

almindelighed måtte være nogen forskel mellem anlægs- og driftsudgifter i almennyttigt (socialt) og i privat byggeri.

Man mener end ikke på det foreliggende grundlag at kunne udtale sig om, hvorvidt der er nogen reel forskel mellem grund- og håndværkerudgifter pr. m² i de to omhandlede byggesager. Den forskel, som fremgår af sammenligningen, kan tildels bero på kvalitetsforskelle, som man ikke har haft mulighed for at korrigere for.

Det kan eksempelvis anføres, at der ved beregningen af m²-prisen kun er taget hensyn til boligarealet, men at tillægsarealerne i de to byggerier er meget forskellige, idet der i Tolstedparken er langt de største altaner og mest disponibelt kælderareal, mens der i Midtbos byggeri er indrettet alrum i kælderen, forbundet med vedkommende lejlighed ved en relativt dyr spindeltrappe.

Endvidere er der i Tolstedparken mere grundareal pr. m² boligareal end i Midtbos byggeri, nemlig henholdsvis 3,55 m² og 2,24 m², men dette modvirkes tildels af, at det i Tolstedparken har været nødvendigt at anlægge flere interne veje og stier end i Midtbos byggeri, hvor det har været muligt i højere grad at gøre brug af allerede anlagte kommunale veje — dette i overensstemmelse med, at selve grundkøbesummen har været lidt mindre i Tolstedparken end i Midtbos byggeri, nemlig henholdsvis 9 og 10 kr. pr. m² grundareal.

Endelig kan det nævnes, at Tolstedparkens byggeri er opført i 2 og 3 etager med en gennemsnitlig lejlighedsstørrelse på 100 m², mens Midtbos byggeri er opført udelukkende i 2 etager med en gennemsnitlig lejlighedsstørrelse på 107 m². Forskellen i etageareal skulle gøre Midtbos byggeri relativt dyrere end Tolstedparken, forskellen i lejlighedsstørrelse skulle gøre det relativt billigere.

De nævnte kvalitetsforskelle — tillige med andre mindre forskelligheder, som ikke er nævnt her — er så betydelige, at de konstaterede forskelle i grundudgifter og håndværkerudgifter kan være påvirkede heraf i væsentlig grad.

Endvidere er det sociale byggeri efter de i boligloven fastsatte regler afskåret fra ved forhøjelse af huslejen eller salg af ejendommen at opnå en konjunkturgevinst, medens der ikke gælder begrænsninger for fastsæt-

telse af lejen i det private nybyggeri i Herring udover lejelovgivningens almindelige regler.

A/S Midtbo er et håndværkerkonsortium, hvor et af bestyrelsens medlemmer er rådgivende ingeniør for og administrator af byggeriet, mens alle de øvrige bestyrelsesmedlemmer har entrepriser i dette. Man kan allerede af den grund ikke udtale sig om, hvorvidt ingeniør- og entreprenørkontrakter indebærer mulighed for normal avance eller for større eller mindre avance end normalt, idet det må bero på forretningsmæssige overvejelser, hvorledes den eventuelt opnåelige fortjeneste ved byggeriet søges fordelt på avance ved entrepriserne eller på senere fortjeneste ved drift eller salg af ejendommen.

Med ovennævnte forbehold kan der fremsættes følgende bemærkninger vedrørende anlægs- og driftsudgifter pr. m² boligareal for de to byggerier:

Grundudgifter + håndværkerudgifter er i det private byggeri ialt 162 kr. mindre pr. m² end i det sociale byggeri, svarende til, at udgifterne udgør ca. 87 pct. af det sociale byggeris udgifter hertil.

Omkostningerne i det private byggeri er ialt 178 kr. mindre pr. m² end i det sociale byggeri, svarende til, at omkostningerne kun udgør ca. 41 pct. af det sociale byggeris omkostninger.

Forskellen fordeler sig således:

Tekniker- og administrationshonorarer er 77 kr. mindre pr. m², hvilket forklares med, at der i det private byggeri kun er benyttet arkitektmedhjælp til projektering af byggeriet, hvorefter den rådgivende ingeniør — der som foran nævnt er medlem af selskabets bestyrelse — alene har forestået dette og desuden har varetaget administrationen. Arkitekten, der ikke er medlem af selskabets bestyrelse, har projekteret i alt 16 blokke og er aflønnet efter de almindelige honorarregler for hele sit arbejde hermed, og de her omhandlede 7 blokke, som opføres af „Midtbo“ A/S, er herefter belastet med 7/16 af hele beløbet, hvilket er væsentligt mindre, end arkitekt-honoraret ville have været, hvis de 7 blokke havde været projekteret for sig. Ingeniøren, der som ovenfor anført er medlem af håndværkerkonsortiets besty-