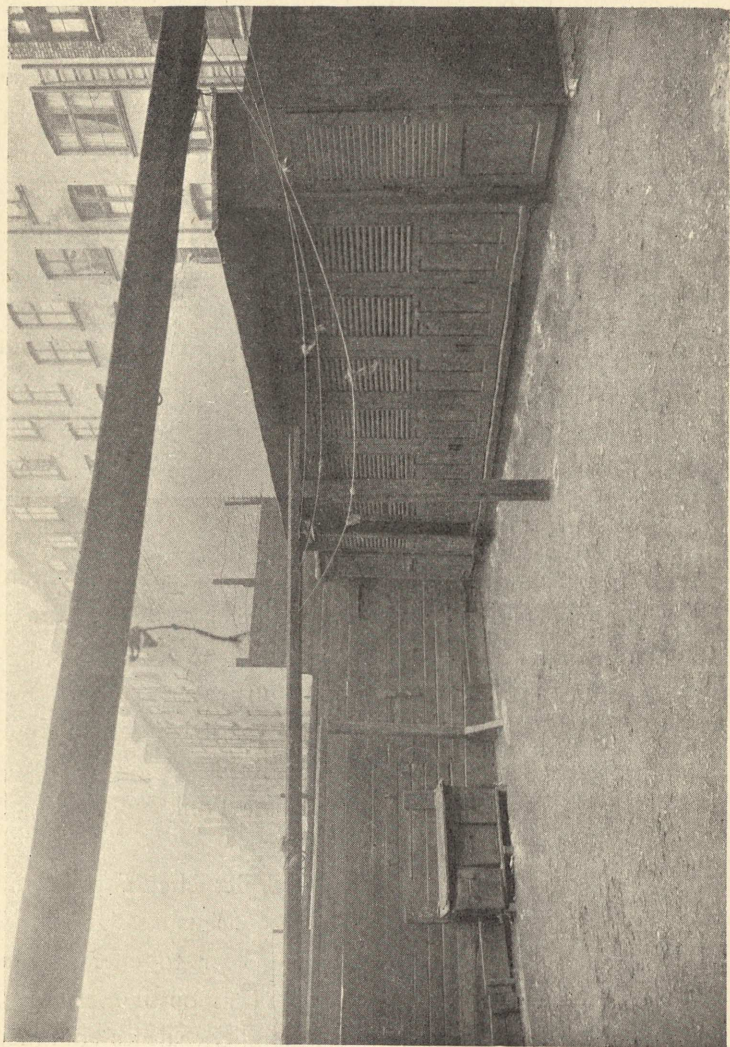
Gennem Haveforstæder og Byggeforeninger at hjælpe Arbejderne og Middelstandsfolk til eget Hus og Hjem vil tillige være et praktisk Stykke Georgisme. Jord omkring en Købstad vil som oftest i en saa lang Omkreds, som Byggeriet kan antages at have Brug for i de næste 30 Aar, være opkøbt i Spekulationsøjemed, og den Jord, der for 30 Aar siden kostede 5 à 10 Øre pr. Alen, koster nu ofte 1 à 2 Kr. Private og Haandværkere, der ville rejse Bygninger, maa købe af disse forudseende og kapitalstærke Jordejere, og herved fordyres Husenes Anskaffelsespris og Lejen væsentligt. Denne Grundprisernes evige Stigen, der jo skal betales af det arbejdende Folk til Gavn kun for enkelte Jordejere, er den enkelte Mand magtesløs overfor, men de kan tildel



modvirkes af kommunale eller kooperative Indkøb af billigt Land i Spekulationens Ydergrænse. Herved tager man Konkurrencen op med Grundejernes prisforhøjende Bestræbelser nærmest Byerne og kan have Held til at modarbejde denne eller i hvert Fald undgaa at blive afhængig af den. Gennem Indførelse af en Værdistigningsskat, hvorom nedenfor, sørger man endvidere for at forhindre, at Foretagenderne gaar i Handelen i Spekulationsøjemed og saaledes ikke bevares for det oprindelige Formaal. Ved sit Herredømme over Kommunikationsmidlerne kan Kommunen derhos yde en vægtig Haandsrækning i Retning af at gøre tjerntliggende og billige Jorder nemt tilgængelige.

I Danmarks Købstæder træffes adskillige Gader med overvejende usunde og utjenlige, men endda forholdsvis ret dyre Lejligheder. At det samme er Tilfældet i Hovedstaden, er en velkendt Sag, og her skal kun henpeges paa, at efter modtagne Oplysninger fra Statistisk Bureau fandtes der i København den 1. Februar 1906 ca. 23,000 Mennesker i ca. 12,800 Etværelseslejligheder. — Man sporer under disse Forhold i Hovedstaden og i Købstæderne to forskellige Bevægelser i de mindre bemidlede Klassers Boligforhold. Den ene gaar ud paa under Huslejens evige Stigning og al anden Prisforhøjelse paa Livets Fornødenheder at nedsætte Fordringerne til Bolig og Antal af Værelser for at skaffe Balance mellem Udgifter og Indtægter; der flyttes fra 3 Værelses ned i 2 Værelses Lejligheder, og fra disse rykkes ned i 1 Værelses Lejligheder — naturligvis paa stadig Bekostning af Familiens Sundhed og Velvære. Overfor denne triste, selvopgivende Bevægelse staar imidlertid en anden, som er den





Gaardparti fra Slotsgade i København. (Sammenlign Billedet Side 17.)

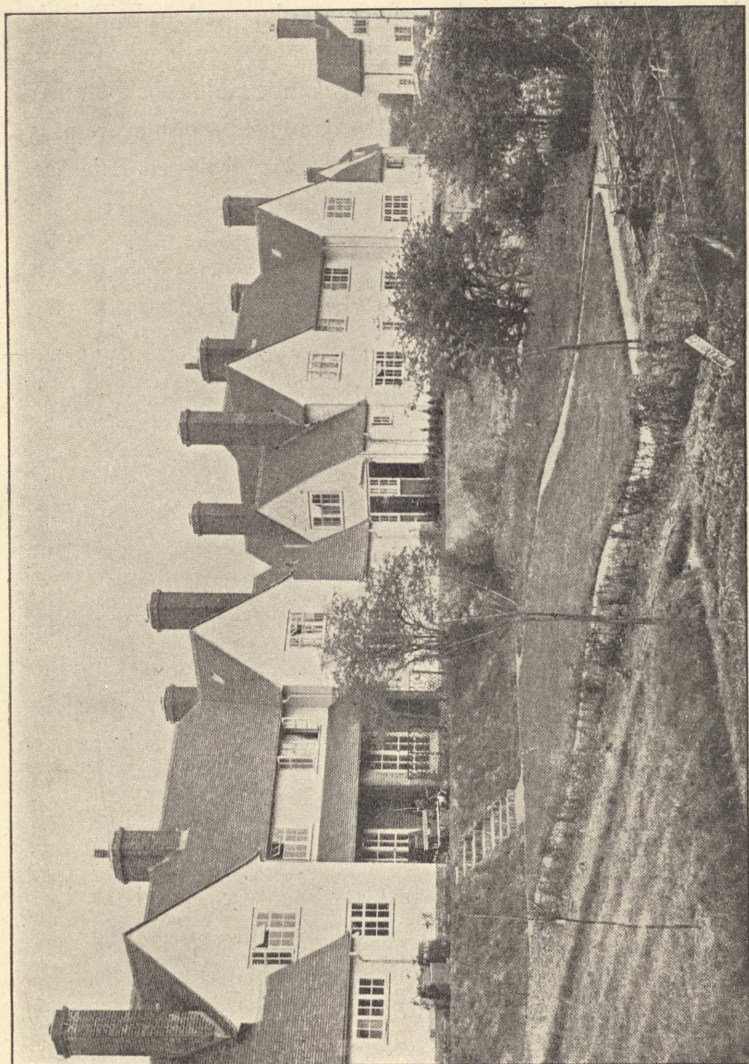


vi skal ønske Fremgang, og som gaar ud paa at frigøre sig for disse Virkninger af Prisforhøjelser ved at flytte ud paa billigere Grund. Alt som den sidste Bevægelse vinder Fart, vil Virkningen — dette er den ikke mindst vigtige Side af den hele Sag — tillige vise sig i, at Huslejen inde i Byen vil holdes nede paa Grund af denne Konkurrence fra de gode Haveboliger i Periferien, og Husværterne vil endda af samme Grund blive nødsagede til at omdanne deres ofte elendige Lejligheder til sunde Menneskeboliger, hvis de skal gøre sig Haab om faa dem lejede ud.

En af de Opgaver, som en fornuftig Boligpolitik maa tage sig af, bestaar i at formindske Ejendomspriserne for Smaafolk og Middelstandsfolk ved at nedsætte Omkostningerne til Vejanlæg. Lige saa vel som Folk i Stationsbyer og paa Landet kan bo ved mindre brede og mindre dyrt anlagte Veje, saaledes behøve de heller ikke brede, massivt tildannede Veje ude i Byens Periferi, hvor Bebyggelsen er mere spredt og Trafiken kun er ubetydelig. Ved at fastholde de dyre, brede Veje vanskeliggør en Kommune det for dens Beboere at faa Raad til eget Hus og Hjem, ved at lempe Reglerne paa disse Punkter letter man Adgangen.

Hvad selve Boligerne angaar, vil det efter Forholdenes forskellige Beskaffenhed kunne være hensigtsmæssigt at indrette enten Enfamilieshuse eller Huse for to eller tre Familier. Der er slet ingen Grund til at opstille en Slags Trossætning om eet Hus for hver Familie, saaledes som man ofte gør; Hovedsagen er kun, at Boligen er sund og bil-





Bagsiden af Huse i Hampstead-Havebyen. (Smilgn. Billedet Side 21).



lig, og billigst bliver den ofte, naar der er flere Lejligheder i samme Hus. Sammenbyggede Smaahuse er lige saa sunde og bliver derhos ofte lunere og kan erholde bekvemmere Haveforhold. — Ligesom i Tyskland (Kampffmeyer p. 5) Smaahusenes Lejesummer kunne konkurrere med Lejekasernes, saaledes vil det sikkert ogsaa vise sig her, at et fornuftigt Byggeri af Smaahuse paa forholdsvist billig Grund kan skaffe konkurrencedygtige Lejepriser frem, ikke gerne over 2 à 300 Kr. aarlig.

Imidlertid vil der i de fleste Byer og i hvert Fald i de større altid blive en Del Industriarbejdere, Funktionærer, Bestillingsmænd etc., som er nødsagede til at bo i Nærheden af deres Erhverv og som derfor ikke kan nyde godt af egentlige Haveboliger. Vil man interessere sig for disse Menneskers Boligforhold — hvad der er lige saa megen Grund til — maa dette ske ved Hjælp af velindrettede Etagebygninger, som indeholder sunde og økonomisk indrettede Smaalejligheder. Saa betydningsfuldt for Familiens Sundhed en Have ved Boligen maa siges at være, kan en Bevægelse, der vil løse Boligspørgsmaalet, dog ikke sætte Tilstedeværelsen af en saadan som en Betingelse; Hovedsagen er og maa blive, at man skaffer friske, sunde og økonomisk indrettede Boliger, og dette maa ske gennem Etagebygninger for deres Vedkommende, som nu en Gang er bundne til at bo i Byens Indre. I »Vaterländischer Bauverein« i Berlin har man Eksempler paa Bygningskomplekser med dette Formaal, og man har der tillige været i Stand til at give Bygningerne et saadant ydre Udstyr, at de er en Pryd for og Seværdighed i Berlin.

Det bør i alle Tilfælde være magtpaaliggende at fremme et Byggeri, som ikke alene er økonomisk og praktisk indrettet, men som tillige i arkitektonisk Henseende er dadelfrit, saaledes at Landet forskaanes for de Rækker af »Cigarkasser«, som nu for Tiden kendetegner vore Byggeforeninger. Hvert Hus bør have sit Særpræg, men dog saaledes at der tilvejebringes et harmonisk Hele. Denne Opgave skulde maaske synes at være forholdsvis lidet vanskelig for disse Smaabygningers Vedkommende, men i Virkeligheden er det en ikke ringe Opgave at indrette et Hus økonomisk og praktisk efter disse Befolkningsklassers Behov og samtidig skabe arkitektonisk Skønhed over den enkelte Bygning og rolig Harmoni indenfor Gruppen af Bygninger. Der hører baade Erfaring, et praktisk Haandelag og et veludviklet kunstnerisk Øje til for at løse disse Opgaver, og de Arkitekter, som har viist Evne hertil, burde gives Lejlighed til at arbejde videre hermed.

Anlæg af de saakaldte Centralhuse, i hvilke Hus-holdningsarbejderne og Maaltiderne er fælles og Børnene under kyndigt Tilsyn boltre sig i en fælles Børnehave, hører ogsaa indenfor Mulighedernes Grænser; for Familier, hvor baade Mand og Hustru arbejder ude, er et saadant Anlæg ret praktisk, men det er herhjemme saa nyt og ukendt, at det vil have Vanskeligheder at gennemføre. Derimod er Børnehaver sikkert altid nemt gennemførlige som et Led i en større eller mindre Byggekoloni.



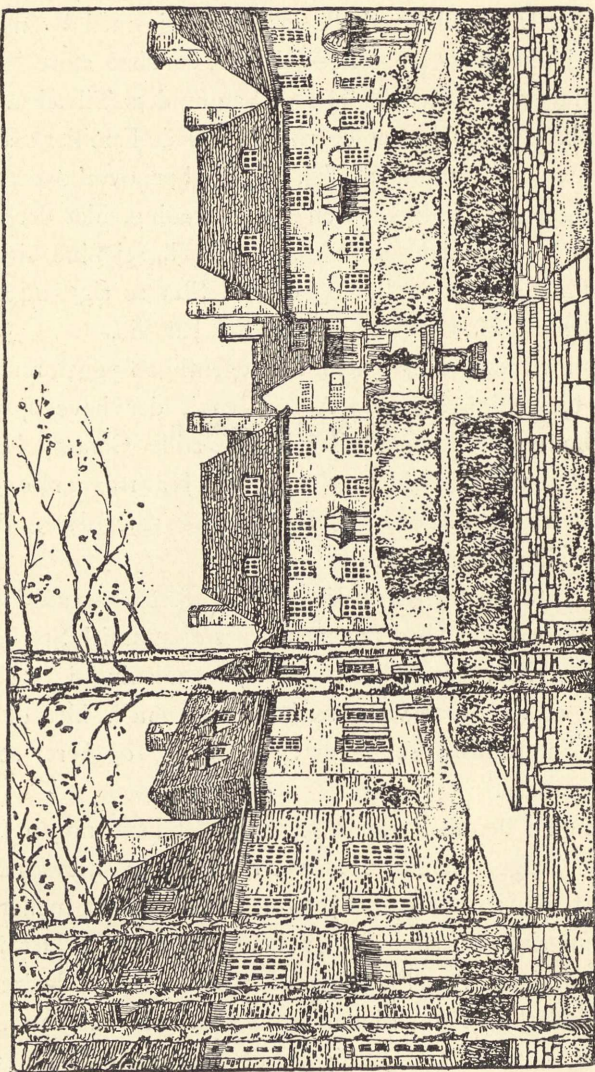
## IV.

**De forskellige Befolkningsklassers Forhold  
til Sagen.**

Hvis man her i Danmark skulde optage et Arbejde for disse Havebebyggelser ved Hovedstaden, omkring vore Købstæder og mulig ogsaa i enkelte Handelspladser og Stationsbyer, opstaar først Spørgsmaalet om, hvilke Befolkningslag man i saa Fald skulde arbejde med.

Det burde straks slaas fast, at Principet her, om nogetsteds, i første Række bør være: Hjælp til Selvhjælp. Man kunde næppe gøre Bevægelsen en større Skade end af falsk Humanisme at medtage i de egentlige Byggeforeninger saadanne Familier, hvis økonomiske Ydeevne er udsat for hyppige Forandringer, og som ikke vilde være i Stand til at stille nogen Garanti for deres Deltagelse i Foretagendet. Saadanne daarligst stillede hører ikke hjemme i disse Foreninger, fordi de vil holde de forholdsvis noget bedrestillede fra at gaa med ind i det solidariske Ansvar, hvis Forudsætning er, at de deltagende Medlemmer med et passende lige- ligt Indskud løber den yderste Risiko selv og derved holder de øvrige Deltagere fri for effektivt Fællesansvar. Det maa derimod være en kommunal Foranstaltning at tage sig af Opførelse af passende Arbejderboliger for de ringest stillede Familier, som tilvisse have Støtte nødvendig i Henseende til Boligforhold; det er jo en velkendt Sag, at i





En Plads i Hampstead-Havebyen.



boligknappe Tider vil navnlig Familier med stor Børneflokk have mest Udsigt til at skulle lade sig nøje med Byens ringeste Lejligheder — en stor social Fare, da disse store Børneflokke udgør en betydelig Del af Samfundets Tilvækst. Det maa sikkert fastholdes, at de ringest stillede Familier saaledes bør støttes ad kommunal Vej, og de bør overhovedet betænke sig paa at indtræde i en Byggeforening, idet det sandsynligvis vil gaa dem saaledes, at de vil sejppine sig selv med Afdrag længst muligt og dog til Slut se sig nødsagede til at aflevere Huset til en bedrestillet Familie.

Man vil som Følge heraf i de egentlige Byggeforeninger kunne beskæftige sig med Arbejdere, der have opsparet nogle Hundrede Kroner eller kunne stille Garanti herfor, under lignende Forhold med mindre Haandværkere og med Funktionærer og Bestillingsmænd, militære Underbefalingsmænd etc.

En vis Sammenblanding af alle disse Samfundsklasser vil ikke alene give Foretagendet bedre økonomisk Styrke (de rammes f. Eks. saa ikke af Arbejdsstandsning i ét enkelt Fag), men vil ogsaa virke socialt opdragende, idet de forskellige Samfundsklasser lærer af hverandre og lærer at forstaa hverandre.

Netop i denne Forbindelse turde det have nogen Interesse at lægge Mærke til, hvorledes de nuværende Byggeforeninger her hjemme har virket mellem de Befolkningsskasser, som de har henvendt sig til. Det har i det væsentligste været de ovenfor nævnte »noget bedre stillede« Underklasse- og Mellemstandsfolk, som har dannet de Foreninger, som har rejst sig rundt om, enten de nu straks

har kunnet opføre Bygningerne, eller de først i en Del Aar har ejet en Samling Kolonihaver, som de senere har bebygget efter at have udbetalt Jorden. Man har imidlertid for saadanne Foreningers Vedkommende gjort den sørgelige Erfaring, at Kolonihaverne eller Husene i Reglen købes af een Befolkningsklasse og i Løbet af nogle Aar ved Salg gaar over til en anden og bedre stillet Klasse Mennesker. Aarsagerne hertil er dels, at en saadan Koloni af Smaafolk ofte paa Grund af uheldig økonomisk Planlæggelse af Foretagendet ikke har kunnet overkomme de Renter og Afdrag, som de har forpligtet sig til at udrede, dels at selv de, der har kunnet betale disse Præstationer, har ladet sig lokke til at sælge Grunden eller Huset, naar der indfandt sig en lille Prisstigning, som i Reglen aldrig vil udeblive. Saaledes er det ofte gaaet til, at Smaafolk møjsommeligt har faaet Kolonien paa Benene og siddet og døjet med den i de første vanskelige Tider — for saa naar endelig Frugterne skulde nydes at maatte overlade dem til de noget bedre stillede, som endda i Reglen ikke giver dem den fulde Prisstigning, men kun en Del deraf. De mere bemidlede indtager saaledes de nærmere og bedre Pladser, og de mindre bemidlede opgiver enten ganske at have egen Bolig eller skydes ud i Periferien af Byen i en ny Byggeforening, hvor de fortsætter det trælsomme Arbejde med at sætte Grundejernes Jordpriser i Vejret. Nu kan man ikke sige, at heri er disse mindre bemidlede selv Skyld, thi denne Forskydning er i det hele en Følge af Forholdenes Magt. Man maa derfor søge efter Midler til at afværge denne Bevægelse, der trænger Smaafolk tilbage i Byernes daarlige Kaserner eller ud i Markens Yderste.



Georgisterne hævder, at Midlet hertil er Indførelse af Grundværdiskat, men selv om dette er rigtigt, er Indførelsen heraf noget, som der ikke i Dag kan regnes med eller ventes paa. Der maa regnes med de foreliggende Forhold. Derimod kan der af Georgismens Lære hentes Vejledninger til at indrette fremtidige Haveforstæder saaledes, at de Grundværdistigninger, der indtræffer som en Følge af Foretagendet, kommer Kommunen eller Formalet og ikke det enkelte Medlem af Foreningen tilgode og saaledes ikke frister ham til at skille sig af med sin Lod for en øjeblikkelig lille Avances Skyld. Ligeledes kan Opmærksomheden henledes paa de andet Steds fra kendte Forholdsregler i samme Retning, enten Fælleseje af samtlige Huse for Kolonien og Udleje til den enkelte med visse særlige Forpligtelser eller Tilbagekøbsret for Sælgeren indenfor en vis Aarrække, f. Eks. 60 Aar, idet det i sidste Tilfælde paases, at Fordelen ved Tilbagekøbsretten kommer Formalet og ikke uvedkommende Personer tilgode. — Ved derhos at indrette Foretagendet paa en solid økonomisk Basis kan der drages Omsorg for, at de aarlige Præstationer bliver saa smaa, at Smaafolk ikke nødes til at opgive det nøjsommeligt erhvervede Hjem.

Paa denne Maade vil det formentlig kunne naas, at Foretagendet bliver paa de Hænder, som startede det, saaledes at man undgaar den ovenfor omtalte Forskydning indenfor Befolkningsklasserne.

Naar Byggeforeninger startes under de rigtige Former, skal man derimod næppe lægge Hovedvægten paa, om de, som arbejder hermed, handler udelukkende af Filantropi eller tillige ønsker at have en Risiko og deres Arbejde betalt.

Meget slet udført saakaldet filantropisk Arbejde har gennem Tiderne været Skjul for enten forretningsmæssige eller personlige, forfængelige Motiver, og den hele Bevægelse vilde kun være kunstig og usund, hvis den ikke kunde betale det Arbejde, den medførte, jfr. J. S. Nettlefolds udmærkede Bog: Practical Housing, London 1910, Pag. 12. I Caesar Strauss' Bog: »Die praktische Lösung der Wohnungsfrage mit Hülfe des Erwerbkapitals« fremhæver Forfatteren, der har indgaaende Kendskab til det omfattende Byggeri af denne Art i Frankfurt, at den store Trang til Smaalejligheder ikke paa langt nær kan fyldestgøres af Velgørenhed, men at der maa fremdrages Kapital i Erhvervs- og Forretningsøjemed. Hvad de mindre bemidlede Befolkningsklasser trænger til paa Boligvæsenets Omraade, er ikke Velgørenhed eller Gratisarbejde, men kun Ret til Plads for dem og deres Boliger mod rimeligt og billigt Vederlag efter almindelige forretningsmæssige Principer.

---

## V.

### Financieringen.

---

Maaden, hvorpaa Haveforstaden dannes, er saaledes en ikke lidet vigtig Ting. Men det andet Kærnepunkt i Sagen er imidlertid Foretagendets Financiering.

I saa Henseende har Udlandet, navnlig England og Tyskland, anvist den naturlige og rigtige Vej, nemlig den



at anvende Sparepengene fra de paagældende Befolkningsklasser. I England med dets udviklede Folkeforsikringsvæsen laa Tanken særdeles nær, og i Tyskland tog de forskellige Landsforsikringsanstalter Sagen op. Sagen vil i det følgende blive behandlet for saa vel Pengeinstituters som Forsikringsselskabers Vedkommende.

Forinden skal det bemærkes, at Staten allerede nu herhjemme optræder som Laangiver til Byggeforeninger og Kommuner, der opfører billige og gode Arbejderboliger, og den yder aarlig 300,000 Kr. i Laan til den iøvrigt ufornodent billige Rente 3 % om Aaret. Laanene ydes med indtil  $66\frac{2}{3}$  % af Vurderingsprisen, hvilket vist svarer til omtrent 80 % af Anskaffelsesværdien, og Staten har saa vidt vides ikke lidt Tab ved disse Anbringelser. Da imidlertid disse Laan ydes uden nogen effektiv Undersøgelse hverken fra Statens eller Kommunens Side af Forholdenes almindelige eller særlige Beskaffenhed, er man vistnok i de kyndiges Lejr ret enig om, at disse Statsudlaan ikke gør overmaade megen Gavn og navnlig ikke kommer de Befolkningsklasser tilgode, som trænger mest, idet Husene gaar i Handelen paa Spekulation; og da derhos Foretagenderne ofte lider af meget slemme Mangler, baade hvad den arkitektoniske, praktiske og økonomiske Indretning angaar, kan det nok i Almindelighed siges, at Staten med disse Udlaan ikke har løst nogen social Opgave, hvortil det ydede Beløb da ogsaa er altfor lille. Statens Virksomhed har ikke evnet at betyde en Reform af Husbyggeri her i Landet og har paa den anden Side fremkaldt Misstemning hos Grundejerne, hvem den paaførte en ulige Konkurrence.

Bedre var det, om Staten under en eller anden Form støttede en Landsinstitution, som under de i denne Afhandling skitserede Former organiserede og førte Tilsyn med disse Byggerier.

I Sverrig har Staten siden 1905 udlaant først 2 Millioner og senere 5 Millioner aarlig til Oprettelsen af »egne Hjem«, som man der med et fælles Ord benævner, hvad der i Danmark svarer baade til Smaahuse i Byerne og Husmandsbrug paa Landet. I Modsætning til de noget planløse Udlaan til Købstadbyggeri i Danmark findes i Sverrig en gavnlig Samvirken mellem Staten, Kommunerne og lokale »Egne-Hjems-Kommissioner«, som paaser at Laanene anvendes efter deres Hensigt, og indtil 1910 var der ad denne Vej fremskaffet Boliger for 2200 Familier (se Axel Ramm: Fortschritte auf dem Gebiete des Wohnungswesens in Schweden 1904—1909, p. 16ff.). Laanegrænsen er 75 % af Taksationen.

I Østrig er nylig udkommen en Lov, der anordner Oprettelsen af en Stats-Boligfond og derhos under nærmere Betingelser lader Staten optræde som Garant for de sekundære Prioriteter.

---

### A. Pengeinstituter.

---

Udviklingen her hjemme har i Hovedsagen ladet de forskellige Befolkningsklassers Indlaansmidler flyde i fælles Spareinstituter. I København og Aarhus og enkelte andre Byer findes vel særlige Arbejder-Spareinstituter, men



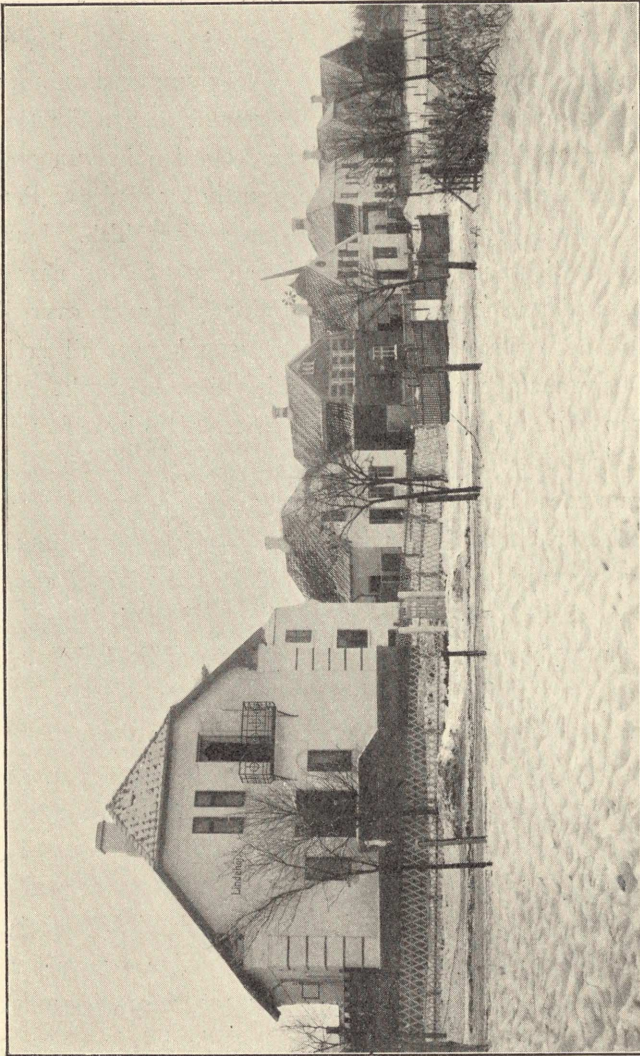
selv disse ere formentlig næppe begrænsede til Arbejdernes Kreds; den langt overvejende Regel Landet over maa siges at være, at Gnidningsmodstanden mellem Befolkningens Klasser ikke har medført Adskillelser paa Spareomraadet.

Det maa sikkert indrømmes, at denne Udvikling har været heldig og har indeholdt en Betyggelse for Sparerne. Et økonomisk Tryk paa en enkelt Befolkningsklasse kan ikke afstedkomme de Forstyrrelser for en Institution, hvori Klasserne er blandede sammen og stiver hinanden af, som for en Klasse-Institution, hvor en Krisetilstand i denne bestemte Befolkningsklasse samtidig vilde bevirke Formindskelse af Indlaan og træg Genbetaling af Udlaan og dermed skabe Forvirring og Mistillid.

Saa længe de nu bestaaende Pengeinstituter ville have Øjnene opladte for, at Sparemidlerne i nogen Maade fordeles gennem Udlaan til de forskellige Befolkningsklasser, som gennem Indlaan er Instituternes Kunder, vil der ingen naturlig Fristelse være til at oprette særlige Klasse-Pengeinstituter. Omvendt vil Manglen paa en saadan Hensyntagen fremtvinge Oprettelsen af saadanne, idet vedkommende Klasses Repræsentationer og Foreninger før eller senere ville finde sig foranledigede til at skaffe deres Kaldsfæller de Udlaansfordele, som tilkommer dem.

Her i Landet maa det vistnok siges, at Pengeinstituterne ikke har været uvillige til at støtte almindelige sociale Formaal og økonomiske Sæmmenslutninger indenfor de forskellige Befolkningsklasser. Man kan vistnok endog sige, at disse Formaal, for saa vidt de frembyder antagelig Sikkerhed,





Interiør fra Byggeforening i Randers.



endog nyde Begunstigelse og i visse Henseerder Forrang, f. Eks. Andelsforetagender. Det særlige sociale Formaal, som vi her beskæftiger os med, Byggesamslutninger af mindre bemidlede, har i nogle Byer mødt megen Forstaaelse og Interesse hos Pengeinstitutioner, og den indvundne Erfaring er sikkert gennemgaaende gunstig for saadanne Pengeanbringelser, der ikke vides at have givet Tab. I andre Byer har Sparekasserne stillet sig afventende, og naar saaledes saadanne Byggesamslutninger Landet over ikke har kunnet opnaa den fulde Støtte, som kræves til at løfte den heromhandlede Opgave, skyldes dette vistnok, at de bestaaende Forsøg herpaa ikke alle har fortjent Pengeinstituternes Tillid. Der har manglet rationelle og samlede Planer og Vejledninger ved Løsningen af disse Beboelsesproblemers arkitektoniske, sociale og økonomiske Sider, og adskillige af Foretagenderne lider saavel af Mangel paa Plan i det hele som Ukyndighed i Detaillerne; ofte er de kun Udtryk for en altfor smart Spekulation, der ikke har taget sig nær, hvilken Skæbne der ventede Byggeföreningens Medlemmer i de mange Aar, da de forrente og afdrage Ejendommenes Værdi.

En nødvendig Forudsætning for Pengeinstituternes Deltagelse — en simpel Pligt overfor Sparerne — vil det være, at de paagældende Udlaan kunne anses som aldeles sikre. Hvad der i saa Henseende vil blive forlangt, vil man næppe naa at opstille almindelige Regler for, og dette vil ikke engang kunne anses for hensigtsmæssigt. Tværtimod vil det være heldigt, om de lokale Pengeinstituter gennem deres Kendskab til Grundværdier og Personer

paa Stedet ville bedømme Sikkerheden i hvert enkelt Tilfælde og derefter afgøre, om de kunne yde Støtte alene i første Prioritet eller tillige et yderligere Laan mod Solidaritet, eventuelt mod nogen Garanti af Kommunen eller en Landsinstitution, der oprettes til Fremme af de her nævnte Formaal.

De paagældende Pengeinstituter ville sikkert se deres Regning ved at deltage i Løsningen af saadanne Opgaver og



En Gruppe Huse i Hampstead-Havebyen.

derigennem paa forskellig Vis knytte disse Befolkningsklasser nærmere til sig. Ikke alene bør der, i Lighed med, hvad Tilfældet er i England og Tyskland, inden for Byggeforeningerne dannes Spareforeninger i Tilknytning til en lokal Sparekasse. Men Opmærksomheden bør navnlig rettes paa at tilskynde til Oprettelsen af Spareforeninger, som i Tilslutning til stedlige Sparekasser have til Formaal at formaa Folk af Middelstanden, Funktionærer og Arbejdere til ved ugent-



lige eller maanedlige Kontingenter at sammen spare den til Erhvervelse af en Bolig nødvendige Udbetaling. Idet Personer, som gennem saadanne Spareforeninger have sammensparet den nødvendige Sum, fortrinsvis bør komme i Betragtning ved Ydelse af Laan til Byggeforeninger, er der samtidig herigennem givet en — sikkert ikke ufornöden — Spore til mere Sparevirksomhed i de bredere Befolkningslag. Disse Folk have gennem Udsigten til gode Boligforhold erholdt et overkommeligt Maal for deres Sparsommelighed, og det kan jo næppe nægtes, at med Nutidens Adgang til Fortjeneste vil en ugift Mand og en ung Pige have nemt ved i faa Aar at sammenspare sig de ca. 5 à 600 Kr., som under iøvrigt betryggende Forhold ofte kan være en tilstrækkelig Udbetaling for et Hus; ogsaa gifte Folk vil i mange Tilfælde kunne sammenspare dette Beløb gennem nogle Aar, og naar Maalet — god Bolig, sundere Forhold for Børnene, voksende Velstand gennem Afdragenes Betaling — holdes dem for Øje, vil Lysten til at naa det gennem Sammensparen sikkert vokse.

Den sociale Betydning heraf er umiddelbart indlysende, og det er sikkert lige saa almenanerkendt, at vi herhjemme alt for længe har trøstet os ved Adgangen til at kunne laane fremfor at anstrenge os for Kapitalopsamling. Herom har der været talt mange kønne Ord med ringe Virkning, og overfor en mulig tilstedeværende Brist i Folkekarakteren paa dette Punkt nytter det næppe alene at præke. Der maa sikkert dette yderligere til, at man ved at opstille bestemte Maal og bestemte Betingelser bringer Befolkningen ind paa Sparebanen.

## B. Livsforsikringsselskaber.

Frugtbargørelse af Livsforsikringsselskabernes Midler sker i Reglen gennem Indkøb af Kreditforeningsobligationer eller — sjældnere — gennem Anbringelse i enkelte Ejendomme. Men hermed støtter Forsikringsanstalterne imidlertid de Husejere, som i Øjeblikket i Boligspørgsmaalet er de smaa Forsikringstageres Modparter. Hvad vilde være naturligere, end at Forsikringsinstitutionerne anbragte de Midler, som hidrørte fra saadanne forsikrede eller i hvert Fald en Del heraf i Byggeforetagender, som støttede Kundekredsen!

Hermed vilde Selskaberne opnaa følgende:

a. De vilde ved at yde disse Byggeforeninger Laan kunne paaregne, at de her omtalte Befolkningslejre sluttede sig fastere om Forsikringen af naturlig Erkendtlighed og, hvad der er mere haandgribeligt, af økonomisk Interesse.

Det er jo gammel Erfaring, at det at imødekomme Kunderne tillige er god Forretning i Længden.

b. Kundekredsen vilde udvides gennem disse Foretagender.

c. Frafald i Forsikringer vilde for saadanne Foretagenders Vedkommende blive sjældnere, idet Maalet (eget Hus og Hjem) vilde anspore til Udholdenhed.

d. Dødeligheden i en Haveby eller Haveforstad er mindre end i de tilsvarende Befolkningslag i en By. I Maanedsskrift for Sundhedspleje for Juni 1908 Pg. 189 op-



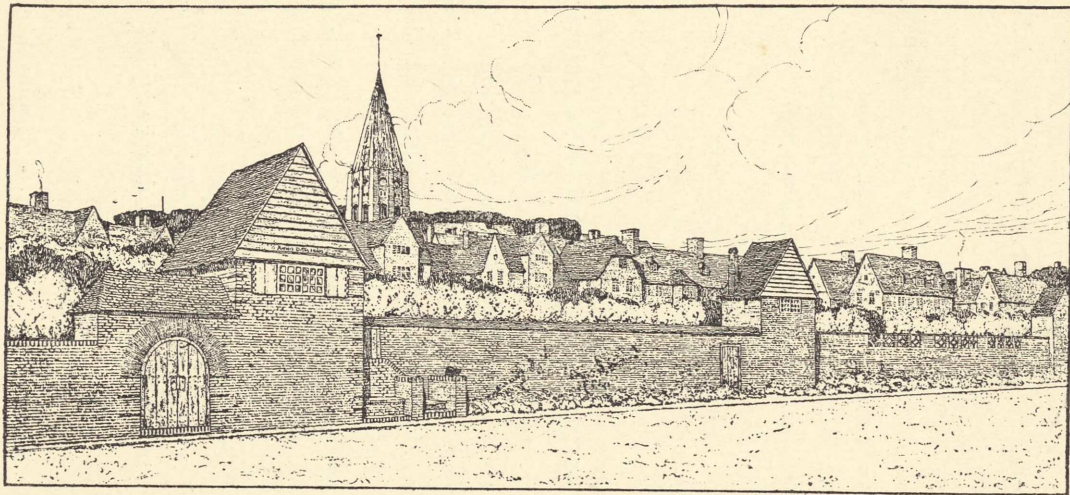
lyses, at Dødeligheden var 21,2 pro mille i Finsbury, men i Havebyen Port Sunlight 9 og Bournville 8,8. Hvor meget der i Danmark kan bygges paa disse Tal faar staa hen, men der er ingen Tvivl om, at Erfaringen ogsaa her viser bedre Sundhedstilstande i Haveforstæder.

Mindre Dødelighed for de forsikrede betyder mere Fordeel for Forsikringsselskaberne.

e. Livsforsikring er i sig selv en social Opgave at vidtrækkende Betydning, og det er derfor naturligt, at en Del af de ved denne Forsikring fastgjorte Midler anvendes i sociale Formaal.

I Tyskland er denne Tankegang trængt stærkt igennem, idet der saa vel Forsikringsselskaber — ogsaa Brand- og Ulykkesforsikringer — som Banker og Sparekasser af deres Midler anvender i sociale Øjemed en saa stor Andel, som kan formodes at hidrøre fra de tilsvarende Befolkningsskasser. Ifølge Reichs-Arbeitsblatt Maj 1910 Nr. 5, pag. 372, yder visse Forsikringsanstalter fire Tiendedele af deres hele Formue til Laan for offentlige Formaal, deriblandt Arbejderboliger, og hertil er der alene i 1904—08 ydet 203 Millioner Mark i Laan.

Som Eksempler paa Financiering paa denne Maade henvises endvidere til Kampffmeyer p. 82 og Bogen »Garden Suburbs« London 1910 pag. 115; jfr. p. 34 (se ogsaa Annoncen fra »The Scottish Temperance Life Office« pag. XIV). Havebyen Hellerau er financieret af Sachsens Forsikringsanstalt med  $\frac{4}{5}$  af Værdien, Ratshof af Landforsikringsanstalten i Østprøjsen med  $\frac{3}{4}$  (Maanedsskrift for Sundhedspleje, Februar 1911 p. 40). I Belgien financieres Foreningerne med



Bymur om Hampstead-Havebyen.



90 pCt. (se The Housing Handbook), og Sparekasserne støtter der Bevægelsen med 10 pCt. af deres samlede Indlaan i Erkendelse af, at en Del af Indlaanene hidrøre fra disse Befolkningsklasser.

Det er anført hos Kampffmeyer pag. 84, at Landsforsikringsanstalterne intet Tab har lidt ved deres Pengeanbringelser. Det samme gælder som ovenfor bemærket den danske Stat, som siden ca. 1890 har udlaant fra 2 til 300,000 Kr. aarlig i solidariske Byggeforeninger.

---

## VI.

### De nærmere Former for Financiering.

---

Under hvilke Former nu Forsikringselskaber og Pengeinstituter her i Landet kunde være tjent med at bringe deres Midler i slige Foretagender, skal der sluttelig gøres nogle Bemærkninger om.

Det maatte forlanges, at de i en Haveforstad eller Byggeforening deltagende Medlemmer indbetalte en bestemt Procent (10 à 20) af Ejendommens Værdi eller — hvad der vilde komme ud paa et — indbetalte dette Beløb forskudsvis paa en Livsforsikring. Den solidariske Garanti kan under denne Forudsætning beskytte Laangiveren mod Tab, og Medlemmerne selv vilde, hvor Amortisationen foregaar gennem Indbetalinger paa en Livsforsikringspolice, have den Tryghed, at i Tilfælde af Familiefaderens Død

ejer de efterlevende Ejendommen eller en dertil svarende Andel i Foreningen uden tyngende Gæld.

Laangiverens Pantesikkerhed og Prioriteternes Yderlighed maatte gøres til Genstand for Forhandlinger, for Forsikringsselskabernes Vedkommende under Hensyntagen til Livsforsikringslovens Bestemmelser om Midlernes Anbringelse.

Vore Banker og Sparekasser, som i meget stor Udstrækning giver Landboerne Laan til deres Andelsforetagender kun mod solidarisk Garanti og uden at de enkelte Deltagere præsterer Udbetaling, har rig Erfaring for, at Solidaritet i Forbindelse med en passende Amortisation er et sikkert Laanegrundlag. At en solidarisk Garanti fra Byernes Arbejdere og Middelstandsfolk skulde være mindre til at stole paa, naar hver Deltager samtidig indskyder et sammensparet Beløb, er der ganske sikkert ingen Grund til at tro. Kærligheden til de møjsommeligt sammenskrabede Sparepenge vil i det hele hos Medlemmerne skabe en fælles Ansvarsfølelse, som nok skal føre et saadant Foretagende igennem.

Af Forsigtighedshensyn vil det maaske være rigtigst at begynde med mindre Foretagender, hvis gode Udfald vil støtte Sagen, og hvis mulige Mangler blive paapegede, inden større Foretagender tages op.

Det er en almindelig Erfaring, at Jordprisen i en Haveby eller Haveforstad eller endog i en almindelig mindre Byggeförening stiger temmelig hastigt, og for at sikre disse Værdistigninger for Formaalet — Anlæg af saadanne Byggerier — bør en Andel af Grundværdistigningen forbeholdes en Grundfond til fremtidig lignende Anvendelse. Som Eksempel paa, hvor betydende en saadan Grundværdi-



stigning kan være, kan henvises til Kampffmeyer p. 36 f. n., hvor der omtales, at de i Havebyen Letchworth for 3,100,000 Mark indkøbte Arealer i Løbet af faa Aar havde en Værditilvækst af 2,633,866 Mark. Forfatteren tilføjer: »Damit ist das Unternehmen finanziell gesichert«, og man maa give ham absolut Ret i, at disse Tal tale for sig selv. Den Værditilvækst, som i enhver fornuftig anlagt Haveforstad vil indfinde sig i Løbet af faa Aar, er maaske den allerbedste finansielle Sikring for Prioriteterne.

---

## VII.

### **Kommunalbestyrelsernes Medvirkning.**

---

Den fremtrædende Interesse, som en Kommunes Styrelse har i dens Beboeres økonomiske Situation, vil rimeligvis hos mange rejse det Spørgsmaal, om den hele Sag ikke burde overlades det kommunale Initiativ.

Til Belysning heraf vil det være af Interesse at kaste et Blik paa de givne historiske Forhold i denne Henseende. Københavns og Købstædernes hastige Vækst i den sidste Menneskealder har bevirket, at det kommunale Maskineri overalt er bebyrdet med store og bekostelige Opgaver, og den Træghed, som præger offentlig Virksomhed, har bevirket, at private i Modsætning til Kommunerne som Regel har taget Têten i Henseende til Udparcellering og Bebyggelse af Byens ydre Kvarterer. Entreprenante

Folk har i Tidernes Løb opkøbt Grundene rundt om Byerne og saaledes ikke alene indkasseret en umaadelig Værdistigning, der med Rette tilkom Kommunen, men tillige gennem den private Ejendomsret til et saadant Bælte omkring Byen været Herre over dens Udvikling.

Tænker man sig, at Kommunerne for en Menneskealder siden havde været saa forudseende at opkøbe rigelige Arealer til Byernes fremtidige Udvikling, vil det let ses, at de derigennem ikke alene vilde have skaffet sig Herredømmet over Byernes Udvikling, men de vilde tillige have indkasseret den kolossale Værdistigning, som næsten overalt har fundet Sted i disse Aar, efter at Landejendomme i Udkanterne af Byerne er indtagne til Bebyggelse og disse Jorder derigennem er stegne fra ca. 5 à 10 Øre pr. □ Alen til 1 à 2 Kr. eller derover. Adskillige Kommuner vilde have været velsituerede, hvis en saadan Politik havde været ført, medens nu en høj Skatteprocent gør Erhvervs livet surt for Indbyggerne og hindrer Kommunalraadet i at tage nye, bekostelige Opgaver op. Man har endda Eksempler paa, at Kommuner har bortsolgt store Arealer, som senere er fuldt bebyggede gennem privat Udstykning; i saadanne Tilfælde nyder enkelte Personer de Fordele ved Værdistigningen, som rettelig tilkom den Kommune, hvis Vækst har frembragt denne Stigning. — I denne Sammenhæng bør man dog fremhæve de store Ejendoms køb, hvorigennem Københavns Kommune har sikret sig Udvidelsesmuligheder.

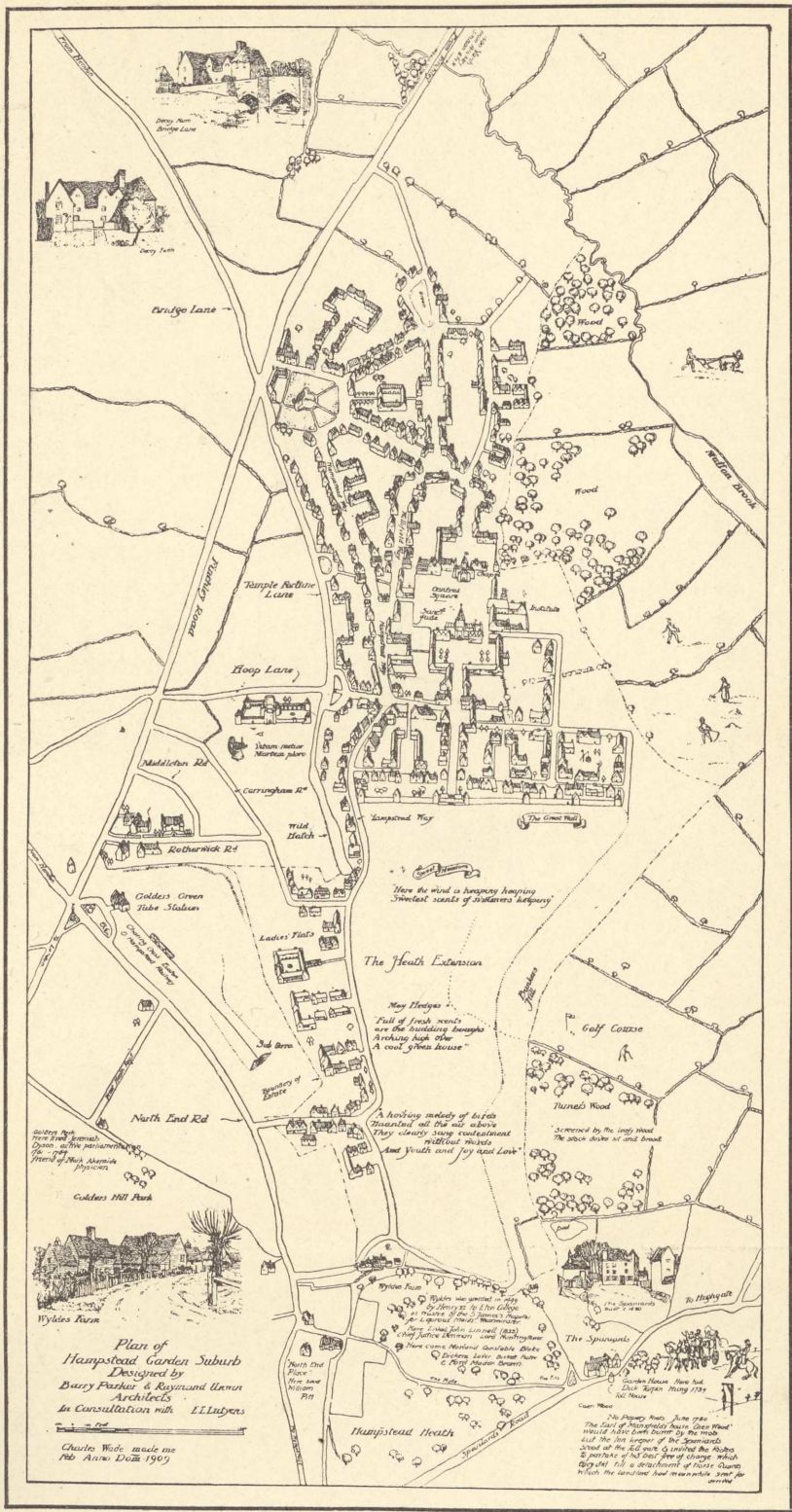
I hvilken Grad Kommunerne kunne formaas til en mere fremsynet Jordpolitik, faar staa hen; de trykkende Skatteforhold vil rimeligvis med Forholdenes Magt gøre



Spørgsmaalet brændende efterhaanden. Som imidlertid disse Forholds historiske Udvikling er foregaaet og med de administrative Kræfter, som i hvert Fald Hovedparten af Kommunerne har til Raadighed, er det mest sandsynligt at antage, at Kommunerne ville bede sig fritagne for en positiv Virksomhed med Hensyn til en Reform af Boligforholdene. Derimod bør deres velforstaaede Interesse og Støtte for Sagen kræves, og denne kan ydes ikke alene uden Udgift for Kommunen, men tværtimod til Fordel for Kommunens Kasse, saa vist som enhver Foranstaltning, som tjener til at gavne Kommunens Indbyggere økonomisk, ogsaa vil bringe Kommunekassen Indtægt. En uforstandig Optræden over for boligsøgende i en Kommune har adskillige Steder ført disse til at søge uden for Bygge- og Skattegrænsen, og omvendt kan en fornuftig Støtte af Boligbestræbelserne sikre Kommunen solide Borgere og Skatteydere.

I denne Forbindelse skal det bemærkes, at nærværende Opgaves Realisation i en Kommune formentlig ikke er nødvendig sammenhængende med Spørgsmaalet om, hvorvidt der er Bolignød tilstede i den. Opgaven er ikke alene den at skaffe Boliger, hvor disse simpelthen mangler, men den gaar i første Linie ud paa at skaffe sundere og billigere Boliger, som Regel Haveboliger. Og ligesom en velsitueret Familie ikke venter med at bygge sig en Havebolig, indtil der er Bolignød, saaledes maa man heller ikke stille de mindre velstillede Klasser det Vilkaar, at de ikke maa hjælpes til Haveboliger, før der er Bolignød. Thi dette vilde simpelthen betyde, at man vilde bruge disse





Plan of  
Hampstead Garden Suburb  
Designed by  
Bury Furber & Raymond Unwin  
Architects  
In Consultation with E.L. Lutyens

Charles Webb made me  
his Anno Domini 1905

Plan over Hampstead-Havebyen.





mindst velstillede til at tvinge Huslejen i Vejret, medens faktisk deres eneste Værn imod en evig Huslejestigning — der i Øjeblikket hyppigt tager indtil 25 % af en Aarsindtægt — er den, at fremstille Boliger selv. En anden Sag er det, at hvor der i en By er Overflod af Lejligheder, vil der af sig selv være Stemning mod videre Byggerier, og der vil saadanne da ogsaa for debyggende selv have økonomiske Betæneligheder.

Der skal nu i det følgende gives en kort Fremstilling af den Støtte, som en Kommune — uden Udgift og nævneværdig Risiko og tværtimod med Fordel for dens Kasse — kan yde Byggesammenslutninger.

a. Hvor Kommunen selv ejer tjenlig Jord til Byggegrunde, kan den overlade den til Byggesammenslutninger mod afdragsvis Betaling.

Renten bør ikke være trykkende høj, men det er paa den anden Side ikke nødvendigt at gaa til lavere Rente end den, som Kommunen selv har sine laante Penge til, og saadant vil tilmed ikke være retfærdigt overfor Byens øvrige Grundejere, som derved paaføres en ulige Konkurrence; Sagen bør ikke bæres frem paa Grundlag af en delvis Gave, hvilken en ekstraordinær billig Rente er, men i Kraft af dens indre økonomiske Sundhed under de givne Renteforhold i Landet.

b. Kommunerne bør — udenfor de egentlige Færdelsaarer — slappe Fordringerne til bred og bekostelig Vejbane, dyrt Kloakvæsen etc. Den i og for sig prisværdige Bestræbelse for at forbedre Vejfarts- og Sundhedsforholdene har ofte ført med sig, at mindre velstillede simpelthen har maattet forblive i Byens usunde Lejligheder,



fordi Fordringerne til Vejbaner etc. har fordyret Anlægsudgifterne saa meget, at det er blevet uoverkommeligt dyrt at indrette eget Hus og Hjem. Eller ogsaa har disse Fordringer medført, at de boligsøgende er søgt uden for Bygge- og Skattegrænsen og der har kunnet bygge billigere og dog indrettet sig forsvarligt.

c. Kommunen har i dens Adgang til at give Veje og Kommunikationsmidler (Sporvogne) en bestemt Retning et saare vigtigt Hjælpemiddel, der bør anvendes til Gavn for saadanne Foretagender.

d. Ydelsen af hel eller delvis Garanti for en Byggeforenings Prioriteter, eventuelt kun en Rentegaranti, vil ofte kunne være Foreningen en uvurderlig Hjælp til at erholde bedre og billigere Pengelaan. Naar det fastholdes, at hver Deltager i Byggeforeningen bør indbetale et saadant Beløb, som svarer til den effektive Risiko, vil en saadan Garanti frembyde liden Fare, og i Udlandet ses denne Form at være anvendt.

e. De mindst bemidlede Befolkningslag vil formentlig kun kunne støttes gennem Udleje af Boliger, opførte af Kommunerne til saadant Brug eller i hvert Fald opførte med forholdsvis betydeligere Garanti eller Støtte af Kommunerne. Her vil Rentabiliteten altid være svagere, men til Gengæld vil den sociale Betydning her være størst, navnlig overfor Familier med mange Børn.

— Til Gengæld for Kommunens Støtte vlde det være rimeligt, at den sikrer sig en Andel af Grundværdistigningen i de Foretagender, som den yder væsentlig Støtte til. Dette vil gennem Tiderne kunne repræsentere ikke ube-

tydelige Summer, som rettelig — saa længe Grundværdistigningsskat ikke er fastsat overfor anden Grundstigning — bør forbeholdes til fremtidig Anvendelse i lignende sociale Formaal. Hvis en Kommune forsømmer at sikre sig Grundværdistigningens Værdi paa en eller anden Maade, som kan anses praktisk gennemførlig, vil dens Virksomhed for at sikre den mindre bemidlede Befolkning gode Boligforhold ikke føre til Maalet: faste, egne Hjem, men vil da kun resultere i, at Kommunen ved Hjælp af dens større økonomiske Magt er i Stand til at sælge billig Jord, som snarest gennem en Række Spekulationshandler bliver til dyr Jord. Eksempel herfor haves fra Göteborg, hvor Kommunen af den Grund maatte standse sin Virksomhed som Jordsælger, indtil i Aaret 1907 en Lov udkom, der indførte et Retsinstitut, svarende til den tyske »Erbbaurecht« og forbeholder Kommunen Jorden og dens Værditilvækst (se Axel Ramm: Fortschritte auf dem Gebiete des Wohnungswesens in Schweden 1904—1909, p. 22). Herved opnaar Kommunen at løse Boligspørgsmaalet, nemlig at skaffe Befolkningen faste Hjem til overkommelig Leje, i Stedet for at skaffe dem Huse til at handle med.

Vore Kommunalraad kunde med Hensyn til disse Forhold lære meget af vort Naboland Sverrig, hvor saa at sige alle betydende Kommuner beskæftiger sig med Løsningen af Boligspørgsmaalet og sikkert ser deres Regning herved ogsaa rent pekuniært. Mulig kunde en udvidet Interesse for disse Forhold tillige paavirke vore Kommuner til at interessere sig for en mere rationel Planlæggelse af nye Bydele i Stedet for den nuværende planløse, uskønne og uhensigtsmæssige Bebyggelse, som mest foregaar efter Privatmænds



Initiativ og Interesser. Samarbejdet med dem, der financierer Byggeforeningerne vilde straks kunne give Kommunen et Middel i Hænde til at tale et Ord med om nye Bydeles Planlæggelse og f. Eks. hindre, at et nydannet Beboelseskvarter ødelægges af et Anlæg af et eller andet industrielt Foretagende, hvilket for Tiden er saare hyppigt. Fra Sverrig kan der fremdeles hentes det Vink, at Laan af Staten til Byggesammenslutning bevilges kun, naar Byggeriet indgaar som Led i en Byplan (Axel Ramm p. 16).

Rundt om i Europa meldes der stadig om nye Foretagender paa Boligomraadet gennem Støtte af Stat, Kommune og Pengeinstituter, idet man indser, at disse Opgaver ikke længere — for Nationens Sundheds og Udviklings Skyld — kan løses ad den nuværende planløse og vilkaarlige Vej. Saaledes melder Aviserne i disse Dage, at Paris's Kommune har besluttet at anvende 144 Millioner Kroner af et nylig optaget Laan til Opførelse af Arbejderboliger og til Støtte for Byggeselskaber, der opfører saadanne. Danmark, som ellers paa det sociale Omraade i saa mange Henseender er Foregangsland, er her bleven tilbage i Udviklingen og kan ikke undgaa nu at tage Opgaven op til Løsning.

— Der spores her i Landet i adskillige Kommuner, navnlig i de større, i og for sig god Vilje hos de ledende Mænd til at løse Boligspørgsmaalet, men nogen og sikkert ikke uberettiget Ængstelse for at lade Kommunerne optræde aktivt. Det vilde formentlig hos saadanne Kommuner møde Tilslutning, om en kompetent Institution vilde paatage sig Opgaven under Samarbejde med og Kontrol af Kommunen.

## VIII.

**Slutning.**

Løsningen af de foran skildrede Opgaver vilde bedst kunne overlades en Landsinstitution, hvis Opgave efter en nærmere udarbejdet Plan vil være at fremme Oprettelsen af gode og sunde Boliger for de mindre bemidlede Befolkningsklasser.

Der vil herved opnaas følgende særlige Goder:

a. Institutionens Ledelse vil være en Borgen for, at Gennemførelsen af de heromhandlede Byggerier sker med behørig Hensyntagen til de virkelig berettigede Interesser, som skulle varetages, og ikke til andre — i Modsætning til den nuværende Tilstand, hvor oftest Privatmænd og private Hensyn er de afgørende for Foretagendets Beliggenhed, Bekostning og Udvikling.

b. Institutionen vil være Mellemed mellem Laan-giverne og Kommunen paa den ene Side og Laanta-gerne, de boligsøgende, paa den anden Side. Og ved at besidde Tillid fra begge Sider vil den være i Stand til at løse Opgaven lettere og bedre end Parterne selv.

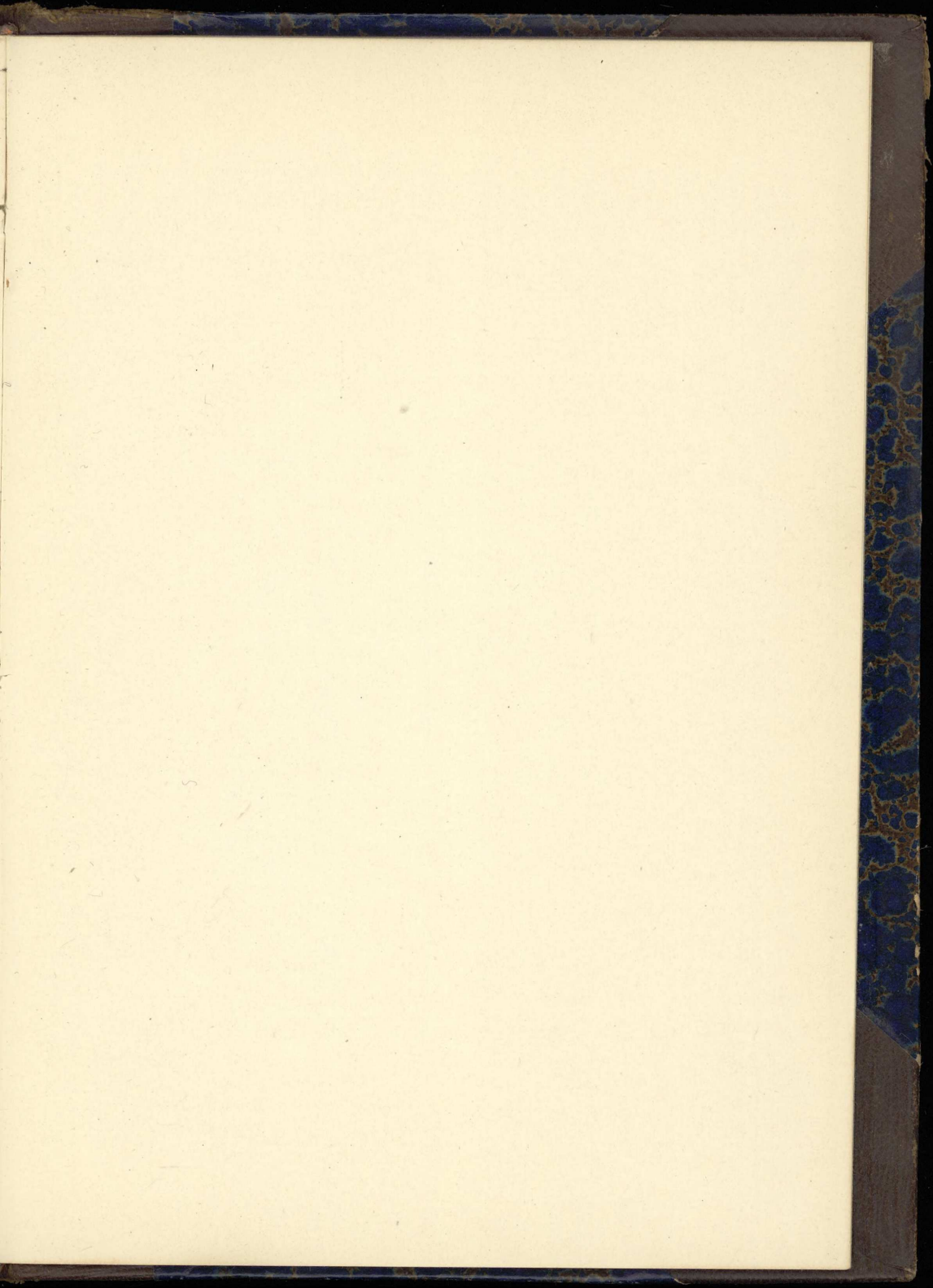
c. Foretagenderne ledes i Overensstemmelse med de i nærværende Afhandling fremhævede Hoved-synspunkter, god Arkitektur og praktisk-økonomisk Indretning, sunde og friske Omgivelser, Adgang til Have, betryggende Prioritetsforhold, eventuelt i Forbindelse med Livs-forsikring for Medlemmerne, Forbehold af en Andel i Grund-



værdistigningen til Fremme af Formaålet og derigennem en Hindring mod, at Husene gaar over paa andre Befolkningsklassers Hænder og at Formaålet fortages gennem Spekulation.

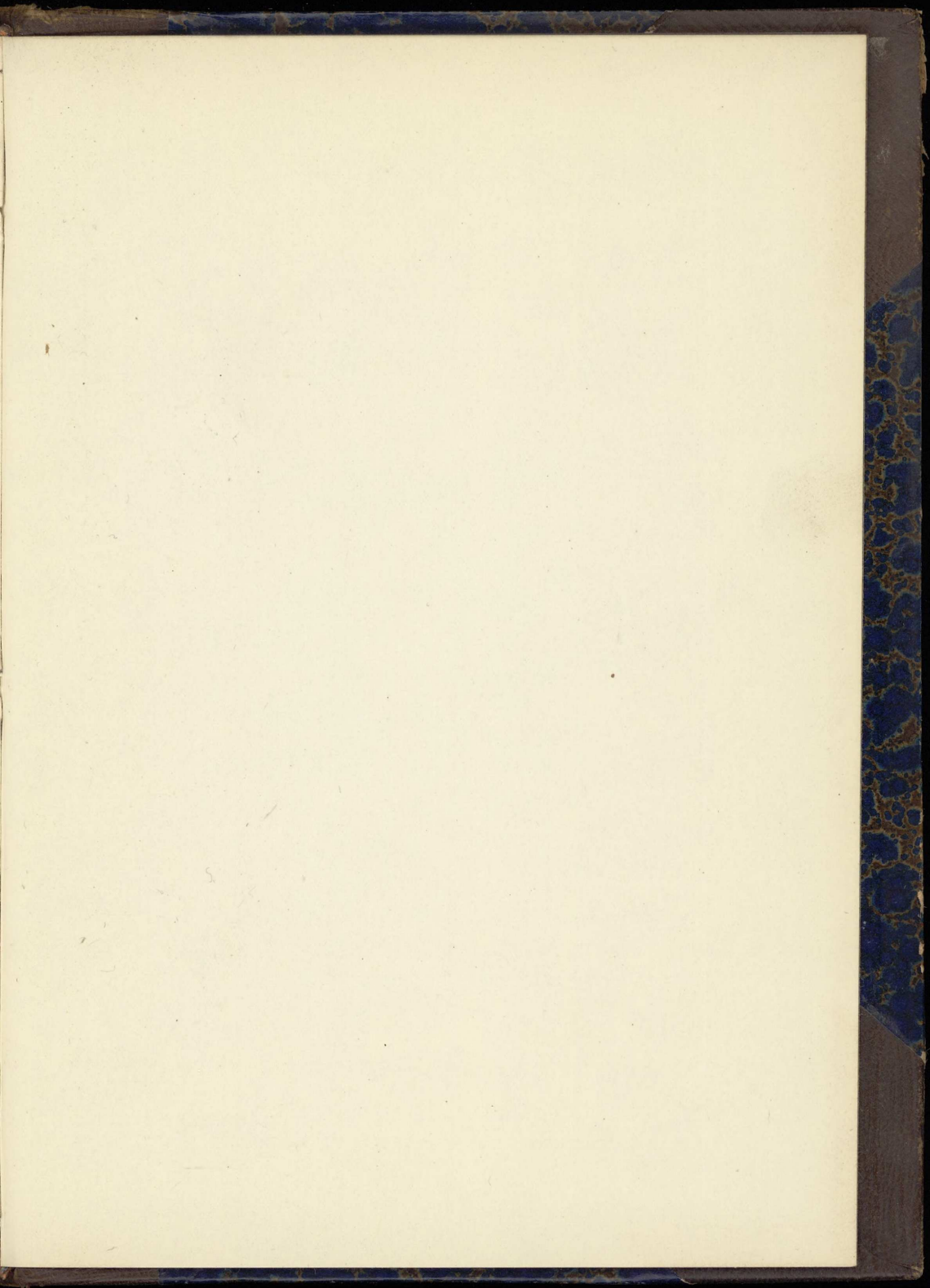
d. Samlede Planlægninger af Byggeforetagender, dygtigt Medarbejderskab paa Institutionens Kontor og Samarbejde med lokale Myndigheder, Kommitteer og interesserede Privatmænd vil efterhaanden kunne give de gennem dette ledede Foretagender en Førsterangs Stilling, og Bevægelsen i sin Helhed vil ved dens gode Eksempel virke frugtbargørende og ansporende for almindelig Sparsommelighed og for sundere og bedre Boligforhold her i Landet.

---

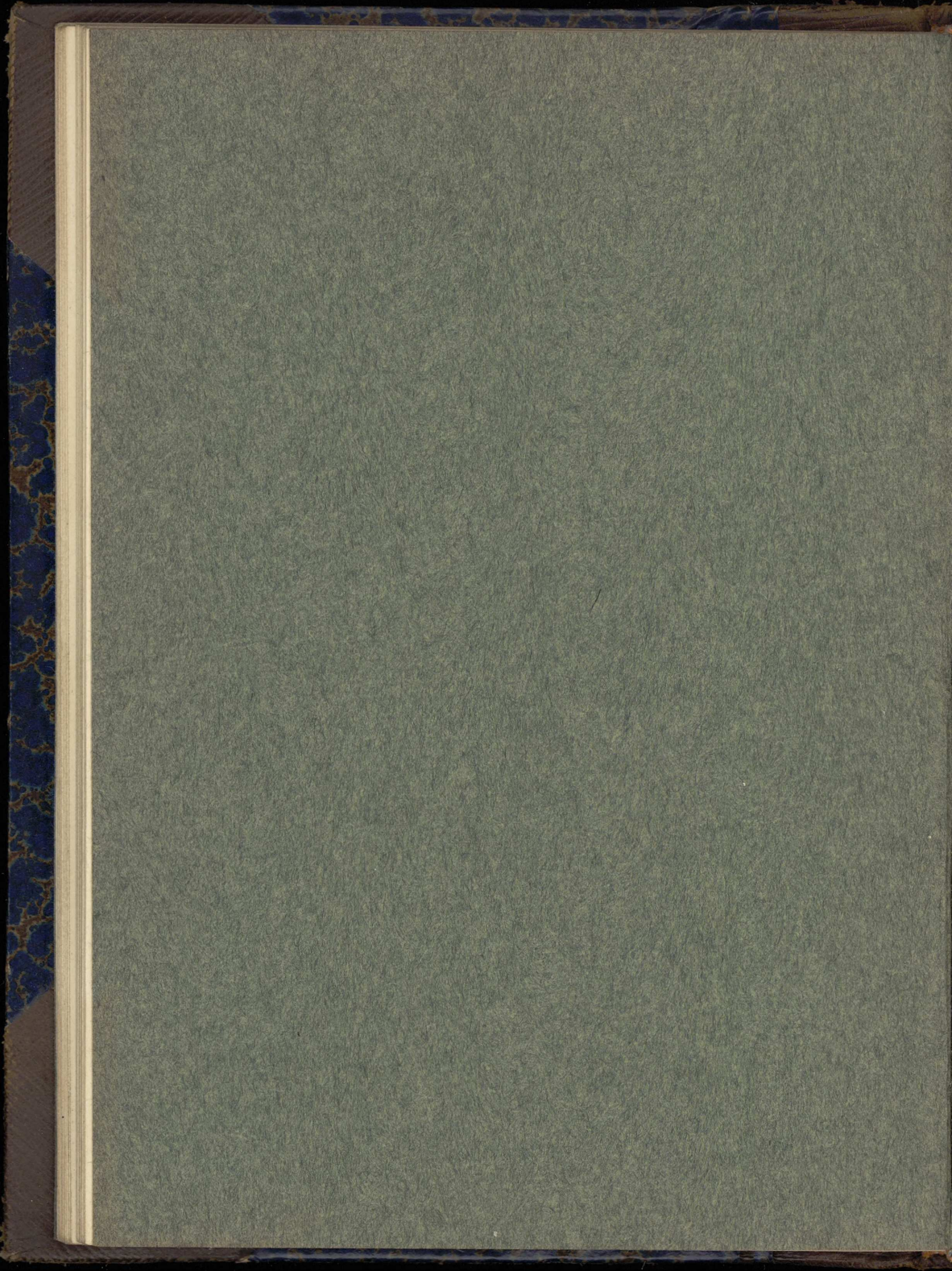




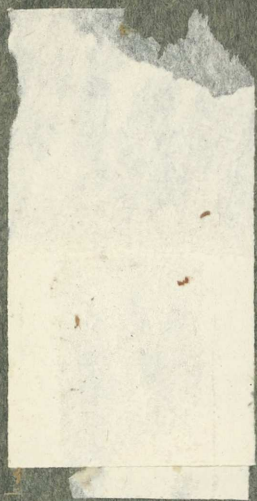




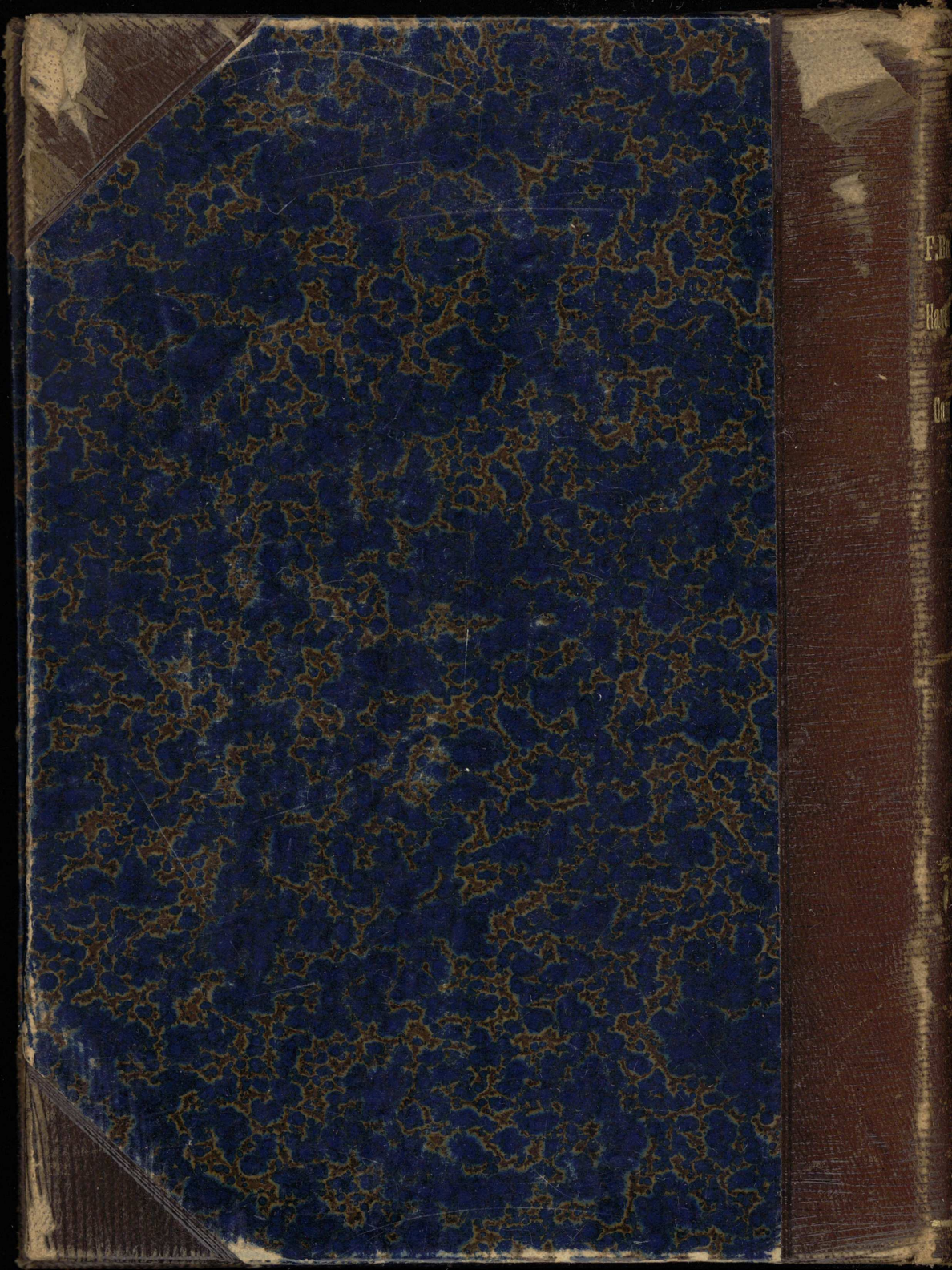












F. B.

Howe

Chap.