

Sivilingeniør O. H. Volckmar



24

Kjøkken

30,-
60,-

30

6-7

GJENREISINGSPROBLEMER I KRISTIANSUND
FREMLAGT VED GJENREISINGSINSTITUTTET I KRISTIANSUND

KRISTIANSUND



Innhold.

Forord.

	Side
Innledning	16
A. Hva som brente	16
I. Husene	16
II. Flaten	17
III. Boligene	18
IV. Fiskepakkhusene	19
B. Den økonomiske stilling eierne av de brente hus sto i	20
I. Huskapitalens totale verdi	20
II. Den samlede belåning og den samlede egenkapital	21
III. Driften av husene	22
a. Forutsetningen for husleienivået	22
b. Husleienivået i de brente strøk	22
c. Den prosentvise del av inntekten som gikk til husleie	23
d. Inntektsnivået i Kristiansund sammenlignet med andre steder	23
Leieboernes inntekter ifølge Boligtellingen	23
Skatteligningens inntektsoppgaver	24
IV. Husenes inntekter og utgifter	24
V. Egenkapitalens avkastning	24
VI. Forretnings- og industrieiendommer	25
C. Den by som skal gjenreises	26
I. Hva som må gjenreises	26
a. Størrelsen av byen	26
b. Den nødvendige boligflate	27
c. Nødvendig flate utenom boligflate	29
d. Nødvendig totalflate	29
e. Bygningslovens virkninger	29
II. Hva en full gjenreising vil koste	30
a. Innledning	30

	Side
b. Erstatningens forhold til gjenreisingsverdien og omsetningsverdien	31
c. Bygningslovens, regulerings og prisnivåendringens virkninger	31
d. Det som hittil er gjenreist	35
e. Hva kan bygges for resten av erstatningen	36
III. Hvorledes vil en gjenreisning på det nå gjeldende grunnlag virke økonomisk	37
a. Den øyeblikkelige finansiering av gjenreisingsbehovet	37
b. Husleienivået i de hittil gjenreiste bygg	39
c. Husleienivået i gamle og nye bygg	40
d. Befolkningens økonomiske evne til å bære de nye leier	41
e. De økonomiske følger av prisfall og høye husleier	41
f. Forretnings- og industribygg, offentlige bygg	41
Sammendrag	43
Konklusjon	46

FORORD

Gjenreisingsinstituttet for Kristiansund ble opprettet ved bestemmelse av Administrasjonsrådet av 26. juli 1940 med det formål å formidle gjenreisingsarbeidet i Kristiansund. Det ledes av et styre oppnevnt av Justisdepartementet.

Instituttets styre var klar over at for å få et pålitelig grunnlag for gjenoppbyggingsplanene, var det nødvendig å foreta en inngående undersøkelse av skadens omfang og art, og en analyse av de økonomiske følger brannen vilde få for de skadelidte huseiere og leieboere. I forbindelse hermed vilde det være påkrevet å gjøre seg opp en mening om det nødvendige byggevolum og om gjenoppbyggingens kostende. Det var meningen å gå igang med dette arbeide allerede i 1940, men en fikk beskjed om at undersøkelsene vilde bli foretatt fra annet hold.

Tiden gikk imidlertid uten at noe effektivt ble gjort og høsten 1943 fant derfor Instituttets styre at det var nødvendig å ta saken opp på egen hånd. Det var da på det rene at noen gjenoppbygging av betydning ikke kunde komme igang før krigens slutt. En offentliggjørelse av Instituttets undersøkelse på et tidligere tidspunkt til bruk for de nazistiske myndigheter var ikke ønskelig. Innsamling og bearbeidelse av det nødvendige materiale er derfor foregått i stillhet.

En har med dette arbeide villet gi en samlet framstilling av de data og betraktninger som styrets medlemmer gjennom sitt arbeid og sine diskusjoner finner bør framlegges som grunnlag for en bedømmelse av gjenreisingsoppgavens omfang og mulige løsning.

Cand. øcon. Hans Th. Pedersen har utarbeidet de statistiske materiale og innhentet de nødvendige opplysninger.

Banksjef Ivar Bae har bearbeidet det foreliggende stoff til denne framstilling.

I styret for Gjenreisingsinstituttet for Kristiansund N. juli 1945.

Otto Galtung,
o.r.sakfører, formann.

Øivin H. Grimsgaard,
arkitekt, gjenoppbyggingssjef.

Ivar Bae,
banksjef.

Sigvart O. Søvik,
kjøpmann.

SVERDRUPS TRYKKERI
KRISTIANSUND N.



Den brannkatastrofe som rammet Kristiansund i dagene 28. april til 1. mai 1940 la den alt overveiende del av den eldre bebyggelse i byen i grus. Brannen var så omfattende og virkningen så total at et helt nytt bybillede vil bli dannet når de sentrale bydeler skal bygges opp igjen. Tenker en på hva dette innebærer såvel for den enkelte innbygger som for bysamfunnet i sin helhet er det klart at en rekke vanskelige problemer må løses skal et godt resultat kunne nåes.

Bebyggelsen i Kristiansund er oppstått så å si automatisk etter hvert som behovet har meldt seg. De første hus ble ført opp på de steder som lå nærmest til, og etter hvert som folketallet steg og byens forretningsdrift utviklet seg, vokste så bebyggelsen, stadig på de tomter som var lett å bebygge og som hadde den mest lettvindte adkomst til byens trafikkåre, havna. De mangelfulle samferdselsveier tillands som ble opparbeidet mellom de forskjellige bydeler, ble også lagt i det lenne hvor det var lettest å ta seg fram med minst mulig anleggskostninger. Trafikken tillands var i det hele tatt rent sekundær, formålet med gatene var i første rekke å skaffe en noenlunde lettvindt adgang til å komme til fots fra hus til hus og delvis fra bydel til bydel. Ellers var det som før nevnt på havna at ferdselen foregikk.

De forskjellige tidsepokers behov avspeiler seg i utformingen og størrelsen av husene fra de forskjellige tidsholker. Men dess-

uten har det kuperte terreng, hvor fjellet på de fleste steder lå i dagen, hatt sin sterke medvirken, når det gjaldt å bestemme bygningens størrelse og plassering. Som et gjennomgående trekk har derfor husene fått en temmelig liten grunnflate, mens de har tatt sitt mon igjen i høyden. Vanskene med å sprengte seg ned gjorde at kjeller ofte manglet. Til gjengjeld ble de nødvendige uthus plassert som tilbygg som gjerne sto i vinkel til hovedbygningen. Tomtene var som regel små og sterkt utnyttet, det hendte at opptil 100 % av grunnen ble utbygget slik at bakgård helt manglet.

*

Kristiansund er som kjent bygget opp på 3 øyer, Kirkelandet, Nordlandet og Innlandet. Kirkelandet igjen består igrunnen av 2 øyer — det egentlige Kirkeland og Gomalandet, som nesten er skilt fra hverandre ved at havnen skjærer seg inn på den ene side og havet på den andre. En kan derfor tale om 4 skarpt adskilte bydeler som tidligere kun hadde forbindelse over havnen. Nå er det bygget bru mellom Gomalandet og Nordlandet, og opparbeidet ordentlig gateforbindelse mellom Gomalandet og Kirkelandet, slik at det bare er Innlandet som ikke har landverts adkomst til de andre «land».

Mellom disse 4 øyene ligger så havnen, og om den er bebyggelsen på øyene konsentrert. Nærmest sjøen ligger fra gammel tid sjøpakkhusene, dernæst eldre trebebyggelse, dels brukt til forretningslokaler og dels til boliger, og lengst borte fra havnen de nyere bygg, vesentlig rene boligbygg. Av de fire bydelene er det Kirkelandet som har den overveiende bebyggelse. Praktisk talt hele forretningsstrøket og nesten alle offentlige bygg lå her.

Det var da også på Kirkelandet at brannen fikk det største omfang. Hele forretningsstrøket, post og telegraf, tollbod, den kommunale administrasjonsbygning, brannstasjonen, samtlige banker, kirken, alle forsamlingshus osv. gikk tapt. Også Nordlandet og Gomalandet ble hårdt rammet, mens Innlandet slapp forholdsvis lett fra katastrofen.

Den bebyggelse som ble utslettet besto for en vesentlig del av trehus. Kun et fåtall murhus av nyere dato gikk med i brannen. Sammenholder en det billede som foran er forsøkt gitt av den gamle by, med de krav som nå stilles til rasjonell bybebyggelse, vil en forstå at gjenoppbyggingen vil medføre en gjennomgripende forandring i de tilvante forhold. Gatenettet med sine ledninger for vann, kloakk, elektrisk strøm, gass, telefon m. v. må legges om for å fylle de krav som idag stilles til trafikkårer. Bebyggelsen må gjennomgå en hel omskaping, i sentrum bl. a. omlegging fra tre til mur, og den vil fordre langt mere plass på grunn av bygningslovens krav til lys og luft og frie gårds plasser.

*

Alt dette vil få store tekniske og økonomiske konsekvenser både for den enkelte huseier, for leieboerne og for bysamfunnet. En har i en årrekke vært vant til lave eiendomsverdier, med meget rimelige husleier, og nå må alle begreper om eiendomspriser og leienivå helt omstilles. Også kommunen vil bli stillet overfor meget vanskelige økonomiske spørsmål, både når det gjelder gjennomføringen av den nye reguleringsplan og gjenoppføringen av dens egne nødvendige bygg.

Gjenreisingsinstituttet for Kristiansund har sett det som en oppgave å søke klarlegge endel av de problemer som gjenreisingsspørsmålet reiser. Det har sett saken slik at en først må søke å gi det fyldigst mulig bilde av det som gikk tapt. Dernest må en søke å gjøre seg opp en mening om hva som må gjenanskaffes hvis bysamfunnet skal fylle sin misjon, hva gjenanskaffelsene vil koste og hvilke økonomiske og sosiale følger de vil få.

En gjør oppmerksom på at en ikke har gått nærmere inn på de virkninger brannen vil få for selve kommunens husholdning, da det vel må tilligge andre organer å utrede den side av saken. Et annet område hvor en ennå savner de nødvendige opplysninger er de økonomiske byrder som lovgivningen pålegger de skadelidte huseiere i form av avståelse av gategrunn, repartisjon og refusjon til kommunen av dens utgifter til opparbeidelse av nye gater. Heller ikke har en ennå de nødvendige opplysninger til å kunne bedømme hvilke ekstrautgifter tomtetildelingen vil medføre, både direkte og til økede grunnarbeider på grunn av forandrede gateprofiler. Alle disse faktorer burde selvsagt vært tatt med, men det er uvisst når ekspropriasjonsarbeidene kan bli avsluttet og en har derfor ikke funnet å kunne avvente resultatet av dem.

Gjenreisingsinstituttet har funnet at dets utredning burde bygge på et så pålitelig og fyldig statistisk materiale som mulig, og har derfor brukt sakkyndig assistanse ved innsamling og bearbeidelse av de nødvendige oppgaver.

En del av materialet er skaffet av Statistisk Sentralbyrå, men den vesentligste innsamling og all tilretteleggelse og bearbeidelse er utført av cand. oecon. H. Th. Pedersen. På hans arbeide bygger denne utredning.

*

For å få den rette bakgrunn for de problemer som reiser seg i forbindelse med gjenreisningen av Kristiansund må en søke å skaffe seg en oversikt over forholdene i byen før brannen.

Perioden 1920—1940 var på mange måter en meget vanskelig tid for Kristiansund, både for kommunen og for den enkelte borger. Fra gammel tid var byens næringsliv ensidig innstillet på fisk og sild, og da i første rekke tilvirkning og eksport av klippfisk. Depresjonen ute i verden etter forrige verdenskrig gikk hårdt ut over våre eksportnæringer og fiskerinæringen var ikke den som

Eksteriører fra



Hauggaten ved hjørnet Skolegaten



Gamle Langveien. Bygningene i bakgrunnen står fremdeles

den gamle by:



Bondeheimen lå midt i sentrum



Det gamle fisketorg. Loennechengården står fremdeles

fikk føle det minst. Et forhold som bidrog til å forsterke vanskene i fiskebransjen var også den motvilje mot vår forbudspolitik som gjorde seg sterkt gjeldende i de land som var hovedavtakere av vår klippfisk. Vanskene ble videre akcentuert av kronestigningen i 1925 og nådde sitt høydepunkt ved verdenskrisen i begynnelsen av tredveårene.

For Kristiansunds vedkommende kom som en ekstra uheldig omstendighet til at storsildfisket tok slutt. I en årrekke var høst- og vinterfisket etter storsild en stor inntektskilde for byen, men etter hvert kom sildeinnsiget senere og senere for tilslutt praktisk talt å bli borte på fiskefeltet utenfor Nordmøre.

Byen fikk ikke bare føle vanskene i fiskebransjen.. Også de nye kommunikasjonsmidler, bilene, ga store fordeler til våre nabobyer, som hadde direkte landverts forbindelse, ikke bare med sitt eget oppland, men også med de distrikter som fra gammel tid av sognet til Kristiansund. Følgen herav var at byen litt etter litt mistet betydelige deler av sitt gamle omsetningsområde.

Alle de forhold som er nevnt foran i forbindelse med de dårlige tider i alminnelighet, skapte en meget stor arbeidsløshet.

Rent kommunalt virket nedgangstiden kanskje aller sterkest. Sviktende skatteinntekter og økende forsorgsutgifter tynget så sterkt på kommunebudsjettet at det var umulig å skaffe balanse uten et betydelig statstilskudd. I krigsårene hadde kommunen pådratt seg en stor gjeld, både på grunn av dyre anlegg, særlig av elektrisitetsverk, og fordi et mangelfullt regnskapssystem ikke ga den nødvendige oversikt. Den greide derfor ikke å oppfylle sine økonomiske forpliktelser, ble etter at forskjellige underhåndsordninger var forsøkt satt under administrasjon og måtte tilslutt søke kapitalakkord med sine kreditorer.

I midten av tredveårene ga som en ser forholdene i byen et meget mørkt billede.

Men forandringen til det bedre kom etter hvert. Ved traktater med importlandene ble avsetningsmulighetene for klippfisk sterkt bedret. Samtidig gikk byen inn for nye former innen fiskeribedriften, bl. a. trawlfiske, og særlig driften av de innkjøpte trawlere både satte folk i arbeide og ga gode økonomiske resultater. Flere industrielle foretakender ble også satt igang, og ble sikret rimelig elektrisk kraft idet kommunens elektrisitetsverk ble utvidet. Forbindelsen mellom byen og dens oppland var gjenstand for sterk utvikling ved anskaffelse av bilferjer, bygging av Nordsund- og Omsundbruene og opprettelsen av en rekke nye bilruter. Forretningsstandens økonomiske forhold ble konsolidert slik at byens næringsliv bygget på et sunt grunnlag.

Også kommunen nød godt av den gunstige utvikling. Først fikk den en meget rimelig akkord som skapte en soldig basis for det videre arbeid. Dernest gikk såvel inntekt som formue lang-

somt, men sikkert oppover, og samtidig sank arbeidsledigheten og dermed forsorgsbyrdene. Det statstilskudd som hadde vært nødvendig for å balansere budsjettet, kunne hvert år minskes, og dessuten ble kommunens evne til å ta seg av oppgaver som den i flere år hadde måttet neglisjere, større år om annet.

Alt i alt må det sies at byens utvikling var avgjort i oppgang da brannen inntraff den 28. april 1940, og brått forandret de lovende perspektiver.

Nedenfor skal søkes gjort rede for de følger katastrofen har hatt og vil få for de skadelidte. På grunnlag av Boligstatistikken av 1938 fremlegges opplysninger om hva som brente og hvilken verdi dette hadde, og deretter gjennomgås det behov som foreligger når byen skal gjenreises. I en kort konklusjon pekes på de problemer av økonomisk og teknisk natur som må løses for at målet skal kunnes nås.



Et sentrumshjørne



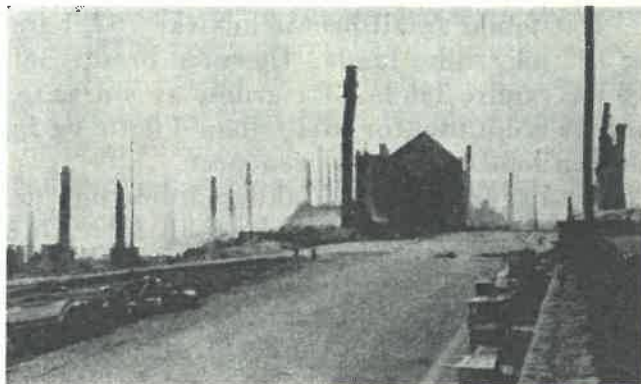
*De ødelagte bygninger
med Torvet i bakgrunnen*



Ødeleggelse i Vågen



Johan P. Clausens gate



Lars Guttormsens gate



*Politim. Bendixens gate
med utsyn over „Løkka”*

A. Hva som brente

I. HUSENE

Det totale antall brente hus var 767, herav 605 på Kirkelandet og 162 på «andre land». Dessuten brente 36 fiskepakkhus, av dem 34 på «andre land». På grunn av sin særegne art er fiskepakkhusene holdt utenfor totaltallene i dette og følgende avsnitt, og blir isteden behandlet som egen post.

En har funnet det praktisk å dele opp de brente hus i grupper etter benyttelsen og er kommet til følgende oppdeling:

1. Boligbygg.
2. Industribygg.
3. Forretningsbygg.
4. Overveiende boligbygg.
5. Overveiende industribygg.
6. Overveiende forretningsbygg.
7. Offentlige bygg.
8. Hoteller og kafeer.
9. Forsamlingshus.
10. Forskjellige bygg.
11. Pakkhus brukt som forretningsbygg.
12. Fiskepakkhus.

Hva de forskjellige grupper omfatter framgår formentlig av de gitte betegnelser.

Av de brente hus inneholdt 88 % boliger, 428 hus eller 56 % var rene boligbygg og ca. 579 eller $\frac{3}{4}$ av det samlede antall tilhørte gruppene boligbygg eller overveiende boligbygg.

En finner i det hele tatt at den alt overveiende del av den brente bebyggelse var kombinerte hus, dvs. de inneholdt boligflate ved siden av annen flate, således var bare 3 % av de brente eiendommer rene forretningsbygg, skjønt praktisk talt hele forretnings-

strøket brente og resten av forretningene hadde lokaler i eiendommer som også hadde boligflate. Det samme var tilfelle med de fleste håndverksbedrifter.

De under gruppe 11 nevnte pakkhus brukt som forretningsbygg, skaffet lokaler til en stor del av engrosslagrene, dampskips-ekspedisjonene og lignende.

Som nevnt, foran lå storparten av den brente bebyggelse på Kirkelandet, bl. a. lå den alt overveiende del av forretningsstrøket her. Som følge herav var der i den brente bebyggelse på «andre land» et forholdsvis større antall boliger enn på Kirkelandet.

Praktisk talt alle de brente hus var trehus, bare 33 eller vel 4 % av alle var oppført av mur.

*

I innledningen er påpekt at husene i Kristiansund på grunn av grunnforholdene var forholdsvis høye. Av de brente hus var 334 eller 44 % på 2 etasjer. 229 eller 30 % var på 3 etasjer eller over — et antall som ligger langt over gjennomsnittet for mellomstore byer. Av disse hus på over 3 etasjer lå de fleste på Kirkelandet, på «andre land» var 2 etasjes hus langt mere framherskende.

I boligtellingsen forstann brente 571 bolighus. Halvparten av dem inneholdt 2 og 3 boliger og fjerdeparten 4 og 5 boliger. Mange av de brente hus var således ganske store, av disse forholdsvis flere på Kirkelandet enn på «andre land».

Siden det var den sentrale bebyggelse som brente er det naturlig at det også var den eldste del som gikk tapt. Av de brente bolighus var 469 bygget før 1900 og bare 18 etter 1920.

II. FLATEN

Den totale brente bruksflate (utenom fiskepakkhus) var 269 500 kvm., hvorav 236 000 kvm. på Kirkelandet og 33 500 kvm. på «andre land», og denne flate var anvendt slik:

Boligflate	162 000	kvm.	60 %
Verkstedflate	13 500	»	5 »
Forretnings-, lager- og kontorflate	75 000	»	28 »
Øvrig flate	19 000	»	7 »
Totalflate	269 500	kvm.	100 %

Det kan også ha sin interesse å se hvor stor del av den brente flate som faller på de forskjellige hustyper, og man finner her følgende forhold:

Boligbygg	102 300 kvm.	35 %
Overveiende boligbygg	63 000 »	24 »
Forretningsbygg (inkl. forretn.pakkhus)	33 500 »	13 »
Overveiende forretningsbygg	29 800 »	12 »
Industribygg	10 500 »	4 »
Andre bygg	30 400 »	12 »
Totalflate	269 500 kvm.	100 %

Undersøker en i hva slags bygg de forskjellige arter flate finnes så ser en at 92 % av all boligflate finnes i rene boligbygg og overveiende boligbygg, 63 % i førstnevnte og 29 % i sistnevnte type hus. Av verkstedflaten fantes 55 % i rene industribygg. En stor del av de små håndverksbedrifter lå imidlertid i undertasjen i hus som forøvrig hovedsakelig inneholdt boliger. Derfor finner en 27 % av verkstedflaten i ovennevnte boligbygg.

Pakkhus brukt som forretningsbygg inneholdt 25 200 kvm. eller 34 % av den samlede forretnings-, kontor- og lagerflate. — 19 000 kvm. eller 25 % fantes i overveiende forretningsbygg og 11 300 kvm. eller 15 % i overveiende boligbygg. De rene forretningsbygg spilte mindre rolle.

Av den rene butikkflate fantes den største andel (40 %) i overveiende boligbygg, det var småbutikker av forskjellig slags som til sammen tok så stor plass.

III. BOLIGENE

Etter boligtellingsen av 1938 hadde Kristiansund før brannen 3906 boliger. Av dem brente 2162 og 7099 mennesker ble husville. Skal en undersøke hvordan de brente boliger fordelte seg etter størrelsen, bør boliger på 1 rom uten eller med felles kjøkken holdes utenfor, de representerer jo i grunnen ikke familieboliger. De egentlige brente boliger fordelte seg da slik:

1 rom og kjø.:	2 rom og kjø.:	3 rom og kjø.:	4 rom og kjø.:	5 og fl. rom og kjø.:
14 %	33 %	26 %	14 %	13 %

De to apsolutt største grupper var altså 2 og tre roms boliger og i disse bodde 57 % av de brannlidte.

Det gjennomsnittlige antall personer pr. rom var for alle brannlidte 0,87, men tettheten varierte sterkt for de forskjellige sosiale lag — fra 0,68 for fabrikkere, grosserere m. v. til 1,8 for sjømenn og fiskere.

Av de brente boliger kan 75 % karakteriseres som rommelige og her bodde 58,2 % av de brannlidte.

23 % av boligene var tett befolket og disse rommet 36,6 % av de brannlidte.

370 personer eller 5,2 % av de brannlidte bodde i overbefolkede boliger under forhold som var sosialt mindreverdige.

Boligstandarden dvs. gjennomsnittlig antall rom pr. bolig var 3,8 for alle brannlidte. Her bidrar det forholdsvis høye antall store boliger til å heve tallet.

Boligforholdene for 2032 brannlidte husholdninger av forskjellig størrelse og sammensetning er undersøkt. Følgende tabell kan her stilles opp over disse husholdningers prosentvise fordeling på boliger av forskjellig størrelse:

Boliger på antall rom:

	1	2	3	4	5 o. fl.	Pers. pr. rom
Ialt	2 ⁰ / ₁₀₀	13 ⁰ / ₁₀₀	31 ⁰ / ₁₀₀	24 ⁰ / ₁₀₀	30 ⁰ / ₁₀₀	0,87
Små husholdninger	5 »	26 »	39 »	17 »	13 »	0,51
Middels hush. u. barn	-	5 »	26 »	29 »	40 »	0,75
Middels hush. m. barn	-	10 »	51 »	24 »	15 »	1,02
Større hush. m. 0—2 barn	-	1 »	15 »	31 »	52 »	1,14
Større hush. m. 3 ell. fl. barn	-	14 »	42 »	19 »	25 »	1,83

De aller største husholdningene er meget sterkt konsentrert om boliger på 3 rom. No kan det spille inn at utvalget av slike husholdninger var temmelig lite (bare 52 stk.), så man bør ikke trekke for sikre slutninger av resultatene for denne gruppes vedkommende.

Fordelingen viser seg ellers å være en del ujevn. Mens middelstore husholdninger med barn er sterkt representert i klassene boliger på 3 rom og mindre, er gruppen større husholdninger med 0—2 barn sterkest konsentrert om klassene boliger på 4—6 rom.

Boligettheten for de forskjellige familietyper gir imidlertid en tydelig pekepinn om boligforholdene. Selv om man setter et barn lik $\frac{1}{2}$ person, viser det seg at boligettheten stiger jevnt med familiestørrelsen. Det var derfor sikkert de store, barnerike familiene som levde under de minst tilfredstillende boligforhold. Nettopp barna og den oppvoksende slekt bodde i de trange, overbefolkede boligene.

IV. FISKEPAKKHUSENE

Antall og høyde.

Det brente ialt 36 fiskepakkehus, derav lå 34 på «andre land». Pakkhusene på Kirkelandet var nesten fullstendig gått over til å tjene andre formål enn lagring av fiskeprodukter.

Flate.

De brente fiskepakkehusene hadde en samlet golvflate på 36 700 kvm., hvorav 32 400 kvm. på «andre land».

97 % av flaten i de brente fiskepakkehusene var lagerflate.

B. Den økonomiske stilling eierne av de brente hus sto i.

I. HUSKAPITALENS TOTALE VERDI

I Kristiansund hadde det i de senere år vært meget liten omsetning av eiendommer. I tiden fra år 1900 og utover gjennomgikk byens huseiere en krise som gjorde at en rekke hus skiftet eier, tildels til meget lave priser, men denne krise var helt overvunnet i 1914. Under og umiddelbart etter den forrige verdenskrig foregikk en ganske utstrakt boligbygging i byen, men vesentlig i de perifere bydeler som i liten utstrekning ble rammet av brannen. Av disse dyre hus skiftet endel eiere i depresjonstiden i tyveårene og utover, men også her var forholdet helt stabilisert i 1940. Alt i alt kan det slås fast at den overveiende del av de brannlidte eiere hadde sittet med sine hus i en årrekke og enten ved arv eller kjøp hadde ervervet dem på en meget rimelig måte, eller de hadde i årenes løp skrevet dem ned til en verdi som vanligvis lå betydelig under dagsprisen pr. 8. april 1940.

For å finne huseiernes virkelige økonomiske stilling før brannen, kan en derfor neppe legge den bokførte verdi av eiendommene til grunn. Isteden blir det nødvendig å søke å foreta en selvstendig vurdering.

Det kan da bli spørsmål om hvilken verdsettelse en skal legge til grunn. Riktignok var det så at de fleste brente eiendommer ble brukt til utleie, men samtidig benyttet eieren i de fleste tilfeller også selv eiendommen til forretningslokale, bolig eller begge deler. Slike eiendommer kan man si hadde en spesiell bruksverdi utenom den inntekt de ga i kroner og øre. Denne bruksverdi lar seg dog vanskelig fiksure i penger, og en er derfor kommet til at det mest pålitelige mål for verdien må være omsetningsverdien pr. 8. april 1940.

For å få et helt pålitelig resultat burde hver enkelt eiendom takseres for seg. Instituttet har også vært inne på den tanke at en slik taksering burde foretas og har bl. a. anbefalt et forslag fra

den herværende Kontrollnemnd i den retning. Imidlertid er dette forslag ennå ikke blitt realisert og en har derfor måttet velge en annen utvei.

Siden brannen har Gjenreisingsinstituttets styre på grunn av forskjellige forhold måttet fastsette omsetningsverdien for en rekke eiendommer. Denne fastsettelse er foretatt på grunnlag av utførlige beskrivelser av eiendommen, dens størrelse, innredning, vedlikehold, oppgave over inntekter og utgifter m. v. Ved disse takseringer har det etter hvert vist seg at omsetningsverdien av de brente eiendommer står i et *tilnærmet* konstant forhold til skadetakstene. Forholdstall er regnet ut spesielt for Kirkelandet og «andre land», og det viser seg at ved å trekke 16 % fra skadetakstene på Kirkelandet og 25 % på «andre land» skulle man komme fram til et brukbart uttrykk for omsetningsverdien.

Det er riktignok så at det utvalg som er nevnt ovenfor bare omfatter bolighus, og en må regne med at forskjellen mellom omsetningsverdi og skadetakst for flere andre typer eiendommer er større. Ved å trekke 20 % fra skadetakstene på Kirkelandet og 30 % på andre land tror en etter anstilte undersøkelser å ha tatt hensyn til dette forhold. Disse tall kan dog selvsagt bare brukes til en anslagsvis beregning av omsetningsverdien for store grupper av brente eiendommer.

Beregnet på denne måte var omsetningsverdien for alle brente eiendommer pr. 8. april 1940:

Hele byen:	Kirkelandet:	«Andre land»:
30,6 mill. kroner	26,9 mill. kroner	3,7 mill. kroner

Alminnelige private eiere, for hvem eiendommene utgjorde en vesentlig del av deres aktiva, hadde eiendommer til en samlet verdi av ca. kr. 18,9 mill. eller ca. 62 % av den totale eiendomsverdi.

II. DEN SAMLEDE BELÅNING OG DEN SAMLEDE EGENKAPITAL

For å få konstatert den gjeldsbyrde som hvilte på de brente eiendommer gjennomgikk Gjenreisingsinstituttet i sin tid panteregisteret, og ba samtidig de brannlidte huseiere om oppgave over pantegjelden. Fra de fleste huseiere kom de forønskede oppgaver inn, men fra enkelte manglet de. For de sistes vedkommende måtte en nøye seg med tallene fra panteregisteret, og oversikten blir derfor ikke helt nøyaktig, men uoverensstemmelsene må formodes å være så uvesentlig at de ingen betydning får for helhetsbilledet.

For alle brente eiendommer under ett år får en følgende tall:

Beregnet omsetningsverdi:	Pantegjeld:	Investert egenkapital:
30,6 mill. kroner	15 mill. kroner	15,6 mill. kroner

hvilket gir en gjeldsprosent av 49. Den samme gjeldsprosent kommer en også til hvis en ser på de eiendommer for tilsammen 18,9 mill. kroner som er nevnt foran som tilhørende alminnelige private huseiere.

For et representativt utvalg av 82 private *bolighus* er gjelden undersøkt nøyere. Gjeldsprosenten var her 44, altså noe lavere enn for de brente eiendommer i sin helhet, men sikkert en pekepinn om stillingen for samtlige boligbygg. 9,7 % av eiendommene som tilsammen representerte 8,5 % av den samlede omsetningsverdi hadde ingen pantegjeld. For 13,9 % lå gjelden mellom 0 og 25 %. Den største gruppe 41,1 % av eiendommenes antall representerende 44,4 % av verdien, var belånt med fra 26—50 %, 20,7 % av husene fra 51—75 % og 14,6 % med over 75 %.

III. DRIFTEN AV HUSENE

a. Forutsetningen for husleienivået.

Før en går over til å se på hvilke inntekter husene ga, er det naturlig å søke å finne ut hvilke faktorer som har virket bestemmende på husleienivået og hvor dette befant seg i forhold til andre liknende byer.

Som nevnt innledningsvis var Kristiansund i årene etter forrige verdenskrig kommet inn i en nedgangsbølge, med minskende inntekter og stor arbeidsløshet blant befolkningen. Innbyggerantallet viste en svakt nedadgående tendens. Samtidig satt de fleste eiere av leiegårder med godt nedskrevne eiendommer, og det var liten tilgang av moderne, kostbare bygg. En meget stor prosentdel av leieboerne hadde bodd i sine leiligheter i en årrekke, i mange tilfeller fra før forrige verdenskrig. Alle disse ting var faktorer som samarbeidet om å legge husleiene på et meget lavt nivå. Det var riktignok så at den bedring i arbeids- og betalingsforholdene som kom i slutten av tredveårene viste en avgjort tendens til å trekke husleiene oppover, men så kom husleieloven og låste nivået fast på det lavpunkt hvor det da befant seg.

b. Husleienivået i de brente strøk.

Ifølge boligtellingsen av 1938 var gjennomsnittsleien for 1512 undersøkte boliger i de brente strøk i Kristiansund kr. 425,— pr. år (eller ca. kr. 35,— pr. mnd.). Imidlertid inneholdt de brente

strøk forholdsvis flere små boliger med lave leier enn byen i sin helhet, og det virkelige leienivå for hele byen lå derfor sannsynligvis litt høyere.

Av de øvrige mellomstore byer som ble undersøkt ved ovennevnte bolig telling lå Kristiansand høyest og Larvik lavest. Leien i brannstrøket i Kristiansund lå 19 % under middeltallet for mellomstore byer, 38 % under leien i Kristiansand og 7 % over leien i Larvik.

Leien for de viktigste størrelsesgrupper av boliger — 2 rom og kjøkken og 3 rom og kjøkken — var i de brente strøk henholdsvis kr. 315,— og kr. 452,— pr. år. For de største boligene på 7 rom og kjøkken og større var leien gjennomsnittlig kr. 1068,— pr. år.

c. Den prosentvise del av inntekten som gikk til husleie.

Leienivået i de brente deler av Kristiansund lå altså før brannen meget lavt også sammenlignet med nivået i andre norske byer av tilsvarende størrelse. Men for å danne seg et bilde av hva denne leie *reelt betydde* for bysamfunnet, bør man se den i forhold til befolkningens inntekter.

Til tross for det lave husleienivå i den brente by tok husleiene her gjennomsnittlig en atskillig større del av inntektene enn i de mellomstore byer. For de brannlidte under ett gikk 17,45 % av inntektene til betaling av husleie, mens den tilsvarende prosent for mellomstore byer ialt var 16,06, for Larvik 13,09 og for den mellomstore by med høyest husleienivå 18,26.

Av de lavere inntekter tok husleiene en langt større del enn av de høyere — 44,55 % av inntektene under 1000 kr. mot 10,28 % av inntektene på 7000 kr. og over, alt for de brente strøk. Det er således for de *laveste* inntektsklasser en økning i husleienivået vil bety den største påkjenning.

d. Inntektsnivået i Kristiansund sammenlign. med andre steder.

Leieboernes inntekter ifølge Boligtellingen.

Hele 30 % av boligene i de brente strøk var leid av folk med 1000—2000 kr. i inntekt. I de andre mellomstore byer unntatt Tromsø, var de fleste boliger leid av folk i inntektsgruppene 3000—5000 kr.

En langt større del av befolkningen i de brente strøk måtte derfor finnes i disse inntektsgrupper enn forholdet var for de fleste andre byer i landet. Selv om man ser bort fra de forsorgsunderstøttede — som for den altoverveiende del måtte finnes i gruppen med inntekt under kr. 1000,— — hadde en stor del av befolkningen meget lave inntekter.

Skatteligningens inntektsoppgaver.

Dette stemmer godt overens med at den antatte inntekt pr. innbygger etter kommuneskatteligningen 1938—39 i Kristiansund lå lavere enn i noen annen av de mellomstore byer som ble undersøkt ved Boligtellingen. Den var her i byen 834,— kr.

Dette skyldes at en stor del av byens befolkning på dette tidspunkt var forsorgsunderstøttet eller de hadde så lav inntekt at de ikke ble beskattet.

Fordi de laveste inntektsgrupper veide tyngre her i byen enn andre steder utgjorde også husleieutgiftene for en forholdsvis større del av befolkningen en meget tung byrde.

IV. HUSENES INNTEKTER OG UTGIFTER

For det utvalg av boligbygg som er nevnt foran under B. II er inntekter og utgifter nøyere undersøkt og hver enkelts omsetningsverdi anslått.

Inntektene.

Bruttoavkastningen av utvalget var gjennomsnittlig 8,75 % av omsetningsverdien. Både etter antall og verdi hadde den absolutte majoritet av eiendommene en bruttoavkastning av 6—9 %, men for ca. $\frac{1}{5}$ av dem lå avkastningen så høyt som 10 %.

Utgiftene.

For hele utvalget tok utgiftene 42 % av årsinntekten, men tallet varierer meget sterkt, med 50—74 % som den største gruppe (45,6 % av eiendomsverdien) og 25—49 % som den nest største (29,6 % av eiendomsverdien).

V. EGENKAPITALENS AVKASTNING

Det grove gjennomsnitt for nettoinntekten var kr. 1 325,— pr. år pr. eiendom, herav var kr. 723,— eller 55 % beregnet husleie av egen bolig. Den investerte egenkapital ble for hele utvalget under ett forrentet med 8,5 % pr. år, men også her varierte rentesatsen meget sterkt.

VI. FORRETNINGS- OG INDUSTRI- EIENDOMMER

En lignende undersøkelse som for boligbygg burde også vært foretatt når det gjaldt inntekter og utgifter for de eiendommer som overveiende inneholdt forretnings- og industrilokaler. Det har også vært forsøkt, men det viste seg at resultatet ikke ville komme til å gi pålitelige holdepunkter. De aller fleste slike lokaler fantes i bygg som eiedes av brukeren selv, og leien var beregnet på forskjellige måter. I mange tilfeller regnedes i det hele tatt ikke leie for egne lokaler, i andre tilfeller beregnedes så stor leie at eiendommen balanserte, dog som regel uten hensyn til investert egenkapital. Kun i meget få tilfeller beregnedes en leie som gav uttrykk for lokalenes virkelige utleieverdi. Men hvis en ser på eiendommens bokførte verdi og legger til grunn en avkastningsprosent som noenlunde svarer til den en har funnet for boligbygg, vil en også for forretnings- og industrilokaler finne det samme lave leienivå som for boliger.

C. Den by som skal gjenreises.

I. HVA SOM MÅ GJENREISES

a. Størrelsen av byen.

Foran er søkt gitt et bilde av det som gikk tapt og den økonomiske betydning det hadde for eier og leieboere. Det står da tilbake å søke og finne ut hva som må gjenreises og hvilke økonomiske følger gjenreisningen vil få.

Det har mange ganger fra forskjellige hold vært snakket om hvor stor den framtidige by må være. Enkelte har ment at folketallet før krigen var altfor stort, utviklingen hadde vist at byen ikke kunne greie å ernære så mange innbyggere. Som en passende størrelse har vært nevnt en by på 8—10 000 innbyggere. Andre har uttalt at det ikke på forhånd er mulig å fastsette størrelsen av en by, det er livet selv — dvs. utviklingen av byens evne til å ernære sin befolkning — som må avgjøre det.

Mot den første av disse betraktningsmåter kan det etter vår mening rettes så sterke innvendinger at den ikke kan brukes. For det første er det såvidt vites ikke foretatt noen undersøkelser av slikt omfang at de gir grunnlag for noen bestemt reduksjon av byens størrelse. Det er forsorgsbudsjettet og antallet av arbeidsløse før krigen som har framkalt reduksjonstanken, uten at det samtidig er tenkt på at begge deler, iallfall for en stor del, skyldes vansker av rent temporær art. Som nevnt foran viste også de siste år før 1940 en jevn nedgang i antallet av arbeidsløse, og en markert stigning i skattbar inntekt.

Å bestemme at byen heretter skal reduseres til en fiksert størrelse basert på at den har evnen til å fø et bestemt antall mennesker, er derfor umulig. En gjenoppbygging på et slikt grunnlag vil kunne ødelegge evnen til å nytte de betingelser for en heldig utvikling av byens næringer som måtte melde seg.

Tanken om å la utviklingen selv bestemme størrelsen er da mere tiltalende, men den kan heller ikke følges helt ut. En rasjo-

nell gjenoppbygging forlanger at en viss ramme på forhånd trekkes opp. Dette gjelder både anlegg av gate- og ledningsnett og utnyttelse av tomtene. Det eneste holdepunkt en da har er i grunnen den størrelse byen hadde tidligere, og den utvikling folketallet har gjennomgått over en lengere periode. Hva folkemengden angår har vi følgende tall:

1920:	1930:	1940:
15 198	14 646	ca. 13 400

Tallet for 1940 må dog bare godtas med et visst forbehold, idet det er tatt opp etter brannen, og skjønt det er tatt hensyn til den evakuerte del av befolkningen, vil det på grunn av forholdene ligge lavere enn riktig. En ser at tyveårsperioden med de nedadgående konjunkturer også viser en markert nedgang i folketallet. På den annen side må det regnes med at denne nedgang vil bli motvirket av det store antall mennesker i gifteferdig alder vi nå har og vil fortsette å få i de nærmeste år framover, og det viser seg også at det for tiden inngås uvanlig mange ekteskaper.

Det rimeligste vil derfor være at man når byens gjenoppbygging skal planlegges, regner med et folketall omtrent som før brannen, men søker å lage grensene så elastiske at de gir rom for den nødvendige utvikling i den ene eller andre retning.

b. Den nødvendige boligflate.

Planene for 223 boliger i gjenreisingsbygg som er bygget eller planlagt er gjennomgått. En har funnet at de forskjellige boligtyper her har følgende gjennomsnittlige golvareal:

1 rom og kjø.:	2 rom og kjø.:	3 rom og kjø.:	4 rom og kjø.:	5 og fl. rom og kjø.:
40 m ²	59 m ²	75 m ²	87 m ²	156 m ²

Disse tall vil formentlig kunne brukes som en norm for de forskjellige boligstørrelser i den gjenreiste by, særlig da de stemmer ganske godt med tilsvarende boligtyper på andre steder.

De 2162 brente boliger fordelte seg etter størrelsen prosentvis slik:

1 rom og kjø.:	2 rom og kjø.:	3 rom og kjø.:	4 rom og kjø.:	5 og fl. rom og kjø.:
14 %	33 %	26 %	14 %	13 %

Å konstatere den boligflate som det er nødvendig å bygge, kunne ganske enkelt gjøres på den måte at en anvendte den størrelse av de forskjellige boligtyper som er funnet ovenfor på oven-

nevnte fordeling av den brente boligflate. En ville da komme til en nødvendig total flate på ialt

166 538 m²

eller litt mere enn den samlede brente flate 162 000 m².

Men skal det først søkes bygget opp en moderne by istedenfor den brente, fører ikke den vei fram. Riktignok kan en i de nye boliger regne med endel bedring av boligforholdene i form av bad, w. c. osv., men det er ikke nok. Ca. 25 % av boligene i de brente bydeler var tett befolket, overbefolket eller sterkt overbefolket. Det må tas hensyn til dette og til den økning av familienes størrelse som de mange nye ekteskap må forutsette. Boligene må bygges større, idet en dog bør kunne regne med at antallet av de aller største boliger kan reduseres endel.

Det hersket også *husnød* i Kristiansund før brannen, bare 0,88 % av de brente boliger var ledige i 1938 mens ledigheten til enhver tid bør være minst 2 %. Et tillegg på anslagsvis 2 % i antall boliger skulle etter dette kunne avhjelpe bolignøden.

Hvis en bygget 2205 boliger med følgende størrelsesfordeling skulle en kunne skaffe en stasjonær befolkning bedre boligforhold og nok boliger:

1 rom og kjø.:	2 rom og kjø.:	3 rom og kjø.:	4 rom og kjø.:	5 og fl. rom og kjø.:
10 %	30 %	40 %	12 %	8 %

En slik fordeling vil kreve en total boligflate på 164 537 m².

Ved den endelige vurdering av hvilken boligflate som må bygges er det dog et spørsmål om en ikke må gå et skritt videre og ta hensyn til den utvikling som i de senere år har preget den norske befolkning. Det synkende fødselstall har gjort at en større og større prosentdel av folket blir voksne mennesker. Dette krever mere boligplass enn før både når det gjelder antall boliger og antall rom, og dette forhold vil vare ved en tid selv om fødselstallet igjen begynner å stige.

Etter en beregning av Gunnar Jahn blir en økning på 16 % nødvendig for hele landet i tidsrommet 1940-1950 når hensyn skal tas til de befolkningsmessige faktorer og det vil vel være riktig å bruke en lignende betraktning også for Kristiansund. Forutsettes en økning i antall boliger på 11 % må det bygges 2448 nye slike, og da det formentlig bør legges vekt på 2 og 3 roms boliger kan følgende fordeling etter størrelsen settes opp:

1 rom og kjø.:	2 rom og kjø.:	3 rom og kjø.:	4 rom og kjø.:	5 og fl. rom og kjø.:
10 %	31 %	41 %	11 %	7 %

En slik fordeling representerer en samlet boligflate på ca. 180 000 m² eller ca. 11 % mere enn den brente.

c. Nødvendig flate utenom boligflate.

Den nødvendige økning i verksteds-, forretnings-, kontorflate osv. uten hensyn til mulig utvikling av de forskjellige næringer, kan på grunn av den naturlige befolkningstilvekst 1940—1950 anslåes til 2 0/0. På den annen side forutsettes den nye flate å bli 5 0/0 bedre utnyttet enn den gamle. Etter dette kan behovet for ny flate utenom boliger og fiskepakkhus stilles slik opp:

Flatens art:	Brent areal:	Nødvendig nytt areal:
Verkstedflate	ca. 13 400 kvm.	ca. 13 000 kvm.
Forretningsflate	» 17 400 »	» 16 900 »
Lagerflate	» 42 000 »	» 40 700 »
Kontorflate	» 11 400 »	» 11 100 »
Forsamlingsflate	» 5 600 »	» 5 300 »
Hotell- og kaféflate	» 6 500 »	» 6 200 »
Forskjellig flate	» 2 100 »	» 2 000 »
Ialt	ca. 98 400 kvm.	ca. 95 200 kvm.

Som før nevnt brente fiskepakkhus med en samlet golvflate på 36 700 kvm. Såframt foredling av fiskeprodukter skal fortsette som byens hovednæring, må en stor del av denne flate bygges opp igjen. En god del av de brente pakkhus var gamle, og selv om de etterhvert var modernisert, må en regne med at atskillig plass må kunne spares inn ved en rasjonell gjenoppbygging. På den annen side betinger selve driften av denne næring stor plass, særlig golv-plass, og dette behov kan neppe elimineres selv av en gjennomført rasjonalisering. Det vil neppe være forsvarlig å sette den nødvendige nye flate til mindre enn

25 000 kvm.

d. Nødvendig totalflate.

Etter foranstående oppstilling skulle det bli nødvendig å bygge følgende totalflate:

Boligflate	ca. 180 000 kvm.
Forretnings og forskjellig annen flate	» 95 000 »
Fiskepakkhus	» 25 000 »
Totalflate	ca. 300 000 kvm.

e. Bygningslovens virkninger.

Når det gjelder antallet av de nye hus som må bygges vil bygningsloven få stor virkning. Den vil bl. a. sette en stopper for den sterke utnyttelse av kjeller- og loftsrom som fant sted i den gamle

bebyggelse. Når det gjelder trehus kan det ikke bygges mere enn 2 etasjer, mens de statistiske resultater gir grunn til å anta at den brente bebyggelse også utenfor de nåværende murtvangsstrøk gjennomsnittlig var høyere. For trehus er det heller ikke adgang til å kompensere den lavere høyde i en utvidelse av grunnflaten. Her setter loven en maksimumsstørrelse på 150 km.

Riktignok er det så at en prosentvis større andel av nybyggene må oppføres i mur enn før på grunn av murtvangsstrøkene, og da setter loven ingen begrensning av størrelsen. Allikevel er det grunn til å tro at boligbebyggelsen i tre vil virke så sterkt at det blir nødvendig å føre opp et forholdsvis større antall hus enn tidligere.

II. HVA EN FULL GJENREISNING VIL KOSTE

a. Innledning.

I vedtektene for Krigsskadetrygd for bygninger § 16 bestemmes at prisene pr. 8. april 1940 skal legges til grunn ved taksering av skaden. Ved totalskade ansettes skaden til det beløp som det ville koste å oppføre en tilsvarende bygning på samme sted, med fradrag for verdiforringelse på grunn av elde og bruk, og videre med fradrag for levninger. Takstmennene skal videre bl. a. ansette den verdiforringelse bygningen har lidt på grunn av nedsatt anvendelighet eller andre omstendigheter enn elde og bruk. I § 22 bestemmes det også at styret kan sette erstatningen lavere enn det beløp skaden er taksert til når det finner at omstendighetene gjør en slik nedsettelse rimelig. Endelig er det bestemt at den skadelidte selv bærer 2 ‰ av den erstatningsmessige skade og 5 ‰ av den ikke branntrygdede verdi.

Selv om husene kunne bygges opp igjen under samme prisnivå, på de samme tomter og med samme form og størrelse som tidligere, ville ikke erstatningen strekke til for å fullføre gjenoppbyggingen på grunn av de fradragsposter som erstatningsreglene fastsetter.

For det første fratrekkes et beløp for bruk og elde.

For det annet kan et beløp fratrekkes på grunn av nedsatt anvendelighet eller andre omstendigheter.

For det tredje fratrekkes 2 ‰ av hele skadebeløpet og for skader for et så tidlig tidspunkt som de i Kristiansund 5 ‰ av den ikke trygdede del av skadebeløpet.

For det fjerde godtgjøres ikke utgiftene til tomterydding.

Med hensyn til punkt 2 vil fastsettelsen måtte bero på et subjektivt, økonomisk skjønn. Punkt 1 vil bero på en teknisk vurdering. Her lar det seg gjøre å finne objektivt bestembare faktorer.

b. Erstatningens forhold til gjenreisingsverdien og omsetningsverdien.

Omkostningene ved å bygge et nytt hus til å dekke *samme behov* som et brent kan kalles *gjenreisingsverdien* av det brente hus.

En vil ha sett at erstatningene ligger *under gjenreisingsverdien* og foran er også vist at de ligger *over* de brente eiendommers *omsetningsverdi*.

Hvis en brannlidt huseier, under forutsetning av uforandret prisnivå, fikk utbetalt sin hele erstatning uavkortet, ville han derfor få dekket mere enn det direkte økonomiske tap brannen hadde forårsaket hvis han slapp å bygge sitt brente hus opp igjen.

I vedtektenes § 24 bestemmes imidlertid at ifall erstatning utbetales uten byggeplikt kan utbetalingen nedsettes og må som regel ikke overstige $\frac{2}{3}$ av erstatningsbeløpet eller $\frac{2}{3}$ av trygdesummen hvis denne er lavere. Av dette synes å framgå at øyemedet med krigsskadetrygden ikke i første rekke har vært å erstatte eiernes økonomiske tap, dvs. den økonomiske verdi av de brente hus. Det er den bygningstekniske skade som skal erstattes med henblikk på å få gjennomført de brente bygg. Men her er innført bygningstekniske fradragposter som gjør at heller ikke den erstattes fullt ut, og dessuten er det instituert rent økonomiske fradragposter som nedsatt anvendelighet osv. som gjør gjenoppbyggingens underbalanse ennå større. Dertil kommer en rekke andre fordyrende faktorer som det må tas hensyn til når en skal beregne hva gjenoppbyggingen vil koste.

c. Bygningslovens, regulerings og prisnivåendringens virkninger.

Byen kan som nevnt før ikke gjenreises i sin gamle form. Den må forandres på mange måter og dette vil føre med seg atskillige fordyrende faktorer både for den enkelte skadelidte og for bysamfunnet i sin helhet.

For den enkelte skadelidte vil *bygningssloven* gjennom flere bestemmelser virke fordyrende. Bl. a. kan nevnes: for trehus, maksimumsstørrelse, maksimumshøyde, påbud av brannvegg, plikt til å innrede vannklosett, maksimums utnyttelsesgrad osv.

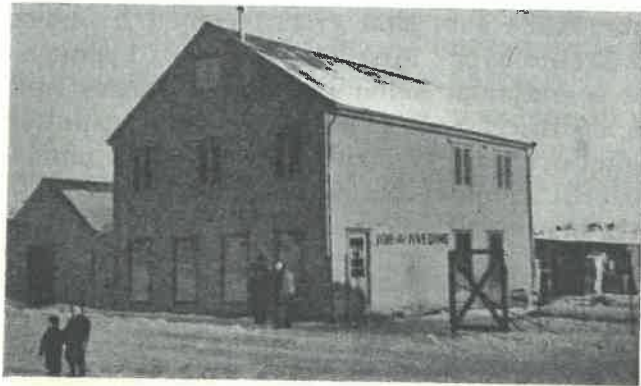
Dessuten må mange nye bekvemmeligheter som ikke er direkte påbudt i loven innrettes i de nye hus for at de skal bli betraktet som fullverdige.

Bygningslovens bestemmelser om murtvang betyr en direkte fordyrelse for de huseiere som må gjenoppføre sine brente trehus i mur, selv om de får et tillegg til erstatningen på $12\frac{1}{2}\%$.

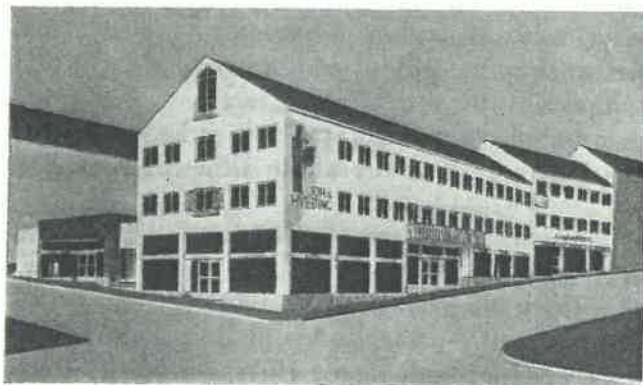
Reguleringen umuliggjør i stor utstrekning at de gamle tomter kan brukes, og dermed er verdien som ligger i utsprengte kjellere,



*Et større firmas forret-
ningsgård før brannen.*

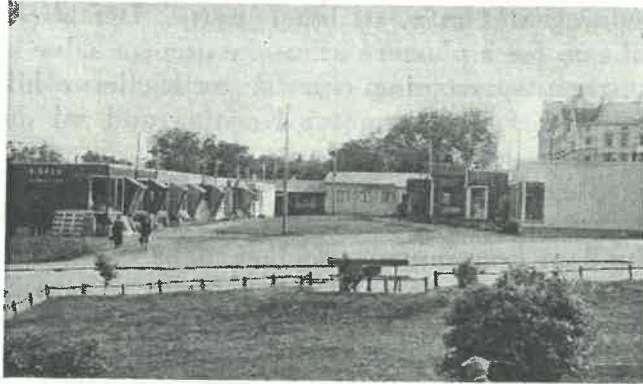


Firmaets barakker.



*Det planlagte gjen-
reisingsbygg.*

*Forretningsbarakker på
den tidligere kirkeomt*



*Forretningsbarakker på
det tidligere skoleplan*



*En del av „Statens bo-
ligbarakker”, Nordlandet*



ledningsnett m. v. til ingen nytte. Det blir heller ikke anledning til som før å plassere uthusene utenfor selve hovedbygningen, og en større utspredning enn før av kjellerne blir dermed nødvendig. Særlig i fjellterrenget i Kristiansund vil dette virke sterkt fordyrende.

Reguleringen gjør det også nødvendig å omlegge en stor del av gatenettet og å anlegge en rekke nye gater. Huseierne må refundere kommunen endel av dens utgifter både til ervervelse av gategrunn og til gateopparbeidelse.

Den prisfordyrende faktor som faller mest i øynene og som også — som saken nå ligger an — virker sterkest, er dog *prisstigningen*. Den stigning det alminnelige prisnivå har gjennomgått i årene etter krigsutbruddet må vel sies å være av helt ekstraordinær art og delvis i allefall og skyldes årsaker som kan antas å ville falle bort når krigen er slutt. På den annen side er det vel neppe grunn til å regne med et fall til tidligere nivå, selv om gjenoppbyggingen ikke tar til for alvor før krigen er forbi og mere normale forhold inntreffer.

Når det gjelder byggepriser er prisstigningen ennå mere markert enn for prisnivået i sin alminnelighet. For vanlige 2 etasjes trehus lå byggeprisene pr. kvm. pr. 8. april 1940 mellom kr. 380,— og kr. 400,— i Kristiansund. Ved utgangen av 1943 lå de tilsvarende priser mellom kr. 750,— og kr. 800,—. Hertil kommer at de hus som ble bygget i 1943 i sin tid må kostes på et ganske betraktelig beløp både på grunn av anvendte surrogatmaterialer som maling, sanitærutstyr m. v. og fordi enkelte ting som golvbelegg, takstein m. v. i det hele tatt ikke har kunnet skaffes. For murbygg har mindre erfaring enn for trehus, men også her synes prisutviklingen å være stort sett den samme.

Alle disse fordyrende omstendigheter vanskeliggjør i høy grad en gjenoppbygging basert på de någjeldende erstatninger. En kan endog gå så langt som til å si at den vil bli helt umulig å gjennomføre for en stor del av de skadelidte.

Riktignok er det så at en gjennomført rasjonalisering av byggevirkksomheten i noen grad vil kunne motvirke de faktorer som trekker byggeprisene oppover, særlig når gjenoppbyggingen tar til for alvor. Det er dog ingen grunn til å tro at denne motvekt vil bli så stor at den kan bringe byggeomkostningene ned på en brukbar høyde.

Ikke bare den enkelte skadelidte vil føle virkningen av de omstendigheter som er nevnt i de foregående avsnitt. Også for kommunen og bysamfunnet i sin helhet vil de bli meget merkbare. For kommunen vil det bli følgene av reguleringen som først merkes. Eksempelvis kan nevnes at resultatet av prisskjønnet for første tomtetildelingssone (sentrum) nå foreligger. Etter dette vil kommunen for tomtene få tilbake kr. 600 054,— mindre enn det

har kostet å ekspropriere angeldende strøk. Dessuten er det beregnet at opparbeidelsen av de nødvendige nye gater med vann- og kloakkledninger, selv når refusjonene fra grunneierne trekkes fra, vil koste kr. 586 350,—. Bare gjennomføringen av reguleringsplanen for en del av byen vil altså koste langt mere enn kommunen kan forutsettes å greie ved egen hjelp.

Bygningslovens bestemmelser om husenes størrelse og utnyttelsesgrad vil føre til at det må bygges flere hus enn de brente for å dekke samme flatebehov. De gamle bebyggede strøk vil i så fall ikke strekke til og byggestrøket må utvides med utgifter til opparbeidelse av nye gater m. v. I samme retning trekker bygningslovens bestemmelser om gatebredde, minimums bakgårdsstørrelse osv. i forhold til de brannlidte bydeler.

d. Det som hittil er gjenreist.

Når murtvangstillegg regnes med utgjør de samlede erstatningsbeløp for totalskadede eiendommer i Kristiansund ca. kr. 39 600 000,—. Herav var pr. 31/12 1943 anvendt eller disponert ca. kr. 8 721 000,— eller 22 0/0. Størsteparten eller kr. 6 530 000,— er nedlagt i permanente bygg, og kr. 940 000,— er brukt til svenskehus. Kr. 89 431,— er utbetalt skadelidte mot avkortning og kr. 841 000,— er anvendt til betaling av pantsikrede renter o. l.

Helt eller delvis for erstatningsmidler er reist 154 hus, heri medregnet 46 svenskehus og 20 kommunale bygg. Disse husene inneholder i alt 353 boliger som etter størrelsen fordeler seg slik:

1 rom og kjø.:	2 rom og kjø.:	3 rom og kjø.:	4 rom og kjø.:	5 og fl. rom og kjø.:
65	108	81	82	17

Konsentrasjonen om små boliger er sterkere enn den normalt bør være, men skyldes i allefall delvis de kommunale bygg som var oppført med det for øye billigst mulig å skaffe mest mulig familier plass.

Den samlede flate utgjør ca. 43 250 kvm., herav er 25 943 kvm. boligflate.

Av disse nybygg har 84, som hovedsakelig eller delvis er gjenreist for erstatningsmidler, en samlet byggesum på ca. kr. 8 245 000,—, herav erstatningsmidler kr. 5 941 000,—. Som tillegg til erstatningsbeløpene er således skaffet 40 0/0 ny kapital. 17 av byggene er helt ut gjenreist for erstatningsmidler, men for andre 18 hus er over 50 0/0 av byggesummen ny kapital.

Erstatningene for ialt 107 eiendommer er brukt ved byggingen av disse 84 nye hus. På 4 av byggene er brukt tre erstatningsbeløp til hvert, på 14 to erstatningsbeløp og på 66 ett erstatningsbeløp.

Foruten de foran nevnte gjenreisingsbygg er det siden 1940 bygget ialt 50 permanente bygg hvor erstatninger ikke er anvendt, herav 11 svenskehus. Husene har en samlet boligflate av 8 327 kvm. fordelt på 90 boliger.

e. Hva kan bygges for resten av erstatningen.

På grunnlag av erfaringene fra de 84 nybygg som er nevnt i forrige kapitel kan en rent teoretisk regne med at følgende beløp vil stå til disposisjon for den videre gjenreising:

Gjenværende erstatningsmidler	ca. kr. 31 mill.
+ 40 % tillegg som ny kapital	» » 12 »
Ialt til disposisjon	ca. kr. 43 mill.

Å regne med et tilskudd på 12 mill. kroner ordinær ny kapital er dog sikkert optimistisk.

Hva kan så bygges for disse 43 mill. kroner. Svaret kan bare gis som rått overslag, men det kan dog ha sin interesse å se hvordan saken stiller seg beregnet under flere alternativer.

Som nevnt foran kan det samlede behov for etasjeflate settes til ca. 300 000 kvm. Etter planen er det i murtvangsstrøkene plass for 130 000 kvm. etasjeflate.

Følgende oversikt kan oppstilles:

Etasjeflate:	Mur:	Tre:	Ialt:
Behov	ca. 130 000 m ²	170 000 m ²	300 000 m ²
Bygget (inkl. nybygg uten erstatning)	» 12 000 »	40 000 »	52 000 »
Må bygges	ca. 118 000 m ²	130 000 m ²	248 000 m ²

Rent skjønnsmessig settes at av de 43 mill. kroner anvendes 23 mill. kroner til murhus og 20 mill. kroner til trehus. Murhusene regnes gjennomsnittlig å bli på 3 etasjer, trehusene på 2 etasjer.

Alternativ I.

Det regnes med byggepriser pr. 31/12 1943: kr. 1 450,— for murhus, kr. 750,— for trehus pr. kvm. grunnflate. En vil da kunne få bygget følgende etasjeflate:

Murhus	ca. 48 000 m ²
Trehus	» 54 000 m ²
Udekket flatebehov	» 146 000 m ²

Alternativ II.

Pris for murhus kr. 1 150,— pr. kvm., trehus kr. 600,— pr. kvm. En vil da få bygget:

Murhus	ca. 60 000 m ²
Trehus	» 66 000 m ²
Udekket flatebehov	» 122 000 m ²

Alternativ III.

Hvis man forutsetter at den nødvendige flate skal gjenoppbygges for de 43 mill. kroner en foran regner med å ha til disposisjon, må byggeprisen ned i *kr. 580,— pr. kvm. for murhus* og *kr. 310,— for trehus*, dvs. langt under prisene pr. 8. april 1940.

f. Hva det vil koste å bygge den nødvendige flate under forskjellige forutsetninger om prisnivåets høyde.

Med priser som i alternativ I i forrige kapitel vil det samlede kostende bli

ca. 105,25 mill. kroner,

og som i alternativ II

ca. 84 mill. kroner,

dvs. et tilskudd på henholdsvis over 60 mill. kroner og ca. 40 mill. kroner utover de disponible midler vil bli nødvendig.

III. HVORDAN VIL EN GJENREISNING PÅ DET NÅ GJELDENDE GRUNNLAG VIRKE ØKONOMISK

a. Den øyeblikkelige finansiering av gjenreisingsbehovet.

Som vist foran er av de samlede erstatningmidler framdeles til disposisjon ca. 31 mill. kroner. For dette beløp, tillagt den nye kapital som kan skaffes, må i store trekk følgende kategorier av bygg gjenoppføres:

1. De nødvendige boliger til å huse den brannlidte befolkning.
2. De nødvendige forretningsbygg for at byens forretningsstand kan få høve til å drive sin næring.
3. De nødvendige bygg for håndverk og industri.
4. De offentlige bygg som er nødvendig for at byen skal kunne fylle sin oppgave som bysamfunn.
5. De forskjellige bygg som hoteller, forsamlingslokaler o. l. som hører til i et bysamfunn.

Det framgår av de beregninger som er foretatt foran at såframnt ikke byggeomkostningene synker til et utrolig lavt nivå, vil erstatningene ikke være tilstrekkelige til å løse denne oppgave.

Det finnes da igrunnen bare 2 veier å gå:

Enten må byen bygges opp bare i den utstrekning erstatningsbeløpene med det tilskudd av ny kapital som kan skaffes på ordi-
nær måte tilsier

Eller det må søkes utveier som skaper økonomisk grunnlag for gjenreising av de nødvendige bygg som nevnt ovenfor, med andre ord at byens befolkning skaffes nok og forsvarlige boliger, at byens næringsliv får høvelige lokaler slik at arbeidslivet kan holdes oppe, og at de øvrige bygg som hører til et ordnet bysamfunn blir skaffet, alt på slike økonomiske vilkår at en levedyktig by kan opprettholdes.

Hva den første vei angår er det tidligere i dette hovedkapitel, avsnitt II e, regnet med gjenværende erstatninger på ca. 31 mill. kroner og forutsatt at det dessuten kan skaffes ca. 12 mill. kroner i nykapital. Det er også vist at med de nåværende priser vil disse beløp ikke dekke mere enn ca. $\frac{2}{5}$ av det beregnede behov og selv om prisene går ned til et nivå midtveis mellom dagens og førkrigstidens vil ca. $\frac{1}{2}$ -delen av behovet være udekket. Denne linje vil derfor som resultat gi en lemlestet by uten evne til å utføre sine oppgaver.

Andre utveier må derfor undersøkes og en vil da finne at oppgaven har to sider. Den ene er å skaffe midler til den øyeblikkelige finansiering slik at de nødvendige bygg kan bli oppført. En kan si at dette problem er løst når den nødvendige byggekapi-
tal er skaffet, likegyldig hvordan.

Det har allerede vært drøftet måter hvorpå denne rene finansiering kunne løses. For det første forutsettes at byens egne pengeinstitusjoner vil kunne skaffe et betraktelig beløp. Her må det tas hensyn til at selv om stedets banker idag sitter med store likvider, skyldes disse for en stor del de ekstraordinære pengeforhold vi idag er oppe i. Etter hvert som den bundne kjøpekraft igjen frigis, må en regne med at bankenes innskudd skrumper inn og at utlånene stiger. Følgene blir at bankenes kontantreserver etter hvert kommer ned på et mere normalt nivå. Dernest må det pointeres at gjenoppbyggingen ikke er den eneste oppgave de lokale banker har å ta vare på. De skal også skaffe den nødvendige driftskapital til byens og delvis distriktets næringsliv, og bør ikke engasjere seg så sterkt i gjenreisningen at næringslivet ellers kommer til å lide under det. Endelig er de alle ganske små institusjoner med relativt begrenset egenkapital. De kan derfor ikke påta seg risikoer som bringer deres stabilitet i fare. Bortsett fra helt sikre 1ste prioriteter hos byens sparebanker er det derfor å frykte for at det bare kan regnes med en forholdsvis beskjeden støtte fra byens

banker. En ser da bort fra rene byggelån som er sikret tilbakebetalt når byggene er fullført.

Utenfor byen kan det regnes med 1ste prioritets lån hos Hypotekbanken og Bykreditforeningene. Likeledes kan den Norske Hypotekforening for 2nen prioritets Pantelån yte annen prioritetslån, formentlig innenfor en grense av 70 % av takstverdien. I den siste tid har det også vært drøftet å opprette et eget statsstøttet låneinstitut med formål å yte tredjeprioritetslån opptil 90 % av takstverdien.

Alle de lån som disse låneinstitusjoner kan gi har den felles egenskap at deres størrelse er avhengig av eiendommens takstverdi. Denne er igjen først og framst avhengig av hvilke inntekter angjeldende eiendommer normalt må antas å ha. De har også annen felles egenskap — at de må forrentes og avdrages, og eiendommens evne til å betale renter og avdrag er igjen avhengig av inntektene.

Det er et kjent trekk på byggemarkedet at stigningen i husleiene ikke holder tritt med stigningen i byggeprisene. Jo høyere byggeprisnivået blir liggende for gjenreisningen, desto større blir derfor den udekkede differanse mellom byggeomkostninger og erholdelige lån. Kommer byggeomkostningene over en viss høyde vil derfor ikke lån + erstatninger være tilstrekkelig til å dekke dem. Selv om de kommer under en slik høyde vil de bare strekke til såframt erstatningene sees som en helhet. Ser en på hver enkelt skadelidt, vil ikke resonnementet stemme. De forskjellige skadelidtes erstatninger står ikke i samme forhold til byggebehovet, og den evne de har til å investere egenkapital og skaffe seg lån er meget ulik, og det vil ikke føre fram finasielt å behandle dem som en samlet blokk.

b. Husleienivået i de hittil gjenreiste bygg.

Husleienivået i 45 gjenreisningsbygg hvis leier var godkjent av Kontrollnemnda innen utgangen av 1943, er undersøkt. Ved sin godkjennelse av leien tillater Kontrollnemnda anvendt en sats som dekker utgiftene til skatter og avgifter, renter og amortisasjon av lån og som gir en rimelig forrentning av den investerte egenkapital. Derimot tillates ikke beregnet noen forrentning av den del av erstatningen som ligger over den brente eiendoms omsetningsverdi pr. 8. april 1940, med andre ord blir den «gevinst» som krigsskadeerstatningen gir de skadelidte bortskrevet.

I de 45 bygg som er undersøkt var leiene 246 % av den gjennomsnittlige leie for byen som helhet før krigen. Økningen er sterkest for 3 roms boliger. Her ligger leien på henimot det tredobbelte av førekrignivået.

Tildels betales høyst forskjellig leie for samme type boliger. Dette illustreres av denne oversikt:

Boligstørrelse:	Laveste leie:	Høyeste leie:	Typisk leie innen kl.:
2 rom og kjøkken	kr. 420,—	1 050,—	900,— - 1 000,—
3 » » »	» 792,—	2 040,—	1 200,— - 1 300,—
4 » » »	» 1 200,—	1 980,—	1 600,— - 1 700,—

En viss forskjell i leie for boliger med samme romantall er naturlig på grunn av rommenes varierende størrelse osv. Her er imidlertid variasjonene alt for store til at det kan være årsaken. Forskjellen skyldes i virkeligheten at husene er bygget under et sterkt stigende prisnivå, og at det ikke som vanlig er den gjengse husleie for angjeldende boligtype som har dannet grunnlaget for ansettelsen, men byggeomkostningene.

Riktignok er det så at en får noe igjen for husleiestigningen. Husene får en friere og sundere beliggenhet enn før. Boligene får et mere moderne utstyr enn de gamle, særlig kan her nevnes bad og w. c.

c. Husleienivået i gamle og nye bygg.

Som nevnt tidligere var gjennomsnittisleien for 2 roms boliger i de brente bygg kr. 315,— og for 3 roms kr. 452,—. Disse husleier hadde tilpasset seg befolkningens økonomiske bæreevne. Selv om tilpassingsprosessen i de siste år før krigen her delvis ble stanset av husleielovens bestemmelser, må det sies at husleienivået stort sett svarte til innvånernes økonomiske kår. I de nye bygg får man husleier hvis høyde ikke på noen måte kompenseres av de økede bekvemmeligheter de nye boliger gir. Storparten av stigningen skyldes de økede byggeomkostninger og den omstendighet at det er de som danner grunnlaget for leieansettelsen, og for denne del av leiestigningen får leieboerne intet igjen.

Endel av byens boliger brente ikke, og her gjelder stort sett det gamle leienivå. I den gjenreiste by vil vi derfor få to skarpt avgrensede husleienivå. *Ett* homogent, stort sett avpasset etter den økonomiske bæreevne og *ett* liggende på et langt høyere plan, men varierende etter byggeprisene i de gjenreiste bygg.

d. Befolkningens økonomiske evne til å bære de nye leier.

Gjennomsnittsinntekten lå som nevnt før krigen i Kristiansund på et meget lavt nivå. Dette forhold har bedret seg i høy grad under krigen, men hvor meget av denne bedring som vil bli varig er det idag umulig å si, det vil være avhengig av hvilke framtidige næringsmuligheter byen byr på. Ett er imidlertid sikkert — en

stor del av de arbeider som under krigen har skaffet så mange av innbyggerne tildels betydelige inntekter, er av helt ekstraordinær art og vil falle bort med den.

Alt i alt er det usikkert hvor leieboernes framtidige inntektsnivå vil ligge, mens det er overveiende sannsynlig at leienivået i de gjenreiste bygg vil bli liggende meget høyt, uten at boligene gir valuta for de høye leier.

Samtidig vil de skadelidte huseiere lide et betydelig tap i og med at erstatningene ikke er store nok til å skaffe dem igjen deres tapte verdier. Til å begynne med vil dette tap kanskje ikke være så merkbart. Før en større del av byen er bygget opp, vil bolignøden være så stor at boligene kan leies bort til nær sagt hvilken som helst pris, særlig da ennå en stor del av byens mere betalingsdyktige leieboere er boligsøkende. Etter hvert som dette behov mettes, vil imidlertid etterspørselen ta av. Selv mennesker som bor i dårlige provisoriske barakkeleiligheter vil foretrekke å være der framfor å flytte over i permanente boliger med høye leier. Det forhold kan derfor inntreffe at nye moderne leiligheter blir stående tomme, mens barakker som en gjerne vil bli kvitt ikke kan rives fordi beboerne ikke vil flytte ut.

Også rent konkurransemessig vil de høye leier virke til skade for byen. Folk som det ville være ønskelig å få til byen, vil kvie seg for å flytte hit, mens folk som bør være her flytter ut. Dette kan f. eks. komme til å hindre at offentlige stillinger blir besatt med håbile folk.

e. De økonomiske følger av prisfall og høye husleier.

Hvis prisene igjen går ned, vil det være umulig i lengden å opprettholde de høye husleier, særlig hvis boligmangelen allerede er avhjulpet. Husene må da skrives ned til en verdi som gir en forrentning som svarer til det nye prisnivå. Det må forutsettes at de aller fleste huseiere som skal gjenreise sine bygg med de nå gjeldende erstatninger, må anspenne sin økonomiske evne til ytterste grense for å klare det. En svikt i inntektene vil skaffe dem store vanskeligheter, og her hvor det gjelder en hel by kan den økonomiske tilpassingsprosess til et lavere prisnivå ikke bare medføre en katastrofe for den enkelte huseier, men settes hele bysamfunnets økonomiske eksistens i fare.

f. Forretnings- og industribygg, offentlige bygg.

I de foregående avsnitt er vesentlig behandlet følgene av de någjeldende erstatninger når det gjelder gjenreising av boliger, fordi det er der de fleste erfaringer er vunnet. Men også ved forretnings- og industribygg vil de samme momenter virke. Når det

gjelder bygg som er knyttet til næringslivet vil dog konkurranseforholdet spille ennå sterkere inn. I innledningen er nevnt de vanskeligheter næringslivet i byen hadde å kjempe med før krigen. Riktignok var det inntrådt en bedring, men i hvilken grad sjangsene til fortsatt oppgang er gått tapt under krigen er det umulig å si. At meget vil bli satt inn på å utbygge byens utviklingsmuligheter synes sikkert. På den annen side synes det ikke å foreligge muligheter som på noen måte kan skape en revolusjonerende bedring. Det kan neppe regnes med annet enn langsam framgang basert på en planmessig og sikkert vanskelig utnyttelse av de forhåndenværende muligheter. Vi har da den kjennsgjerning at de andre byer som driver de samme hovednæringer som Kristiansund, i all fall til nå er blitt forskånet for krigsskader av betydning, med andre ord at de næringsdrivende der sitter med eldre, nedskrevne bygg. I Kristiansund vil forretning- og industri måtte drive i nye kostbare bygg som betinger en husleie flere hundre prosent høyere enn konkurrentenes. Dette forhold vil selvfølgelig virke sterkt på alle næringsgrener, aller mest vil dog sannsynligvis byens hovednæring — klippfiskhandelen — merke det. Her trenges som tidligere nevnt særlig stor tilvirkning- og lagerplass. Dessuten er omsetningshastigheten av varebeholdningen meget liten — 1. pr. år. Når hertil kommer at handelsavansen på grunn av konkurranse fra utlandet var meget beskjeden, kan de høye leier i de nye bygg bli helt drepende.

En rekke offentlige bygg må gjenoppføres skal Kristiansund fortsette som by. De bygg som staten eier vil nok denne ta vare på. Men de kommunale — og det er de fleste — vil det bli verre med. Kommunen vil få så mange utgifter til forberedelsen av gjenoppbyggingen (tomtefordeling, gjennomføring av reguleringen m. v.) at den neppe vil kunne avse noe utenom erstatningene til gjenoppføring av sine brente bygg. Med de nåværende erstatninger vil bare en meget liten del av dem kunne bygges opp igjen.

Sammendrag.

Som nevnt i forordet er denne utredning utarbeidet under krigen før en enda visste hvor store de endelige krigsskader i landet ville bli. Etter den oversikt som nå foreligger utgjør de samlede bygningskader i landet kr. 435 mill. (vurdert etter prisnivået pr. 8/4 1940). For Finnmark alene er bygningskaden kr. 107 mill.

Ved krigstrygdutligningen i 1940 var landets samlede bygningsforsikringssum kr. 14 milliarder. Bygningsverdien lå utvilsomt en god del høyere, på grunn av underforsikring og manglende forsikring (bl. a. statens bygninger). Selv om de nevnte kr. 435 mill. må forhøyes betydelig, ser en at de samlede bygningskader ikke utgjør noen serlig stor del av verdien av samtlige landets bygninger. Verdien av det som er intakt sammenlignet med det som er ødelagt er så stor at en forsvarlig gjenoppbygging av de krigsskadde områder utvilsomt er overkommelig, selv om en nok må regne med å ta tiden til hjelp.

Det ligger utenfor vår oppgave å uttale oss om hvordan de nødvendige midler til gjenoppbyggingen kan skaffes, og likeledes hvordan finansieringen av de enkelte byggeprosjekter bør foregå. Dette er spørsmål som allerede er under serskilt behandling. Går en imidlertid ut fra at de nødvendige midler kan skaffes blir det neste spørsmål hvordan en tilfredsstillende økonomisk ordning av gjenoppbyggingen best kan gjennomføres.

Krigsskadetrygdens vedtekter følger *erstatningslinjen*, den skadelidte huseier skal ha erstatning i penger for sitt tap. Foreløpig er prisnivået pr. 8/4 1940 lagt til grunn, men det er påvist at gjenoppbyggingen ikke vil være mulig dersom dette nivå opprettholdes.

For overhodet å kunne bygge *noe* under okkupasjonstiden med sitt fastlåste erstatningsgrunnlag, har det vist seg å være nødvendig å følge *bidragslinjen*, altså å skjøte på erstatningssummen, basert på 1940-nivået, med direkte bidrag i forskjellige former.

Både praktiske og andre hensyn forbyr fortsatt anvendelse av denne politikk.

Det er *gjenreisingslinjen* som bør følges for å oppnå det til-siktede resultat. Foruten en indeksregulering av erstatningene etter prisnivået på den tid den enkelte skadelidte gjenreiser sitt hus må det tas hensyn også til andre momenter som spiller inn.

Selv med indeksregulering vil de nye bygninger betinge større byggeomkostninger enn de gamle. Til gjengjeld er de bedre ut-styrt, men spørsmålet er om leieboerne vil ha råd til å betale for den høyere komfort. Vi hadde nok også før krigen en utstrakt boligbygging i en rekke av våre byer, fulgt av høyere leienivå for nybygg. Men den gang gjaldt det en suksessiv bygging til dekning av et eksisterende behov for et betalingsdyktig publikum. Ander-ledes nå på de krigsrammede steder. Her gjelder det en spontan oppbygging av større deler av bysamfunnet, en oppbygging som ikke er basert på en stigende økonomisk evne hos innvånerne, men på nødvendigheten av å erstatte de brente boliger og andre bygninger uten hensyn til de forskjellige befolkningslags økono-miske evne.

Som påvist foran vil dessuten de nye bygninger inneholde en mindre boligflate enn de brente, på grunn av nåtidens bolig-hygieniske og tekniske krav. Hvis det ikke ytes erstatning til-strekkelig til å gjenoppbygge den brente boligflate vil en få et udekket boligbehov for den rammede befolkning i lang tid fram-over. Her har kommune og stat en sosial forpliktelse av betydelig omfang som en bør være oppmerksom på allerede nå når ret-ningslinjene for krigsskadeerstatningen blir utarbeidet.

Nedenfor kommer vi i korte trekk også inn på enkelte spesielle problemer i forbindelse med gjenoppbyggingsarbeidet.

Et meget vesentlig spørsmål er hvor lang tid gjenoppbyggingen bør ta. Her virker forskjellige faktorer i motsatt retning. Vi har en skrikende bolignød, industri og handel mangler passende lo-kaler og kommunen har mistet nesten alle de offentlige bygg som er nødvendig for dens drift. Nødvendigheten av å få endret disse forhold skulde tale sterkt for å søke gjenoppbyggingen fremmet i det hurtigst mulige tempo. På den annen side blir det nødven-dig å gjøre seg opp en mening om hvilke mulige andre følger en forsert gjenoppbygging kan få. Først bør det da sees på hvilken lokal arbeidskraft som står til disposisjon. Skal byggevirksom-heten settes i gang i så stort omfang at den i større utstrekning nødvendiggjør bruk av importert arbeidskraft, kan det etter gjen-oppbyggingsperiodens slutt skaffe kommunen store vanskeligheter i form av overskudd av arbeidskraft som byens naturlige ervervs-liv ikke kan ta opp. Det kan også nevnes at en oppjaget bygge-virksomhet vil føre med seg en kunstig oppgangsbølge i byen. Jo høyere den blir drevet opp, desto større vil tilbakeslaget bli når

næringslivet igjen skal omstilles til normal drift. Lengden av gjenoppbyggingsperioden bør derfor så langt som kravene til nye boliger m. v. tillater det — ikke settes kortere enn at byggearbeidene i størst mulig utstrekning kan utføres av stedets og de nærmeste distrikters egne folk med tillegg av spesialister.

En må utvilsomt regne med materialrasjonering en viss tid framover. Den ordinære byggevirksomhet har ligget nede under okkupasjonen og trenger store materialkvanta. Det samme gjelder gjenoppbyggingsarbeidet. Det bør derfor fastlegges et landsomfattende byggeprogram med bestemte materialkvoter for de forskjellige distrikter. Kvoten bør fordeles på distriktene med en del til den ordinære byggevirksomhet, basert på omsetningstallene før krigen, og en del til gjenoppbyggingen, basert på vedkommende distrikts (bys) krigsskader sett i forhold til det hele lands.

Til slutt nevner vi ganske kort at også selve kommunene er å betrakte som krigsskadet. For det første er de økonomiske interesser som er knyttet til faste eiendommer av utpreget stabil karakter. Verdien av faste eiendommer påvirkes minst av kriser og deres inntekter er minst preget av opp- og nedgangstider. Det er derfor innlysende at en kommunes økonomi vil bli sterkt preget av at store deler av byen blir ødelagt.

Videre spiller andre momenter inn. De kommunale bygninger vil bli erstattet av Krigsskadetrygden, men ofte i utilstrekkelig grad på grunn av de serlige krav som nåtiden stiller til offentlige bygninger av forskjellig art. Videre har kommunen med ett slag blitt nødt til å gjennomføre en tidsmessig byplan, uansett om den selv er i stand til å greie de økonomiske byrder hermed. Kommunen vil i årevis bli berøvet boligbygging, den må øke sin administrasjon etc., i det hele tatt vil kommunens økonomi bli ekstraordinært belastet i en grad som i hvert fall de mest krigsskadde kommuner ikke har muligheter for å greie på egen hånd. I en tid hvor heldigere stilte kommuner kan gå til løsning av betydelige sosiale oppgaver (boligbygging, idrettsanlegg etc.), vil de krigsramte kommuner først og fremst måtte konsentrere seg om å gjenreise det som er lagt øde. De vil få liten anledning til å utvikle seg videre i pakt med tidens krav, dersom de skal være henvist til å bære sine ekstraordinære byrder alene. De må derfor ha et rettferdig krav på at disse byrder blir fordelt på det hele samfunn.

Konklusjon:

I det foregående er påvist at erstatningene slik som de nå er fastsatt er helt utilfredsstrekkelige til å danne det økonomiske grunnlag for gjenoppbyggingen av en krigsskadet by.

1. For å skape det økonomiske grunnlag for gjenoppbyggingen må en indeksregulering av erstatningene finne sted.
 - a) Reguleringstilleggets størrelse må bestemmes etter byggeprisene på gjenoppbyggingstidspunktet og gjenoppbyggingsstedet sett i forhold til byggeprisene på stedet i april 1940. Det er maktpåligende at tillegget blir tids- og stedsbestemt idet faktorer som byggegrunnens beskaffenhet, arbeidsforhold, levekostnad, frakter etc. gir sterkt varierende byggepriser i de forskjellige deler av landet.
 - b) Videre må det tas sikte på at leienivået kan tilpasses stedets økonomiske bæreevne. Husleien må stå i rimelig forhold til leieboernes gjennomsnittlige årsinntekt og må ikke virke lammende på det stedlige næringslivs konkurranseevne.
2. Det må skaffes muligheter for en toppfinansiering på rimelige vilkår ut over den vanlige forretningsmessige finansiering.
3. De krigsskadde kommunene vil ved egen hjelp være ute av stand til å greie de forpliktelser som en gjenreiseing av bysamfunnet pålegger dem. Samfunnet må derfor yte kommunene støtte i forhold til skadenes størrelse og de krav som må tilfredsstilles til enhver tid.
 - a) Det må herunder tas stedlige hensyn så ytelsen sees i relasjon til de reelle krav som stilles til kommunen. Se punkt 1.
 - b) Det må serlig tas hensyn til i hvilken grad kommunens bygninger er rammet.
 - c) Kommunens evne til å ivareta sine sosiale plikter forøvrig må ikke forringes.

4. Den økonomiske ordning må fremmes så hurtig som mulig så det skadelidte bysamfunn ikke ytterligere blir berøvet leve- muligheter på grunn av manglende arbeids- og forretnings- lokaler.
5. Gjenoppbyggingen må framskyndes og gis en framdrift som til- passes stedets og de nærliggende distrikters naturlige tilgang på arbeidskraft. En forsering som gjør seg utslag i massetil- flytning av arbeidskraft bør unngås.
6. De nødvendige materialmengder må tilveiebringes så en natur- lig framdrift av gjenoppbyggingen ikke hindres.
 - a) De skadelidte distrikter må bli tildelt bestemte kvoter, basert på distriktets andel i de samlede krigsskader.
 - b) I tillegg hertil må hvert distrikt også få sin ordinære andel i landets samlede materialmengder, til dekning av det bygge- volum som ikke dekkes ved den egentlige gjenreising.

Det gjelder å oppmuntre alt initiativ som går ut på å øke byggevolumet — så lenge det ikke skjer til fortrengsel for krigsskadelidte huseiere og bedriftseiere.

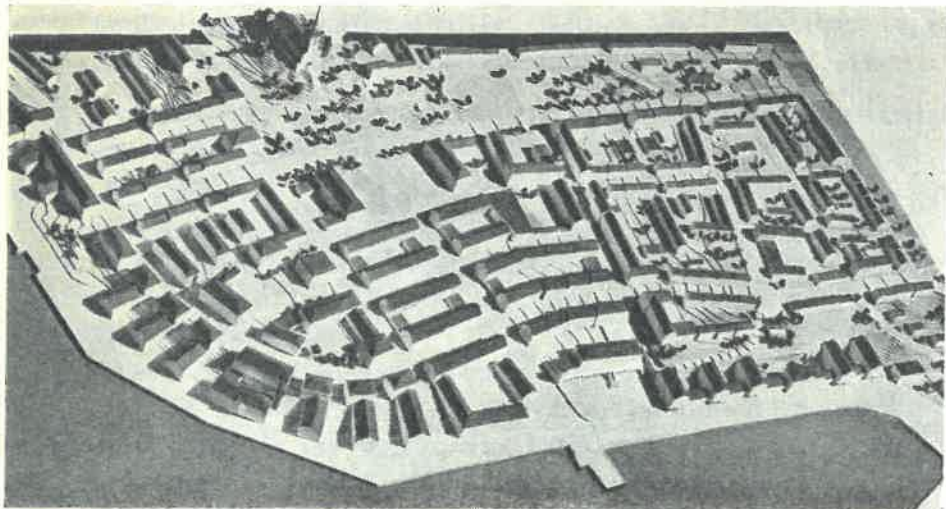
Den nye by:



Grand Hotells gjenreisingsbygg



Typisk rekkebebyggelse i „Lokka”, 2 etasjer i tre på høy sokkel



Fra den foreslåtte regulering for Kirkelandets sentrum