



Dette værk er downloadet fra Danskernes Historie Online

Danskernes Historie Online er Danmarks største digitaliseringsprojekt af litteratur inden for emner som personalhistorie, lokalhistorie og slægtsforskning. Biblioteket hører under den almennyttige forening Danske Slægtsforskere. Vi bevarer vores fælles kulturarv, digitaliserer den og stiller den til rådighed for alle interesserede.

Støt vores arbejde – Bliv sponsor

Som sponsor i biblioteket opnår du en række fordele. Læs mere om fordele og sponsorat her: <https://slaegtsbibliotek.dk/sponsorat>

Ophavsret

Biblioteket indeholder værker både med og uden ophavsret. For værker, som er omfattet af ophavsret, må PDF-filen kun benyttes til personligt brug.

Links

Slægtsforskeres Bibliotek: <https://slaegtsbibliotek.dk>

Danske Slægtsforskere: <https://slaegt.dk>

Hvordan bor vi i 1990 ?

8 JUN 1989
POSTINDGANG

6 EKSPERTER PÅ BOLIGOMRÅDET FORSØGER AT BESVARE SPØRGSMÅLET

Hvordan bor vi i 1990?

6 EKSPERTER PÅ BOLIGOMRÅDET FORSØGER AT BESVARE SPØRGSMÅLET

INDHOLD

FORORD: BOLIGMINISTER ERLING OLSEN	SIDE 2
PROFESSOR ANDERS ØLGAARD SAMFUNDET, BOLIGEN - OG SKÆNDERIERNE MELLEM BEBOERGRUPPERNE	SIDE 3
DIREKTØR, ARKITEKT m.a.a. MARIUS KJELDSSEN SAMARBEJDE BYGHERRE/SAMFUND	SIDE 12
ADVOKAT dr.jur. JØRGEN HANSEN OM BYGGEFEJL OG ANDRE »NARRESTREGER«	SIDE 19
UNDERDIREKTØR, ADVOKAT A. BONNIS LOTTERISPILLET VED BELÅNING AF NYE HUSE	SIDE 23
ARKITEKT m.a.a. IB BORRING HVEM SKAL BESTEMME, HVORDAN VI SKAL BO?	SIDE 32
REDAKTØR cand.polit. UFFE ELLEMANN-JENSEN BOLIGEN - EN POLITISK KASTEBOLD	SIDE 44
RUNDBORDSSAMTALE ORDSTYRER: DIREKTØR, ARKITEKT m.a.a. OVE HOVE	SIDE 49

UDGIVET AF BOLIGFONDEN BIKUBEN I ANLEDNING AF FONDENS 10 ÅRS FØDSELSDAG

FORORD

BOLIGMINISTER ERLING OLSEN

Boligen afspejler vor tilværelse, men den er også med til at forme den.

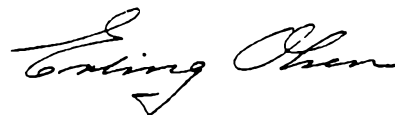
Dette indså boligbevægelsens pionerer. De ville bygge spekulationsfrie boliger, hvor de langsigtede forbrugerhensyn kom til at veje tungere end de kortsigtede profithensyn. Som resultat heraf har vi fået et almennyttigt udlejningsbyggeri, der nu er enerådende på markedet for nye udlejningsboliger. Derfor er det nye udlejningsbyggeri fremtidsrettet og menneskevenligt.

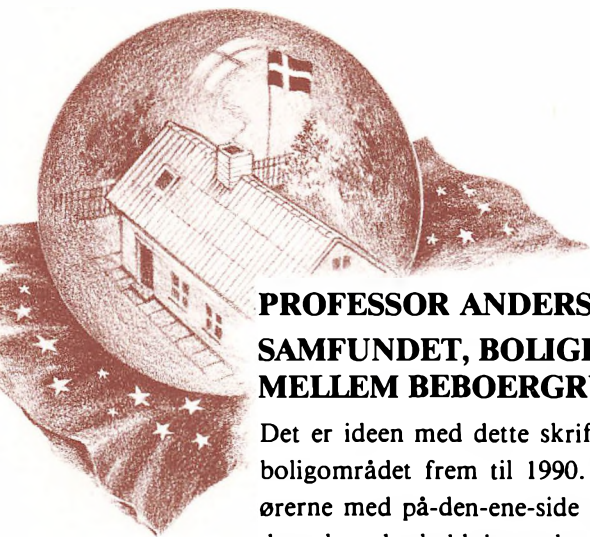
Problemet er blot, at de fleste, som overhovedet kan overkomme det, helst vil eje deres egen bolig.

Derfor er der brug for et almennyttigt initiativ også på ejerboligbyggeriets område. Det fik vi for en halv snes år siden med Boligfonden Bikuben, og andre sparekasser er fulgt efter. Det er også en ganske naturlig opgave for en sparekasse. Det er jo ikke penge til en aktionærgruppe men almenvellet, som en sparekasse skal tjene. Man kunne nok ønske sig, at sparekassernes boligfonde efter at have lagt sig i den højere mellemklasse gik en eller to prisklasser længere ned. Lad det ske i næste tiår.

Hvad der i øvrigt skal ske, søger denne bog at gætte på. Jeg glæder mig over, at Boligfonden Bikuben benytter 10-årsdagen til at se frem i tiden. Det lover godt.

1. APRIL 1979





PROFESSOR ANDERS ØLGAARD SAMFUNDET, BOLIGEN - OG SKÆNDERIERNE MELLEM BEBOERGRUPPERNE

Det er ideen med dette skrift, at det skulle give et oplæg til en debat om udviklingen på boligområdet frem til 1990. Nu beskylder man ofte økonomer for at hælde vand ud af ørerne med på-den-ene-side og på-den-anden-side argumenter. For ikke at blive udsat for den slags beskyldninger kan det måske være praktisk at prøve at besvare spørgsmålet konkret - og med tal. I det følgende vil der med andre ord blive gjort et forsøg på at bruge en teknik, som man i diverse former for fremtidsforskning anvender i stigende grad, nemlig at opbygge et »scenario« for boligsituationen i 1990. I den forbindelse må man naturligvis gøre en række forudsætninger; de vigtigste vil blive kommenteret hen ad vejen. Det skulle være unødvendigt at uddybe, at det følgende ikke skal fortolkes som en håndfast prognose. Andre interesserede kan med lige så stor ret opstille alternativer. Men på den anden side skulle den følgende beskrivelse gerne kunne danne et udgangspunkt for at afdække nogle af de problemer, som vil presse sig på for boligforsyningen og for boligbyggeriet - med hovedvægten på »de lange linjer« og altså uden at komme ind på kortsigtsproblemerne omkring den konjunkturpolitiske side af sagen.

Boligmassen i 1990

Når man i de gode gamle dage ville illustrere boligmassens fordeling, tog man næsten altid udgangspunkt i antal værelser pr. bolig samt i spørgsmålet om, hvorvidt der var eget køkken, WC etc. Nu skal den slags velsignelsesrige installationer naturligvis ikke underkendes, men dels er den overvejende del af boligerne allerede forsynet med dem i dag, og dels kan der næppe være tvivl om, at resten vil blive det inden 1990. Derfor er en opdeling ud fra disse kriterier ikke så interessant.

Tabel 1. Antal boligenheder (excl. klubværelser o.l.), fordelt efter ejerforhold.

	1960		1975		1990	
	1000 stk.	Procent	1000 stk.	Procent	1000 stk.	Procent
Beboet af ejeren:						
Landbrugsejendomme	177	(12)	150	(7)	50	(2)
Enfamiliehuse	393	(27)	780	(40)	1.050	(48)
Ejerlejligheder, tofamiliehuse m.v.	98	(7)	90	(5)	350	(16)
I alt	668	(46)	1.020	(52)	1.450	(66)
Udlejet:						
Privatejede	510	(35)	510	(26)	300	(14)
Almennyttige boligselskaber	144	(10)	310	(16)	400	(18)
Offentligt ejede m.v.	50	(3)	40	(2)	25	(1)
I alt	704	(48)	860	(44)	725	(33)
Tjenesteboliger m.v.	91	(6)	70	(4)	25	(1)
Samlet boligmasse	1.463	(100)	1.950	(100)	2.200	(100)

Note: Det vil føre for vidt at komme ind på detaljer i beregningerne, men det skal nævnes, at udgangspunktet for skønnene er tallene i Boligtællingen 1970, se *Statistisk Tabelværk 1975 VIII, C.2.* pp. 48-49. For overskuelighedens skyld er 1970-tallene ikke medtaget i tabellen, skønt de egentlig danner fundamentet. En kolonne for 1970 (1000 stk.) ville vise følgende tal: 161, 605, 80, 846, 519, 253, 44, 816, 81 og altså i alt 1.743.

I øvrigt er tabellen bl.a. inspireret af bilag I i den boligpolitiske hvidbog, *En solidarisk boligpolitik*, København 1976, som anfører tal af samme type for 1960 og 1975. Mindre afvigelser herfra i tabellen ovenfor hænger bl.a. sammen med usikkerhed i forbindelse med omfanget af nedlæggelser m.v.

Det er derimod boligmassens fordeling efter ejerforhold, og det er da også en sådan opdeling, der ligger til grund for tallene i tabel 1. Den belyser den samlede boligmasses størrelse og fordeling i 1960, 1975 - og i 1990.

Til den tid vil vi have 2.2 millioner boligenheder. For at tage »småkravlet« først, så vil antallet af boliger i landbrugsejendomme være faldet til 50.000, svarende til nedgangen i antal landbrug. Det offentlige har i mellemtiden mistet appetitten på at spille rollen som udlejer - med et vigtigt forbehold, som vil blive nøjere diskuteret i artiklens sidste del -, så antallet af disse lejligheder vil være faldet til 25.000. Tjenesteboliger vil fortsat være nødvendige i et vist omfang, men deres antal vil være faldet drastisk - også til ca. 25.000. Det hænger bl.a. sammen med, at de fleste beboere i disse boliger står uden egen bolig den dag, de må fraflytte tjenesteboligen. Og det går de rundt og ærgrer sig over i det daglige - i stedet for at glæde sig over tjenesteboligen.

Enfamiliehuse og ejerlejligheder

Herefter kan vi gå over til »de tunge drenge«. Antallet af *enfamiliehuse*, beboet af ejeren, vil være vokset til godt 1 million eller lige knap halvdelen af den samlede boligmasse. Der vil i mellemtiden være bygget op mod 20.000 enfamiliehuse pr. år, og en del af landbrugsejendommene vil være flyttet over i denne kategori. Der vil ikke være nedlagt ret mange af de eksisterende enfamiliehuse; i stedet vil de gamle være blevet istandsat og forbedrede.

Antallet af *ejerlejligheder* m.v. vil være forøget til ca. 350.000, idet der for ca. halvdelen vedkommende er tale om ejerlejligheder, fremkommet ved udstykning af eksisterende udlejningsejendomme. Endvidere vil de tilbageværende tofamiliehuse med lejeren på første sal praktisk taget alle være blevet omdannet til ejerlejligheder. Denne - i sig selv udmærkede - boligform har man som bekendt i de senere årtier lige så stille lagt låg over gennem beskatningsreglerne for disse huse, men i 1990 vil de tofamiliehuse, som er tilbage, altså være omdannet til ejerlejligheder - og i mellemtiden er man begyndt at bygge den slags boliger igen, men naturligvis som ejerlejligheder. Der er her tale om en mini-udgave af opførelse af nye flerfamilieboliger (etageejendomme) med henblik på relativt hurtigt salg som ejerlejligheder, og den type boliger vil der blive opført et stigende antal af. De vil blive beskattet som enfamiliehuse - endda noget mere fordelagtigt, set fra ejerens synspunkt. Det drejer sig jo i virkeligheden om enfamiliehuse, stablet oven på hinanden. De er derfor ud fra et ressourcemæssigt synspunkt billigere end enfamiliehuse, og det er man fra det offentliges side begyndt at præmiere i 1990.

Lejligheder til udlejning

Af traditionelle, *privatejede udlejningslejligheder* vil der kun være godt en kvart million tilbage. Dels vil der ikke i mellemtiden være opført nye ejendomme af denne type i et omfang, der er værd at tale om, dels vil altså ca. 150.000 være blevet udstykket til ejer-

lejligheder. Endelig vil nedrivninger efterhånden have taget et betydeligt omfang for denne del af boligmassen. Det er værd at erindre, at næsten halvdelen af de godt 500.000 private udlejningslejligheder, som blev registreret ved boligtællingen i 1970, var opført før den første verdenskrig. Af disse godt 240.000 lejligheder lå i øvrigt godt 120.000 i hovedstadsområdet.

De *almennyttige boligselskaber* har ikke i mellemtiden haft de samme bekymringer med udrangerede gamle ejendomme, fordi kun godt 6.000 af deres lejligheder er opført før 1920. I 1990 vil de også kunne se tilbage på en periode, hvor de har haft held til at bekæmpe alle forsøg på at ændre - herunder decentralisere - ejendomsretten til deres boliger. Det er med andre ord lykkedes for dem at afværge ethvert forsøg på at indføre ØD inden for deres bestand af lejligheder, og de har derfor heller ikke afgivet lejligheder til gruppen »ejerboliger«, hverken under den ene eller under den anden form.

Til gengæld har deres andel i nybyggeriet været begrænset til ca. 5.000 boliger pr. år - et ret lavt tal sammenlignet med de mere end 10.000 nye lejligheder, der byggede årligt i hovedparten af de glade 1960'ere. Imidlertid har dette nybyggeri været tilstrækkeligt til, at de stort set har kunnet bevare - ja, måske endda i begrænset omfang forøge - deres »markedsandel« m.h.t. det samlede udbud af boliger. De vil fortsat disponere over ca. en sjettedel af den samlede boligmasse.

Når de almennyttige boligselskabers nybyggeri ikke har været større i mellemtiden, hænger det især sammen med tre forhold. For det første har de som nævnt været uvillige til at tilpasse deres organisationsform til nye tiders krav. For det andet vil de trods det begrænsede nybyggeri have haft mulighed for årligt at nyudleje et væsentlig større antal lejligheder end de nybyggede, bl.a. fordi de vil have oplevet en betydelig fraflytning af lejere, som har købt sig deres egen bolig. Og for det tredje vil de fortsat ikke have været i stand til at bygge uden offentlige subsidier - og dem vil det i mellemtiden have ligget tungt med.

Det samlede årlige nybyggeri

I det foregående er to forhold forbigået i tavshed i forbindelse med kommentarerne til tabel 1. Men de fortjener i hvert fald et ord med på vejen, og det skal de have nu.

For det første vil der i mellemtiden være sket en ændring i byggeaktiviteten på boligområdet, idet byfornyelsesproblemerne vil have fået en fremtrædende placering. Ja, de vil endda have fået en ny etikette, fordi »byfornyelse« smager for meget af at nedrive hele karreer og totalsanere. At denne fremgangsmåde samfundsmæssigt er alt for uøkonomisk, især i perioder med ledighed inden for byggefagene, har man i mellemtiden i stigende grad fået øjnene op for, og derfor er man i løbet af 1980'erne gået væk fra at tale om byfor-

nyelse. I stedet taler man om *standardforbedring* (et ord, der i øvrigt allerede i dag har et veldefineret indhold i Norge). Det vil ikke mindst være den kvarte million private udlejningslejligheder, opført før den første verdenskrig, som vil være kandidater til standardforbedring - eller til delvis nedrivning i kvarterer, hvor bebyggelsesgraden er for høj.

Hertil kommer et andet fænomen på et helt andet område, nemlig *sommer- og fritidshuse*. Af dem vil der mellem 1975 og 1990 være bygget mindst 100.000, samtidig med at en del af de nedlagte landbrugsejendomme vil være omdannet hertil. Ganske vist vil sommer- og fritidshusene fortsat være mindre - og dermed billigere - end helårsboliger, men alligevel vil de efterhånden veje ganske godt til. Og de er ikke - eller i hvert fald kun indirekte - med i tabel 1.

Alt i alt indebærer vores kig ind i krystalkuglen nok en gennemsnitlig årlig samlet byggeaktivitet svarende til, hvad der hidtil har været nødvendig for at bygge ca. 30.000 boliger årligt. Når det samlede antal boliger i 1990 ifølge tabel 1 alligevel kun er steget med en kvart million fra 1975 til 1990 - eller det halve af stigningen fra 1960 til 1975 - så hænger det bl.a. sammen med, at forøgelsen fra 1975 til 1990, svarende til i gennemsnit godt 15.000 boligenheder årligt, jo er et nettotal, der derfor foruden af nybyggeri også er påvirket af nedrivninger (incl. sammenlægninger m.v.). Og antallet af boligenheder, der årligt er blevet slettet i det boligregister, som man i 1990 langt om længe har fået intakt, er løbet op på en størrelsesorden af ca. 15.000 boliger årligt.

Beskatning af ejerboliger

Som bekendt er boligpolitik i høj grad skattepolitik, og på dette område er der sket en del i 1990, sammenlignet med i dag. For det første vil enhver have kunnet se, at problemerne knytter sig til forskelle mellem ejere af store og små ejerboliger (incl. værdien af de pågældendes sommerhuse), fuldt så meget som til forskelle mellem ejere og lejere. Den erkendelse har været med til at bane vejen for en forøgelse af lejeværdiprocenterne, især for store huse. I 1990 går man nemlig fortsat ind for en progressiv beskatning, men man har erkendt, at den nuværende indkomstbeskatning i realiteten er en proportional beskatning, når man bortser fra bundfradrag m.v. Derfor har man indført et system med *konstante marginalskatte over hele indkomststrækket*, suppleret med særlige bundfradrag m.v. Det falder uden for denne artikels rammer at gå nærmere ind herpå, så det skal blot nævnes, at man i 1990 har opdaget, at et sådant system i virkeligheden ikke er ret forskelligt fra det nuværende, hvor vi næsten alle (bortset fra de egentlige lavindkomster) betaler mellem 55 og 65 kr. i indkomstskat af den sidst tjente 100 kr.-seddel. (Man er derfor også blevet klar over, at hovedparten af debatten om »fradrag i indkomst« eller »fradrag i skat« i virkeligheden var ret forvrøvet).

For nu at vende tilbage til lejeværdi-ansættelserne, så er man til gengæld i 1990 blevet klar over, at disse i mange henseender tjener det samme formål som de mere eller mindre ejendommeligt konstruerede værdistigningsafgifter, som man i mellemtiden har forsøgt sig med, men som man igen har måttet opgive, bl.a. fordi de enten ikke »bed« - eller, hvis de gjorde det, havde uheldige bivirkninger i retning af at hæmme bevægeligheden.

Samtidig har man i 1990 erkendt den enkle sandhed, at hvis man vil have en progressiv beskatning - og det vil man - så er den rimeligste måde at opnå progressionen på ganske simpelt at lave et system af progressive lejeværdi-ansættelser, helt svarende til de nuværende indkomstskatteskalaer. Med andre ord: jo dyrere ejerbolig man bor i, jo større lejeværdiprocent skal man anvende for at finde frem til sin beregnede lejeværdi. En sådan beskatningsform vil bl.a. have den attraktive egenskab, at man kun kan unddrage sig den progressive beskatning ved at flytte til en mindre eller billigere bolig - altså præcis det modsatte af den øjeblikkelige situation - og det vil de fleste borgere i den høje ende af indkomstskalaen alligevel betænke sig på.

Rentefradrag

Efter at man har indført progressive lejeværdiansættelser, er der til gengæld i 1990 ingen, der længere taler om at afskaffe fradragsretten for renter af prioritetsgæld. Det skyldes mange - og fra dagens debat velkendte - argumenter. Her skal imidlertid kun nævnes en enkelt side af sagen, da den er af særlig interesse ud fra et byggesynspunkt.

Man har i den mellemliggende tid - altså inden 1990 - ofte drøftet »den tidløse tabel«, som stod i »vismands«-rapporten om bolig- og byggeforhold fra 1970. Den er gengivet i tabel 2 og er i al sin enkelhed ganske tankevækkende, når man overvejer muligheden for at »pille boligen - herunder rentefradraget - ud af selvangivelsen«. Det er nemlig lige præcis resultatet af en sådan operation, som tabel 2 illustrerer.

Når tabellen er »tidløs«, så hænger det ikke alene sammen med, at den bygger på en forudsætning om, at *boligen overhovedet ikke indgår i selvangivelsen* - hvorfor man ikke behøver at gøre forudsætninger om beskatningsregler etc. Det skyldes også, at tabellen angiver *procenter* (nemlig boligudgiften i procent af indkomsten). Tabellen kan principielt anvendes for både ejerboliger og udlejningslejligheder, idet den i alle tilfælde angiver boligudgiftens andel af indkomsten, når vi betragter det *tidspunkt, hvor indflytning sker*, og går ud fra, at *boligudgiften skal dække de faktiske omkostninger*, idet det er forudsat, at der ikke sker subsidiering på den ene eller den anden måde.

Tabel 2. Boligudgiftens procentvise andel af bruttoindkomsten ved varierende anskaffelsessummer og varierende renteniveau.

Boligudgift i procent af bruttoindkomst	Renteniveau, procent p.a.				
	4	6	8	10	12
Anskaffelsessum (kontantværdi) =					
2 x bruttoindkomst	16	19	22	25	29
3 x bruttoindkomst	23	28	33	38	43
4 x bruttoindkomst	31	37	43	50	58

Note: Boligudgiften er opgjort uden subsidier. Den samlede boligudgift består dels af ydelser på de ved ejendommens finansiering optagne lån (hele anskaffelsessummen forudsættes lånt), dels af udgifter til vedligeholdelse, ejendomsskatter m.v. Der er regnet med en gennemsnitlig løbetid for lånene på 30 år. Endvidere er det forudsat, at de årlige vedligeholdelsesudgifter, ejendomsskatter m.v. i alt udgør 2 procent af anskaffelsessummen excl. kurstab. Kilde: Det økonomiske Råds formandskab, *Boligmarkedet og boligbyggeriet*, København 1970. Tabel 5.1 p. 65.

For at forklare tabellens opbygning kan det måske være praktisk at gennemgå et enkelt eksempel. Antag, at en familie tjener 150.000 kr. og vil købe en ejerbolig (eller flytte ind i en usubsidieret, nybygget lejlighed) til 450.000 kr. (*kontantpris*). Med et renteniveau på obligations- og pantebrevsmarkedet på 12 procent (mere havde vi ikke fantasi til at forestille os i 1970) vil rentebyrden åbenbart blive 54.000 kr. årligt. Lægger man dertil et par procent af anskaffelsessummen til vedligeholdelse, ejendomsskatter og afdrag, kommer man op på en samlet boligudgift på knap 65.000 kr., som svarer til 43 procent (jfr. tabellen) af indtægten på de 150.000 kr.

Når man desuden erindrer sig, at den indtægt, vi taler om, er *indtægten før skat*, så vil det ikke kræve mange overvejelser at indse, at hvis man fjerner boligen fra selvangivelsen, så vil resultatet uvægerligt blive, at byggeriet går totalt i stå, hvis man ikke i mellemtiden har fået den lange rente ned på under 6 procent årligt - og det er der jo unægteligt et stykke vej til, i hvert fald hvis de traditionelle finansieringsformer skal bibeholdes.

Finansieringsvilkår

Tallene i tabel 2 kan også anvendes som udgangspunkt for overvejelser over absurditeten i den nuværende bolig- og skattepolitik. Ikke alene skaber den under inflation gevinster for dem, der sidder i ejerboliger - gevinster, som lejerne ikke får. Men samtidig har den

ført til meget store variationer i boligudgift mellem lejerne indbyrdes og mellem ejerne indbyrdes, alt afhængigt af om man bor i en ny erhvervet bolig eller har boet samme sted i en længere årrække. Da vi imidlertid befinder os i 1990, skal vi ikke komme nærmere ind på nutidens absurditeter, men nøjes med i forbifarten at henvise til Christen Sørensens belysning af forskellen mellem ejeres og lejeres stilling i kapitel III i det danske bidrag til bogen om *Bolig- og byggeøkonomi i de nordiske lande*, Samfundsvidenskabeligt Forlag, København 1977.

Når vi skal belyse finansieringsproblemerne i 1990, så kommer vi ikke uden om at begynde med at tage stilling til, om man i mellemtiden har fået has på inflationen. Hvis man har det, kan man godt forestille sig, at hovedelementerne i det nuværende finansieringsmønster fortsat overlever. De traditionelle annuitetslån med fastlåste ydelser i kroner og ører over hele lånets løbetid er jo i virkeligheden udtænkt i en periode med stabile priser og har kun mening under sådanne forhold. Måske kan vi igen komme til at opleve sådanne tilstande? (Faktisk var timelønnen stort set den samme i 1937/38 som i 1922/23 - nemlig ca. halvanden krone!).

Selv om ens fantasi ikke rækker så vidt, når man imidlertid paradoksalt nok alligevel stort set den samme virkning. For i så fald må man komme til den konklusion, at man længe inden 1990 har erkendt nødvendigheden af at indføre *indekslån* under en eller anden form. Ideen er jo her, at restgælden justeres i takt med prisudviklingen, idet denne justering selvfølgelig ikke påvirker selvangivelsen, hverken for den husejer, der har lånt, eller for den person, der som kreditor ejer den pågældende obligation. Til gengæld vil den effektive rente på sådanne indekslån i mellemtiden have vist sig ikke på noget tidspunkt at have oversteget 4 procent - det lader sig jo høre! Når indekslån i mellemtiden er blevet afmystificerede, hænger det sammen med det enkle forhold, at man har erkendt, at de under inflation (endda inflation i vekslende takt) fungerer nøjagtigt som traditionelle lån under prisstabilitet.

Det er ikke stedet her til at gå ind i en mere detaljeret diskussion om indekslånene, men det skal dog lige noteres i forbifarten, at årsagen til, at man i 1990 forlængst har indført dem, ikke mindst var, at pengepolitikken i mellemtiden var kommet helt ud af kontrol. Nationalbanken havde prøvet at styre ved at indføre stadig flere udlånslofter på stadig flere områder - med det resultat, at lofterne i stadig større grad var blevet omgået ved en udbygning af det traditionelle pantebrevsmarked uden for lofterne. Og her kom en yderligere gunstig virkning af indekslån ind: Der var ikke mange, der havde mod på at købe pantebreve, der var placeret efter indekslånene i tingbogen, så pantebrevsmarkedet skrumpede ind i takt med, at indekslånene blev indført.

Boligpolitikens sociale side

Det mest interessante spørgsmål har vi imidlertid gemt til sidst. Som det vil huskes fra tabel 1, er andelen af ejerboliger i 1990 i fortsat fremgang, mens forsyningen med lejerboliger er ved at blive foruroligende lille. Ikke fordi der nødvendigvis er noget galt i, at folk ejer deres egen bolig - tværtimod. Men fordi der vil være mange borgere, der simpelt hen ikke har råd til at købe egen bolig. Enten fordi de endnu ikke har kunnet foretage den fornødne opsparing, eller fordi de er løbet ind i sociale problemer. Hvad skal man gøre ved disse menneskers boligproblem?

Ja, det diskuterer man stadig i 1990. Det er dog til den tid efterhånden blevet klart, at der jo her fundamentalt er tale om et socialpolitisk problem, som det derfor først og fremmest er blevet kommunernes ansvar at løse. I forbindelse hermed er kommunerne i fuld gang med at sikre sig dispositionsretten over et større antal lejligheder i de enkelte kommuner, helst nogenlunde fordelt i den samlede boligmasse for at undgå ghettoproblemer.

Dette vil kunne blive en dyr affære for kommunerne, men dels vil det formindskede byggeri i de almennyttige boligselskaber have betydet, at de ikke har skullet have så store subsidier, og dels har man i mellemtiden afskaffet boligsikringen i erkendelse af, at man, som denne socialpolitiske foranstaltning var udformet, fik alt for lidt for pengene. Disse beløb kan kommunerne derfor disponere over med henblik på at løse problemerne for de borgere, der ikke har råd til at købe egen bolig. Det må i denne forbindelse ikke glemmes, at problemerne for en del af de pågældende borgere kun er midlertidige - og at det derfor også kun er midlertidige løsninger, der i mange tilfælde er behov for.

Imidlertid vil kommunerne, som i 1990 under alle omstændigheder vil være endnu mere involveret i den lokale boligforsyning end nu, nok alligevel være noget tøvende over for at gå ind som selvstændige bygherrer for at kunne løse de nævnte socialpolitiske problemer. Og det afsluttende spørgsmål - hvis besvarelse overlades til læseren - bliver derfor: Vil kommunerne alligevel selv kaste sig ud i det? Vil de - trods alt - alliere sig med de almennyttige boligselskaber på betingelse af, at disse gennemfører vidtgående decentralisering m.h.t. dispositions- og ejendomsret? - Eller vil kommunerne vælge en helt tredje løsning, måske i et samarbejde med boligfonde som den, hvis tiårs-jubilæum markeres med udgivelsen af dette skrift?

1. APRIL 1979





DIREKTØR, ARKITEKT m.a.a. MARIUS KJELDEN SAMARBEJDE BYGHERRE/SAMFUND

Et direkte spørgsmål til læseren: Hvordan opfattes overskriften - som i øvrigt er et oplæg fra Boligfonden? Som udtryk for noget negativt/restriktivt, forstået på den måde, at bygherren, et begreb med klang af feudalsamfundet, er sin egen herre og jo mindre samarbejde (læs indblanding) med samfundet, jo bedre.

Eller som noget positivt/konstruktivt ud fra en måske selvoplevet erfaring om, at bygherrer ofte tilhører et egenrådigt folkefærd med begrænset interesse for brugere, købere, naboer og for omgivelser, miljø og andet fællesseje, og at det derfor kun er godt, at samfundet har hånd i hanke med udviklingen.

Nu er - som så meget andet - hverken bygherren eller samfundet, som det har været. Og dermed har også samarbejdet såvel i restriktiv som i konstruktiv betydning undergået store ændringer.

En bygherre er stadigvæk et ret veldefineret begreb og uden diskussion byggeprocessens absolut vigtigste led.

Der er naturligvis flere slags, men det må være rimeligt på dette sted først og fremmest at tænke på den professionelle boligbygherre.

Hvem samfundet er, er noget vanskeligere at fastslå. For blot få år siden kunne samfundet - her i betydningen af samarbejdspartner til bygherren - næsten udelukkende betragtes som et overordnet begreb repræsenteret af folketing og centraladministrationen. De seneste års udvikling har bragt andre samfundskonstellationer stærkere frem som centrale i forhold til byggeriet. Kommunalpolitik og -administration, lokal- og nærsamfund, miljøgrupper, beboerforeninger varetager og repræsenterer i dag på lokalt niveau betydelige samfundsmæssige interesser, hvad de fleste bygherrer næppe er uvidende om!

Byggeriet er mere end en vare

Hvorfor kan samfundet, som det kan på så mange andre områder, ikke blot lade byggeriets produktion og udvikling være en sag alene mellem bygherren og køberen/lejeren? Fordi byggeriet - i det følgende primært defineret som boligbyggeriet - har en langt større betyd-

ning for samfundet, det nære som det overordnede, end alle andre fysisk frembragte produkter. Dette turde være almindeligt kendt, men til understregning heraf blot nogle få eksempler.

Den enkelte bolig er ganske vist først og fremmest rammen omkring det enkelte menneskes egen tilværelse og aktivitet. Men for samfundet som helhed er kvaliteten af den samlede boligmasse af afgørende betydning for samfundets samlede sociale, kulturelle, sundhedsmæssige og mentale tilstand.

Boligbyggeriet hører til blandt samfundets mest langvarige investeringer, med en brugstid der rækker over mindst fire generationer. Det betyder, at hver eneste krone, der investeres »forkert« i boligbyggeriet, er investeret forkert i mindst 100 år. Det er i den forbindelse ligegyldigt, hvor denne krone på investeringstidspunktet kommer fra - om den er opsparret eller lånt. Forkert investeret er investering i kvalitet og udformning, der ikke er i nøje overensstemmelse med den på opførelsestidspunktet tilgængelige viden og erfaring og et vist mål af fremsyn. Forkerte dispositioner vil altid på et eller andet tidspunkt vende tilbage som en regning til samfundet. Det må være samfundets opgave at tænke længere frem i tiden end bygherren.

Som endnu en grund til det offentlige interesse for boligbyggeriet kommer yderligere byggeriets altdominerende rolle for vore fysiske omgivelser, som i et stadig mere og mere kompliceret samfund kræver større og større planlægning og forudseenhed af kommende generationers tarv og øget hensyntagen til eksisterende bebyggelser og miljøer.

Endelig er boligbyggeriet en betydelig økonomisk faktor i samfundet. Boligbyggeriets produktionspris er ganske enkelt så høj, at førstegangsbrugeren ikke uden en eller anden form for samfundets økonomiske støtte har mulighed for at anvende byggeerhvervets produkter. Dette er ikke noget nyt, sådan har det været igennem masser af år, men støttens størrelse og dens betegnelse har varieret. I øjeblikket har støtten form af skattefradrag, rentesikring, boligsikring og sociale kompensationer.

Overordnede rammer er nødvendige

Der er således flere gode grunde til, at samfundet, her repræsenteret af folketing og administration, i stærkt stigende grad stiller betydelige krav til byggeriets udførelse, indretning, organisation, produktionsformer m.v.

Det er vel almindeligt akcepteret, at det offentlige lovgiver på områder, der omfatter sikkerhed, sundhed, brand, isolering, klima og andre fysiske områder. Der er sikkert ingen uenighed om, at bygge Lovgivningen i sine krav ikke må være bagefter udviklingen, men hvor langt er der enighed om, at det offentlige bør udnytte lovgivningen som et kon-

strukturet instrument i byggeriets kvalitative forbedringer, og på visse områder derigennem skabe en nødvendig udfordring til en ønsket udvikling? Det er også samfundets opgave at sikre, at boligbyggeriet har en sådan udformning og sammensætning, at det dækker kravene hos alle befolkningsgrupper. Ikke alene børn, unge og ældre, og ikke blot »normal«-individet, men også personer med fysiske handicap, eller med andre behov for særlig hensynstagen.

Lad så da samfundet bestemme over visse tekniske og brugsmæssige kvaliteter, men skal samfundet også blande sig i selve produktionsformen, som det f.eks. skete i forbindelse med byggeriets industrialisering? Samfundet har en berettiget forventning om, at byggeerhvervets kapacitet til enhver tid er stor nok til, at samfundets behov for byggeri kan dækkes. Er den ikke det, må der gennem forskellige offentlige initiativer skabes grundlag for en kapacitetsforøgelse. I et samarbejde mellem det offentlige og byggeerhvervet udvidedes kapaciteten i løbet af den første del af 60'erne betragteligt, og boligproduktionen steg fra omkring 20.000 til 50.000 om året.

I dag er boligproduktionen set ud fra et kapacitetssynspunkt ikke noget problem. Tværtimod har byggeerhvervet en overskudskapacitet, der i disse år forsøges afsat på andre markeder. Her er konkurrencen hård, og skal dansk byggeri være konkurrencedygtigt, kræver det et systematisk udviklingsarbejde på hjemmemarkedet. Det er en meget væsentlig opgave for det offentlige sammen med de store permanente bygherrer at stille byggeindustrien over for sådanne udfordringer, at der derigennem skabes et grundlag for en fortsat udvikling i byggeriet. Det er i denne forbindelse også det offentliges opgave at sikre en offentlig forskning, som har et rimeligt omfang, og som er relevant for både samfund, bruger og bygherre. Bygherrens ansvar er så at udnytte resultaterne i praksis.

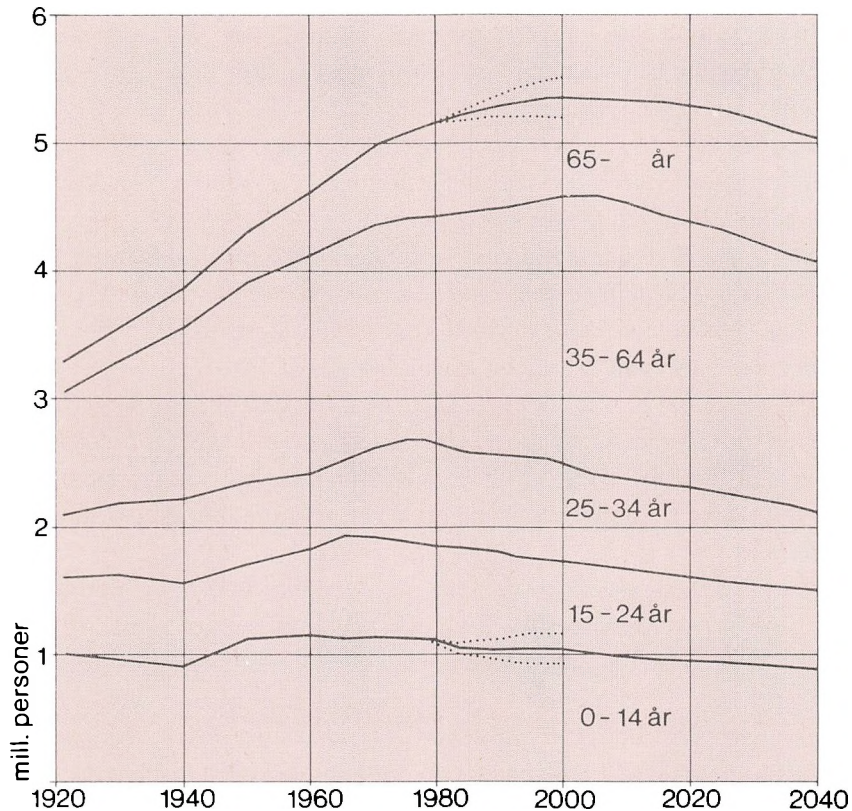
Ikke mål, men sømærker

I diskussionen om byggeriets udvikling er det ofte nævnt, at det ville være lettere for bygherren og byggeerhvervet, hvis der forelå klare politisk vedtagne samfundsmæssige mål at styre efter.

Byggeriet har imidlertid måttet erkende, at det på et så langsigtet og samfundsøkonomisk kompliceret område ikke er muligt at opstille politisk vedtagne mål, kvantitative som kvalitative, der er så faste, detaljerede og langtrækkende, at de er et sikkert grundlag for investering, for en kontinuerlig produktion og langsigtet planlægning og projektering. Derfor er bygherren og byggeerhvervet tvunget til selv at danne sig visse forestillinger om, hvilke mål samfundet stiler imod, og hvilke konsekvenser disse omend usikre mål kan få for boligbyggeriets udvikling og så i øvrigt være forberedt på en hurtig kursændring. Dette

er imidlertid ikke ensbetydende med, at bygherren og byggeerhvervet ikke har visse »sømærker« at styre efter.

Hvad angår det for planlægningen centrale område som befolkningsudviklingen ventes en ret kraftig ændring i vækst og sammensætning med en deraf følgende betydning for boligbyggeriets størrelse og udformning.



Befolkningens fordeling på fem aldersgrupper 1921-2040.

1921-1977: Den faktiske befolkning.

1977-2000: Danmarks Statistiks 1977-prognose.

2000-2040: Beregningseksempel udarbejdet i forbindelse med Danmarks Statistiks 1976-prognose.

Kilde: SBI-rapport 104. Befolkningsudviklingen og det fremtidige boligbehov.

Beregningerne viser således, at allerede omkring 1980 begynder en vis stagnation i det samlede befolkningstal. Omkring år 2000 forudses væksten at være helt stoppet, og i årene derefter regnes med en mindre tilbagegang. Også sammensætningen af de enkelte alders-

grupper ændres. Således vil gruppen over 65 år inden år 2000 være forøget med omkring 10%. Ikke alene øges denne gruppe, men gruppens »købekraft« på boligområdet vil vokse. Den produktive aldersgruppe mellem 35 og 65 forøges med omkring 21%. Også de yngste aldersgrupper ændres, idet der forudses et fald på omkring 7-8%.

Hvad den teknologiske udvikling angår, er vi på grund af hele den elektroniske eksplosion godt på vej fra det industrialiserede samfund over i et næsten fuldautomatiseret samfund. Takket være udviklingen af transistorer vil elektronikken overtage større dele af produktionen, foruden at den vil komme til at styre store dele af vores tilværelse, sundhedstilstand, kommunikation, undervisning, transport o.s.v. Det er en udvikling med så mange muligheder, at vi endnu kun har set begyndelsen. Alene udviklingen inden for edb-området har overflødiggjort omkring 50% af de personer, der tidligere var beskæftiget ved lagerføring, indkøb, bogføring, regnskaber o.s.v.

Der findes forskellige internationale vurderinger af, hvilken indflydelse en sådan teknologisk udvikling vil få på fordelingen mellem arbejdstid og fritid. Et amerikansk forskningsinstitut har skønnet, at man i år 2000 kun vil have 1100 arbejdstimer pr. år fordelt på 4 arbejdsdage pr. uge med 7½ timers daglig arbejdstid, 39 arbejdsuger på et år, 10 lovmæssige fridage og 3-dages weekend hele året samt 13 ugers ferie til at hvile ud i. Det er ikke sandsynligt, at disse tal kommer til at passe på danske forhold i år 2000, men det er under alle omstændigheder sikkert, at de boliger, der i dag planlægges og bygges, og dem der programmeres for i morgen, skal fungere under en situation, der vil minde en del om den, disse tal beskriver.

Også ressourceproblemerne er forhold af afgørende betydning for et fremtidigt boligbyggeri. Der er en voksende forståelse for, at de ressourcer vi har til rådighed, og som hidtil har været betragtet som udtømmelige, ikke længere er så rigelige, som vi tidligere havde regnet med. Er den måde vi lovgiver på, og den måde vi mere eller mindre traditionelt og vanemæssigt opbygger vore kvalitetsnormer på, mere eller mindre formet under indtryk af en periode i 50'erne og 60'erne med en ukritisk indstilling til forbrug af ressourcer, herunder økonomi? Der er ingen tvivl om, at mange krav og indbyggede kvaliteter er både fornuftige og ideelt tænkt, men er de alle rimelige at videreføre under andre økonomiske og ressourcemæssige vilkår? Hvad mener bygherren om det?

De ikke målbare hensyn

Samfundets hidtidige krav til byggeriet i form af love, reglementer, forskrifter, normer, m.v. er - ligesom de før nævnte »sømærker« - i meget høj grad præget af en teknologisk viden, der let lader sig formulere til målbare, let omsættelige krav til fysiske kvaliteter, der skal

være opfyldt i det færdige byggeri. Hvorledes de opfyldes, er fortsat og bør fortsat være en opgave for bygherren og hans teknikere.

Der er ikke noget mærkeligt i, at lovgivningen har overvægt af tekniske krav, for den teknologiske forskning er langt mere udviklet end forskning inden for sociologi og psykologi. Men efterhånden som en række fundamentale, tekniske krav til boligen nu let kan opfyldes, vokser behovet for øget kendskab til de øvrige betydningsfulde, men vanskeligt målbare krav til boligen og boligområdernes udformning. Den tilgængelige viden om menneskets reaktion på så centrale forhold som indeklima og det fysiske og sociale miljø er endnu ikke så udbygget, at den kan omsættes til kvantificerede krav på grundlag af hvilke, der kan planlægges og projekteres.

Også på andre områder trænges en række rationelle betragtningmåder noget mere i baggrunden til fordel for større hensyntagen til individet. Og det sker uden et tilstrækkeligt kendskab til de nødvendige spilleregler. Hvordan kombineres f. eks. hensyn til ønsket om øget bruger-medbestemmelse ved boligens planlægning med den kendsgerning, at boligen er et langtidsprodukt med ukendte - i visse tilfælde endnu ufødte - kommende brugere?

Hvordan forenes kravet om en fortsat øget produktivitet, typisering og standardisering med en voksende hensyntagen til det enkelte individs individuelle ønsker?

Hvordan prioriteres og udvælges de teknologiske nydannelser, der bedst kan omsættes i en højere produktkvalitet - og underforstået - hvorledes forhindres andre i at nå frem på markedet?

Bygherrens ansvar - og risiko

De fleste af de problemer, der er knyttet til ovenstående, er ikke af den tekniske karakter, som vi er vant til at håndtere og finde løsninger på. De indeholder betydelige irrationelle og menneskelige momenter, som er vanskelige at få klarhed over, og som ikke lader sig måle og veje, og som derfor heller ikke umiddelbart lader sig omsætte til offentlige krav og påbud.

Som allerede nævnt er bygherren byggeprocessens vigtigste led. Det offentlige krav kan omsættes på flere måder, og selv et »lovligt« byggeri kan være dårligt byggeri, hvis kravene ikke gennem bygherren og hans teknikere forvaltes på en kvalificeret måde. Når »kravene« som anført ovenfor bliver til intentioner, der endnu ikke kan kvantificeres, er bygherrens ansvar for en proces og et produkt i overensstemmelse med tidens krav endnu større. Tilsvarende større er risikoen for med et så langsigtet produkt som boligen at træffe dispositioner, som på lidt længere sigt vil vise sig at være forkerte. Byggeriet, og ikke mindst boligbyggeriet, er en så central del af samfundet både som produkt og som pro-

duktion, at det ville være uansvarligt ikke mindst over for kommende generationer, om ikke det offentlige vedkendte sig sit medansvar for boligbyggeriets udvikling. Det ville imidlertid være lige så uansvarligt, om det offentlige udøvede sin rolle alene ud fra egen visdom. Opgaven må være i samarbejde med byggeerhvervet at skabe de lovmæssige, økonomiske og administrative rammer samt tilvejebringe det fornødne videngrundlag, inden for hvilket byggeriet selv under ansvar over for samfundet kan udvikle sine produkter. Svaret på overskriften er således klar nok: Samarbejde mellem samfund og bygherre har længe været vigtigt, men er i usikre og komplicerede tider en forudsætning for fastholdelse af langsigtede mål og sikring af et udviklingsegnet klima.

1. APRIL 1979

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mogens Kjaer'. The signature is fluid and cursive, with a long, sweeping underline that extends to the left.



ADVOKAT dr.jur. JØRGEN HANSEN OM BYGGEFEJL OG ANDRE »NARRESTREGER«

Med den placering, som begreberne byggefejl og byggesjusk har fået i døgnets debat, er det naturligt, at Boligfonden Bikuben vil festlig holde sit jubilæum ved at mindes også dette spørgsmål.

I dagens debat hører byggesjusk til et af de emner, hvor næsten alle udtaler deres uforlignelige meninger. Begrebet har dermed opnået en status, som svarer til indkomspolitik, reallønsudjævning og legale skatteunddragelser, som alle er spørgsmål, som landets borgere plages med i det daglige. Sagligheden bag udtalelserne om indkomspolitik, reallønsudvikling og skatteunddragelser skal jeg ikke vurdere her, men det er min opfattelse, at begrebet byggesjusk af ganske usaglige grunde har fået det omfang i den daglige debat, som tilfældet er.

Mange undersøgelser er ikke foretaget om problemets omfang, men der er intet, som tyder på, at man i byggeriet sjusker mere end i andre dele af industrien, og der er heller intet, som tyder på, at sjuskeri i byggeriet er en større økonomisk faktor end sjuskeri i andre industrielle produktioner.

Forklaringen på, at problemet har fået den dimension i den offentlige debat, som tilfældet er, er formentlig psykologisk. Bygningsskader rammer ofte en række forbrugere, hvor sjuskeri i andre industrielle produktioner normalt vil blive holdt inden for en professionel kreds, som er mere fortrolig med risikoen ved menneskelige fejl, end man kan forlange af brugere af bygninger.

Problemet om, at bygninger har vist sig at styrte sammen, at revne eller på anden måde lide skade har eksisteret altid, og der er ingen grund til at tro, at problemet ikke også vil bestå i fremtiden.

I Hammurabis' lov, ca. 1700 f.K., findes en lovtæst, hvori bestemmes følgende:

»Hvis en bygmester opfører et hus for nogen og bygger det så skødesløst, at det styrter sammen, og ejeren bliver dræbt derved, så skal bygmesteren dræbes«.

Hvis en slave, der tilhører husejeren, bliver dræbt ved det, »da skal bygmesteren give husejeren slave for slave«.

At man i Hammurabis' lov har en bestemmelse som den nævnte tyder på, at bygnings-skadeproblemet har spillet en rolle for det babyloniske samfund. Ellers har der ikke været grund til at give reglen.

Gennemførte man lovbestemmelser svarende til de, som findes i Hammurabis' lov, er der nok grund til at tro, at problemet om bygnings-skader ville blive mindre. Samtidig ville loven give befolkningsgrupper den tilfredsstillende, det ville være at se de påståede ansvarlige bygmestre henrettet på landsbyernes torve, hvor de samme grupper i dag er henvist til at søge afløb for deres aggressioner igennem indlæg i den offentlige debat.

Gennemførte man lovbestemmelser svarende til Hammurabis', ville man skabe en næsten sikkerhed for, at al udvikling inden for byggeriet ville gå i stå. Hvem ville risikere livet for at anvende en ny konstruktion eller et nyt byggemateriale, hvem ville risikere førligheden for at spare nogle penge i et byggeri, hvis gennemførelse havde vist sig at blive dyrere, end bygherren havde forestillet sig, at opfyldelsen af hans ønsker og behov ville koste, og hvem ville i denne forbindelse interessere sig for størrelsen af samfundets byggebehov.

I vor tid er vi så humane, at vi ikke ønsker at angribe personers liv eller førlighed. I stedet angriber vi deres økonomiske eksistensgrundlag gennem erstatningskrav, retssager og syn- og skønssager i et omfang, som nok skal vise sig at kunne have samme virkning på byggeriets udvikling og på tilfredsstillelsen af klienternes behov som virkningen af lovbestemmelser som Hammurabis'.

Jeg vil vove en påstand, som jeg ikke kan dokumentere:

Havde byggeriets rådgivende og udførende parter i 1950'erne og 60'erne kendt risikoen for de erstatningsretlige diskussioner, som nu pågår omkring de dengang skabte byggerier - ja, så havde man ikke medvirket til at skabe en bygningsproduktion i det omfang, som samfundet ønskede, og som ansvarlige byggemyndigheder satte sig som mål at opnå.

De skader, man møder i byggeriet i dag, er i betydelig grad udslag af, at byggeriets rådgivende og udførende parter for at tilfredsstille samfundets byggebehov anvendte en teknologi, hvis stadium på anvendelsestidspunktet viste sig at være for lidt udviklet. Byggeriets teknologi hviler på et erfaringsgrundlag og indebærer de risici, som knytter sig til alle erfaringsvidenskaber. I tiden siden den 2. verdenskrig oplevede byggeriet en teknisk udvikling, som gik så hurtigt, at det viste sig, at en god gennemsnitlig byggeteknisk sandhed havde en levetid på ca. 6 år.

Blandt teknikere regner man med, at mængden af anvendte byggekomponenter i tiden efter den 2. verdenskrig voksede fra ca. 400 til ca. 10-15.000. Byggeriets rådgivende og udførende parter måtte gennemleve en udvikling, der, hvis de havde været organister, ville svare til,

at pulpituret blev mangedoblet i løbet af få år, og hvor man stadigvæk fra et erstatningskrævende publikums side forlangte, at der skulle spilles rent.

Man må erkende, at skal et område udvikles, og skal nye veje betrædes, så indebærer noget sådant en risiko. Mange vil opleve det som et udslag af risikoen ved livet og ved menneskelig adfærd, andre vil opleve risikoen som forhøjet, når det gælder moderne bygge- og anlægsvirksomhed. Uanset hvilken opfattelse man tilslutter sig, må det accepteres, at risiko er til stede, og at risiko må bæres.

Den traditionelle erstatningsret begrundes spørgsmålet om risikoen fordeling i ønsket om at modvirke, at skader sker. Denne begrundelse kan kun motivere ansvar i tilfælde, hvor det er dokumenteret, at skade skyldes en uforsvarlig adfærd fra skadevolderens side. Da en anvendelse af teknologisk viden, som senere viser sig at være mangelfuld, ikke på anvendelsestidspunktet kan siges at være en uforsvarlig adfærd, kan den traditionelle begrundelse for erstatningsansvaret ikke føre ret langt i den moderne byggeproces' risikofordelingsproblem. Så vidt ses findes der ikke begrundelser, som kan føre erstatningsansvaret videre end til et ansvar for uforsvarlig adfærd, uanset at mange domme og voldgiftskendelser har gjort noget sådant.

Bortser man fra de tilfælde, hvor egentlig uforsvarlig adfærd er årsag til skader - så bliver spørgsmålet om bygningskader et spørgsmål om fordeling af risikoen ved at bygge og ved at bygge på den måde, som man nu gør det.

Risikoen er dybest set en risiko, som påhviler byggevirksomheden som sådan, idet alle byggerier låner fra den fælles fond af byggeviden, og alle anvender materialer, konstruktioner og komponenter inden for det samlede udbud, som findes i landet.

Da byggeriet her i landet er et ret lukket økonomisk system, bliver alle skader båret af byggeriet selv, og spørgsmålet om dækning af skader bliver dermed primært et fordelingsproblem med hensyn til de omkostninger, som udbedringerne af skaderne koster.

Ønsker man at udbygge en traditionel byggeskik til nyere og mere moderne metoder, kan forskellige veje betrædes.

Man kan tænke sig en tradition, hvor man i nye konstruktioner anvender kendte materialer og komponenter. Denne tradition indebærer kun én risiko, nemlig risikoen ved materialers og komponenters nye anvendelse, idet materialernes og komponenternes egenskaber må anses for kendte.

Man kan også - således som man har gjort det her i landet - anvende nye materialer og komponenter i nye konstruktioner. I så fald indføres risikoen ved, at materialer og komponenter ikke har kendte egenskaber. Den tanke er nærliggende at lade materiale- og komponentleverandørerne være ansvarlige for de skader, som skyldes, at meddelte oplysninger om materialers

og komponenters anvendelighed viser sig at være urigtige. Et sådant ansvar vil betyde, at materialeleverandørerne ville indskrænke sig til kun at meddele sådanne materialeoplysninger, som de var sikre på var rigtige. Den tanke er nærliggende at lade materialeleverandørerne stille en betydelig økonomisk garanti for de skader, som sker ved, at meddelte materialeoplysninger viser sig at være urigtige.

I dag lader man den enkelte bygherre bære risikoen for de skader, som sker, i det omfang skader ikke kan dækkes gennem erstatningskrav, som kan opfyldes af de ansvarlige.

Den tanke er nærliggende at lade samtlige bygherrer deltage i den risiko, som knytter sig til byggeri i stedet for at lade denne risiko dække af de bygherrer, som (tilfældigvis) bliver skaderamte.

Det er dog tvivlsomt, om der herved ville ske nogen forbedring af mulighederne for at fortsætte byggeriets udvikling.

Hvad enten risikoen ved byggeri opsamles i en statslig fond eller fordeles igennem en generel forsikringsordning, må man forvente en risikobedømmelse af det enkelte byggeri. I så fald bliver det risikobedømmeren, som enten vil vurdere konstruktioner og materialevalg, eller som vil vurdere, hvilke rådgivende og udførende parter som kan medvirke ved et byggeris gennemførelse, hvis dette skal tariferes til normal præmie. Lægger man styringen af byggeriets udvikling i hænderne på de, som skal bedømme risikoen, er der grund til at tro, at byggeriets udvikling vil blive styret af andre hensyn end de, som gør sig gældende i dag. Man kunne lade byggeskadeproblemet løse i overensstemmelse med de samme tanker, som fra politisk side gør sig gældende med planlægning af nybyggeri, således at alle skader dækkes over offentlige tilskud, hvis skader indtræder på bygninger og anlæg, hvortil der ydes offentlig tilskud eller støtte, hvorimod skader i det private byggeri må bæres af de konkrete bygherrer. Skal en sådan tankegang være frugtbar, må spørgsmålet om erstatningsansvar begrænses til de i praksis ganske få tilfælde, hvor der er tale om en klar dokumentation af regulært sjuskeri.

Også for byggeri gælder den gamle sandhed: Skal fuld sikkerhed opnås, må man lade være. Prøver man, er der risiko for, at det går galt.

5. MARTS 1979

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. J. J.', written in a cursive style.



UNDERDIREKTØR, ADVOKAT A. BONNIS

LOTTERISPILLET VED BELÅNING AF NYE HUSE

Boligfonden Bikuben har ved valget af emnets *synsvinkel* («Lotterispillet») tilkendegivet et *synspunkt*, som frister til at understrege den lige så provokerende - og lige så sande - grundsætning: *A/ finansiering rummer i dagens Danmark et element af hasard.*

I det følgende skal realkreditens rolle ved finansiering af nye ejerboliger skildres ud fra emnets udgangspunkt. Det skal så straks slås fast, at realkreditinstitutterne i deres virke søger at stræbe imod at reducere lotterimomentet mest muligt.

De problemer, der knytter sig til »lotterispillet«, findes ikke særlig grundigt omtalt i realkreditloven af 1970 eller dens forarbejder. Måske fordi tiden ikke var moden til at tage også disse problemer op dengang - der var jo så mange andre reformer at indføre. Måske fordi man dengang mere eller mindre forudsatte, at loven og de økonomiske foranstaltninger, der knyttede sig dertil, ville skabe stabile kår på realkreditmarkedet - og under stabile kår får man ikke så let øje på lotterispillet. Når tiden i dag synes at være moden til at kigge nærmere på disse ting, hænger det bl.a. sammen med, at obligationsmarkedets vilkår i de senere år så langt fra har vist sig at være stabile. Nedenfor vil der blive peget på områder, hvor lotterimomentet fortsat er for fremtrædende. Dette gælder ikke alene de organiserede realkreditinstitutter, men også - og måske ikke i mindre grad - det private pantebrevsmarked.

Hvor kommer da lotterimomentet ind ved finansiering af nyt privat boligbyggeri?

Det er naturligvis banalt at henvise til, at selve beslutningen om at bygge, valget af grund og byggeriets art og udstyrelse i sig selv tvinger bygherren til at tage en chance eller løbe en risiko. Hertil kommer, at hele spillet omkring skattereglerne (værdistigningsspørgsmålet, rentefradragsspørgsmålet osv.), inflationstakten her og i udlandet samt det næsten uoverskuelige spørgsmål om det danske samfunds energipolitik, ikke kan undgå at veje tungt i vægtskålen, når der skal tales om lotterimomenter i den enkelte byggesag. Finansiering kan nu en gang ikke anskues løsrevet fra den genstand - huset på grunden - som det drejer sig om. Samfundets økonomiske situation, der også angår et så vitalt spørgsmål som rentepolitiken, kan man ikke tie ihjel. Også den generelle politik, herunder

fordelingspolitikken, er af væsentlig betydning, jfr. at man i situationer, hvor f.eks. skatte-reglerne for ejerne af egen bolig er særlig stærkt i søgelyset, kan se skatteforventningerne være nok så afgørende for folks beslutning om egen bolig som rente- eller inflationsforventningerne. Tilsvarende er set ved (rygter om) ændringer i afgiftsbestemmelser som moms- eller stempelovgivningen.

Men lad os se på den enkelte byggesags finansiering.

Bygherrens første spørgsmål på dette område drejer sig om realkreditlånets nominelle størrelse - d.v.s. hvor stort et beløb der vil blive udbetalt fra realkreditinstituttet i 10 % obligationer - og om lånets afdragstid. Disse spørgsmål kan allerede i dag afklares ved, at bygherren, hans advokat eller pengeinstitut indhenter en forhåndsudtalelse fra realkreditinstituttet på grundlag af tegninger og projekt. Producenter af typehuse eller andet standardiseret byggeri vil normalt sørge for at have en løbende kontakt med kreditforeningen om, hvor stort lån der kan opnås i de enkelte typer. På dette punkt er der derfor ikke noget lotterimoment. Desværre er selve dette måske det mindst vigtige for bygherren. Obligationerne skal jo nemlig sælges, og først når dette er sket, ved man, hvad man får ud af belåningen i menneskepenge - og på hvilke rentevilkår.

Her støder vi med det samme på det store lotterispil, således som ordningen er i dag. Lad os se på dette spil i detaljer.

Realkreditlånenes rolle er at afløse den midlertidige finansiering med byggelån i bank eller sparekasse, som har fundet sted ved løbende udbetalinger under byggeriets gang. Hvis nu byggeriet har fundet sted i en periode med nedadgående obligationskurser, kan det tænkes, at obligationssalget ikke indbringer det forventede kontantbeløb. En eventuel manko må da hentes hjem på det private pantebrevsmarked, medmindre pengeinstitutet lader et beløb stå en tid. Det samme kan tænkes, såfremt salget af obligationerne finder sted på et uheldigt tidspunkt af en periode med ustabile kurser. Hertil kommer endda, at bygherrens effektive rente - og ved kontantlån tillige halvårsydelse - stiger med faldende kurser.

En vej til at begrænse usikkerheden - »lotterispillet« - på dette punkt er at tage lånet hjem som forhåndslån mod bank- eller sparekassegaranti for byggeriets rette fuldførelse. Et forhåndslån skal imidlertid efter de gældende regler etableres, før byggeriet påbegyndes, således at bygherren fortsat tvinges ud i et ikke ringe lotterispil. Han skal nemlig forud for sit byggeri skønne over kurs- og rentesituationen efter byggeriets fuldførelse - måske op imod et år senere, ja, ved større byggerier endnu senere. Og hvad værre er: Han er afskåret fra, hvis kurserne pludselig begynder at »skride«, medens byggeriet står på, da at sige: »Nu tør jeg ikke vente længere - jeg tager mit realkreditlån hjem straks«. Han

kan ikke få det endelige lån udbetalt, fordi byggeriet ikke er fuldført, og han kan ikke få lånet hjem som forhåndslån, fordi man kræver, at forhåndslån skal hjemtages, inden byggeriet påbegyndes.

Indførelsen af forhåndslån - som fandt sted i 1977 - har derfor nok elimineret eet lotterimoment, men kun ved at skabe et andet. Måske fordi brugersynspunkter har skullet forenes med pengepolitiske synspunkter (et kors, byggeriet ofte må bære). Hvorom alting er: For så vidt adgangen til forhåndslån er tænkt som en reel begrænsning af lotterimomentet, svarer det blot til, at man i en familie lader spillet »Matador« afløse af spillet »Master Mind«.

Medens bygherren vil følge obligationskurserne med omhu, måske nervøsitet, under byggeriet, vil han være direkte utålmodig under selve lånesagens papirgang, fordi kursfald under sagsbehandlingen vil forekomme ham særlig urimelige at skulle bære. Naturligvis. Realkreditinstitutterne sætter derfor en ære i den hurtigst og smidigst mulige sagsbehandling. En flaskehals udgøres imidlertid af tinglysningskontorerne, der som en lang række andre offentlige servicefunktioner i en årrække har måttet føle sparekniven. For så vidt angår forhåndslån, er der nu en tilladelse fra boligministeriet til at udbetale disse, uden at pantebrev er tinglyst, når blot pengeinstituttet garanterer derfor. Det forekommer »halvhjertet«, at tilladelsen ikke er gjort generel, således at selve tinglysningen i alle tilfælde - altså også ved lån, som ikke er forhåndslån - kunne finde sted *efter* lånets udbetaling. Dette ville ikke alene spare bygherren for mange spekulationer, men også give administrative lettelser hos låneformidlerne, på tinglysningskontorerne og i realkreditinstitutterne.

Efter det gældende system er det imidlertid op til bygherren selv og hans bistand af teknisk, juridisk eller økonomisk art at sikre, at de afgørende faser af papirgangen så vidt muligt forløber samtidig med byggeriets endelige afslutning, indhentelse af ibrugtagningstilladelse osv. Kreditforeningen vil være parat til at gøre alt for, at lånet så vidt muligt er klar til udbetaling i det øjeblik, da byggesagen som sådan er fuldført.

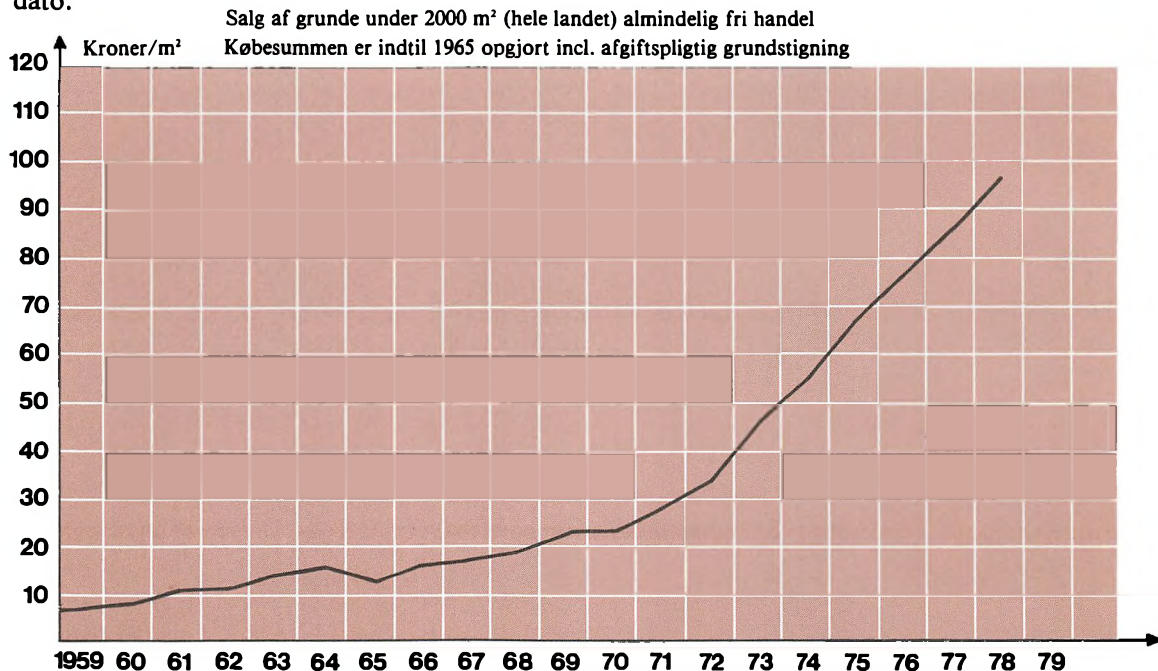
Risikoen for, at salg af obligationerne skal finde sted på et særlig uheldigt tidspunkt, er omtalt ovenfor. Som et led i bestræbelserne for at begrænse lotterimomentet i finansieringen af nybyggeriet, har realkreditinstitutterne forholdsvis nylig indført den ordning, at kontantlån afregnes til gennemsnittet af 5 dages kurser, hvis ikke bygherren ønsker obligationerne afhændet på en bestemt dag. Betydningen af helt tilfældige kursudsving afdæmpes på denne måde ikke så lidt.

Det traditionelle realkreditlån er beregnet til at løbe ud på uændrede vilkår over f.eks. 30 år (det normale åremål i egenboligsektoren). For at åbne muligheden for, at lånet i

løbet af dette lange tidsrum kan tilpasse sig et eventuelt faldende renteniveau, har realkreditinstitutterne med myndighedernes tilslutning siden 1976 kunnet tilbyde såkaldte rentetilpasningslån. Disse lån etableres ved salg af obligationer med løbetid op til 5 år, og renten kan derfor justeres efter markedsrenten hvert 5. år. Denne type lån er ikke blevet særlig populær iblandt bygherrerne af parcelhuse og ejerlejligheder - måske fordi den ligesom knæsætter et princip om »lotterispil« om renten også efter selve realkreditlånets endelige etablering (selv om de periodiske justeringer naturligvis finder sted til gennemsnitskurser). Til gengæld har bygherren mulighed for, på det tidspunkt, da han skal indfri sit byggelån ved hjælp af sit realkreditlån, at kunne udnytte en eventuel kursfordel på de meget korte obligationer i forhold til de 30-årige obligationer. (At statskassen selv siden 1976 udnytter det korte obligationsmarked til meget nær bristepunktet med de korte statsobligationer, har dog medvirket til at neddæmpe denne kursfordel i betydelig grad. Dette er i sig selv en faktor, der har lagt hindringer i vejen for rentetilpasningslånene. Man kan ikke tilbageholde den bemærkning, at staten i virkeligheden bidrog til søsætningen af rentetilpasningslånenes skib med et skud under vandlinien.) I den allerseneste tid er der udfoldet bestræbelser for at give rentetilpasningslånene bedre vilkår.

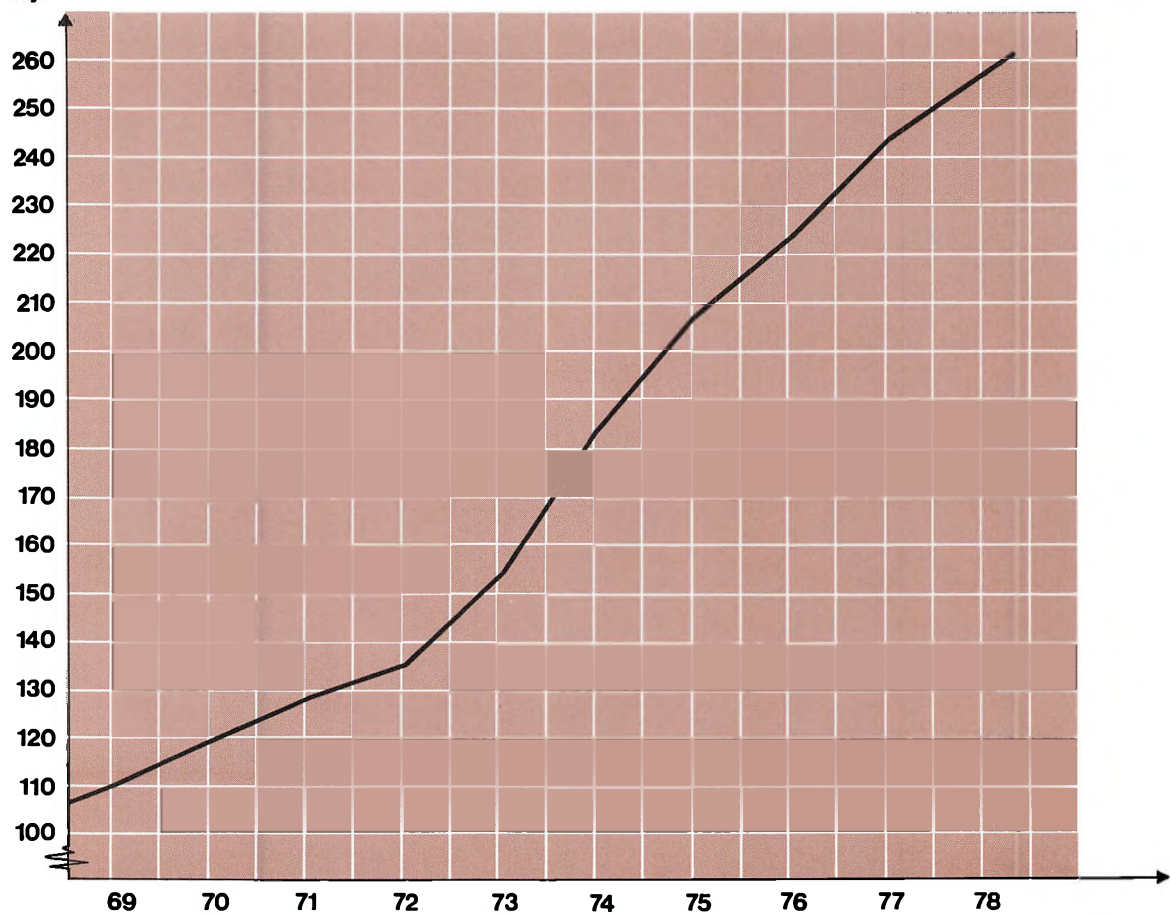
Da det efter det gældende system ikke kan nægtes, at der er et lotterispil omkring spørgsmålet, hvilken kurs og rente, bygherren skal finansiere sit byggeri til, synes der at være en del, der taler for, at realkreditinstitutterne kunne få adgang til at hjemtage penge i »blokke« - ved udstedelse af »blokke« af obligationer, såkaldt »blokemission«. Instituttet ville da kunne stille lånemidler til rådighed uden diskussion om kontantbeløbets størrelse eller rentens højde. Teknikken anvendes i dag - ganske vist på et område, der kvantitativt er at sammenligne med den berømte dråbe i havet i forhold til realkredit - af Finansieringsinstituttet for Industri og Håndværk A/S. Det er enkelt, og det ville nok være en selvfølge, hvis man i dag skulle skabe et realkreditsystem »fra grunden«, at realkreditinstitutterne kun blev i stand til at udlåne penge, som de - for at sige det sådan - »har i forvejen«. Sammenlignet med en reform af denne art, tager de foran beskrevne initiativer, måske med undtagelse af rentetilpasningslånene, sig nærmest ud som lapperier (eller for at blive i lotterisproget: som »billedlotteri«). - Boligministeriet har givet udtryk for den opfattelse, at en blokemissionsordning måtte kræve en ændring af realkreditloven. Hvis dette er rigtigt, synes en sådan lovændring at måtte trænge sig på. Når spørgsmålet om lovændring nævnes, kan man ikke undgå at komme til at tænke på, hvad det efterhånden ganske uoverskuelige net af regler og vedtagelser på realkreditens område betyder, når det drejer sig om spørgsmålet, hvorvidt realkreditgivning virker som et »lotterispil«.

Før realkreditloven af 1970 var sikkerhedsbedømmelsen det eneste grundlag for realkreditens låneudmåling. Realkreditloven indførte princippet om selektiv kreditgivning - og en tidevandsbølge af definitioner og detailregler overskyllede låneformidlere og institutter. Man kunne mene, at eksistensen af regler ville bidrage til at fjerne lotterimomentet. At kommunikationen af skriftlige vedtagelser måtte danne et for alle sikkert grundlag - også for at bedømme, hvorvidt realkreditbrugeren får den behandling, han eller hun har krav på. Det lyder rigtigt, men erfaringen synes at tale i nærmest modsat retning. For at blive i sproget fra overskriften til denne artikel: Hvis der er tale om et spil, bliver der ved at være tale om et spil, selv om man vedtager at anvende spilleregler. - Og mere præcist: Jo flere regler der er, og jo mere udviklede og raffinerede de er, des mere gøres spillet til en tumleplads for de professionelle kortkunstnere. For den danske realkredit - der i kreditforeningerne er udsprunget af andelstanken - er dette ikke en ønsket udvikling. Hasardmomentet bliver for bygherren særlig tydeligt, når man tager i betragtning, at han i meget vidt omfang tvinges til at leve under ikrafttrædelsesdatoernes tyranni. Forhandlingerne institutterne imellem og mellem institutter og myndigheder har alt for ofte som følge, at nye regler knyttes til påbegyndelse, tinglysning, udbetaling el. a. inden en bestemt dato.

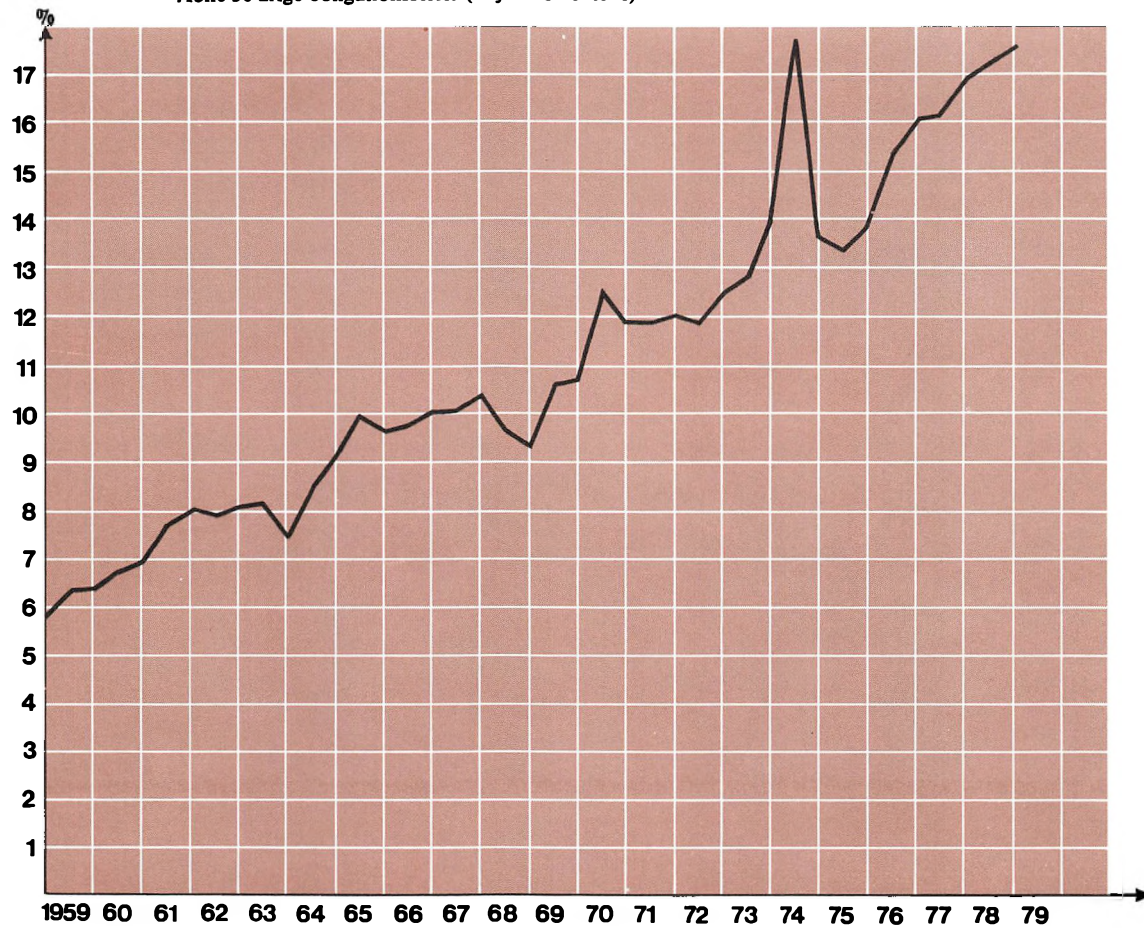


1. jan. 1968 = 100

Byggeomkostningsindeks for et enfamiliehus (ekskl. moms)

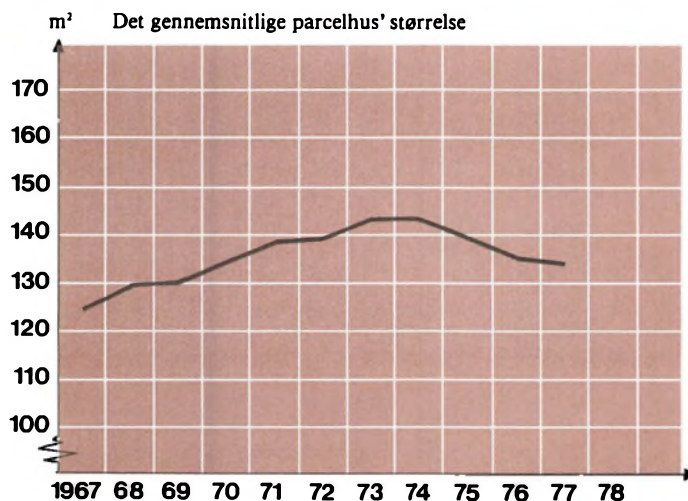


Effektiv rente Åbne 30 årige obligationsserier (højest forrentede)



Et bankospil, hvor pladernes meningsløse talkombinationer er erstattet af lige så meningsløse datokombinationer, men hvor præmien er obligationer i stedet for gæs eller ænder. Det synes, som om der er ved at brede sig en vis forståelse for, at denne form for regel-mageri bør begrænses til det mindst mulige - men det går langsomt.

Uanset hvad der foran er skildret vedrørende lotterimomentet på den organiserede realkredits område, er hasardmomentet for bygherren ikke mindre på det private pantebrevs-marked - og hvad man end kan sige om det og den organisering, der finder sted også på dette marked i de seneste år, så er det ikke andelstanken, der har præget den. Kursfast-sættelse, der ikke er offentlig, vanskeligt gennemskuelige kontraktvilkår (ikke mindst fordi de normalt har en i formen individuel udførelse), uigennemsigthed f.s.v. angår rente, tvivl om hvorvidt forfaldsklausuler, f.eks. ved ejerskifte, slår tilstrækkeligt igennem på pantebrevets pris, usikkerhed omkring gebyrer, avancer og garantier samt generelt en mindre grad af debitorvenlighed ved betalingsvanskeligheder, er blot nogle af dette markeds karakteristiske forskelle fra realkreditinstitutternes udlån i henhold til realkredit-loven. At det private pantebrevsmarked har et meget stort antal hvide får, er en kends-gering, som selvfølgelig ikke skal tilsløres med det netop anførte. Men når man taler om »lotterispil«-momenter, må det netop på det private pantebrevs-marked erindres, at finansie-ringen på dette marked finder sted i et tussmørke, der gør det vanskeligt at skelne, om man har et hvidt eller sort får foran sig. På dette marked er det af ganske særlig vigtighed for bygherren at have god, professionel juridisk og økonomisk rådgivning.



KREDITFORENINGEN DANMARK Økonomisk sekretariat 16. februar 1979

30-årige serier i almindelig realkredit (Hvert års nominelt højest forrentede papir)		Obligationskurser medio		Effektiv rente medio	
		januar	juli	januar	juli
ØKF 5% 18. s.	1959:	92	86¾	5,75	6,30
ØKF 6% 18. s. (1993)	1960:	96¼	93¼	6,36	6,67
ØKF 6% 18. s. (1993)	1961:	91	84¼	6,91	7,65
ØKF 7% 18. s. (1993)	1962:	90¾	91½	7,99	7,91
ØKF 7% 18. s. (1993) og 18. s. (1998)	1963:	90¼	89¼	8,05	8,17
ØKF 7% 18. s. (1998)	1964:	95½	87	7,46	8,45
ØKF 7% 18. s. (1998)	1965:	81½	76	9,17	9,98
ØKF 7% 18. s. (1998)	1966:	78	77¼	9,68	9,79
ØKF 7% 18. s. (1998)	1967:	75½	75¼	10,06	10,10
ØKF 7% 18. s. (1998) og 18. s. (2003)	1968:	73½	78	10,43	9,68
ØKF 7% 18. s. (2003)	1969:	80¼	72¼	9,35	10,60
ØKF 7% 18. s. (2003)	1970:	71¾	62¼	10,68	12,55
ØKF 9% 18. s. (2003) og 10% 18. s. (2003)	1971:	78¾	86	11,85	11,86
ØKF 10% 18. s. (2003) og KD 10% 43. s. (2004)	1972:	85	86	12,04	11,86
KD 10% 43. s. (2004)	1973:	82¼	80½	12,50	12,78
KD 10% 43. s. (2004)	1974:	74	59½	14,03	17,72
KD 10% 43. s. (2009)	1975:	74¾	76½	13,73	13,40
KD 10% 43. s. (2009)	1976:	74¼	67½	13,86	15,31
KD 10% 43. s. (2009)	1977:	64¼	64	16,11	16,18
KD 10% 43. s. (2009)	1978:	61¾	60½	16,91	17,27
KD 10% 43. s. (2009)	1979:	59¾	—	17,57	—

Fremtiden vil sikkert se en reduktion af de private pantebrevs betydning - til dette formål er bl.a. lovinitiativer med henblik på ændring af realkreditlovens lånegrænser stærkt at ønske - samt en standardisering af debitorvenlige («forbrugervenlige») pantebrevsformularer. Også institutionelt kan der være nytænkning på vej på dette marked, på forskellig måde.

Sammenfattende må man om belåningen af nye huse sige: Lotterispil? Ja. Systemet kunne fungere bedre. - Men vi må søge at fordele gevinsterne ligeligt mellem taberne.

1. APRIL 1979





ARKITEKT m.a.a. IB BORRING

HVEM SKAL BESTEMME, HVORDAN VI SKAL BO?

Et så simpelt spørgsmål måtte med rimelighed kunne besvares let og enkelt med postulatet om, at »det skal brugerne af boligerne« - selvfølgelig. Men at det ikke er så simpelt i virkelighedens Danmark i dag, skal jeg forsøge at anskueliggøre i det følgende. Derefter vil jeg beskrive nogle udveje, for at brugerene kan få større indflydelse på udformningen og indretningen af deres boliger.

Det er et uhyre kompliceret spil af kræfter, der bestemmer og dominerer boligmarkedet i dagens Danmark. For at få et overblik over dette marked kan forholdet mellem ejere og lejere, forholdet mellem parcel- og rækkehuse og ejerlejligheder etc. deles op på følgende vis:

Pr. 1.1.1978:

Ejerboliger: parcelhuse, rækkehuse etc.	850.000	
ejerlejligheder	90.000	
(heraf er ca. 35.000 beboet af ejeren)		
landbrugsejendomme	150.000	1.090.000
Lejeboliger: privat udlejningsbyggeri	470.000	
almennyttigt udlejningsbyggeri	330.000	
tjenesteboliger	50.000	
pensionistboliger	40.000	890.000
I alt:		1.980.000 boliger

Kilde: Boligministeriet (de angivne mængder har en relativ stor usikkerhed bl.a. fordi de første udskrifter af boligregistret først fremkommer ultimo 1979).

Som det fremgår med al tydelighed af oversigten, er antallet af ejere i overtal. Om disse ejere har haft indflydelse på udformningen og indretningen af deres egne boligforhold er dog tvivlsomt. For lejemarkedets vedkommende kan det slås fast med det samme, at denne del af boligforsyningen har været »sælgers marked« igennem flere generationer, så alt, hvad der kunne produceres, blev udlejet, uden indblanding fra lejerne.

Myten på ejermarkedet er, »arkitekten har bestemt alt«, d.v.s. han har tegnet og beskrevet

alt, uden at de kommende ejere har haft lejlighed til at give udtryk for deres mening. Det følgende skal gerne afkræfte denne misopfattelse.

Byggeriets mange parter - fra bygherren over de projekterende, de udførende, de finansierende, myndighederne til brugerne - har ikke altid de samme interesser i et byggeri. Det er blandt andet disse modsatrettede interesser, der kan føre til kedelige resultater med dårlige og uhensigts.næssige boliger.

De kræfter, der i dag bestemmer og dominerer boligmarkedet, er ikke altid synlige, men kendes udelukkende som en »naturlig« påvirkning af den enkelte boligs størrelse, udformning, indretning og udstyr. Beskrivelsen af disse »usynlige« kræfter må selvfølgelig indledes med en beskrivelse af de grundlæggende økonomiske vilkår, boligmarkedet arbejder under.

Jord til boligformål er i dag en af de væsentligste udgifter. Som det fremgår af nedenstående skema, er der store forskelle mellem jordpriser, ikke alene geografiske forskelle men også betydelige prisforskelle mellem jord til de anførte boligtyper.

JORDPRISER:

Geografisk placering	Modnet parcelhusgrund		Modnet grund til tæt-lav bebyggelse		Ejerlejlighed belastning af m ² /bolig
	1974	1979	1974	1979	
»Landsby«, Sydsjælland	40.000	75.000	—	(35.000)	—
Købstad, Sjælland	70.000	125.000	30.000	60.000	(250)
Københavnsområdet:					
Køge Bugt-kommune	100.000	225.000	60.000	160.000	450
Kommune nord for København	175.000	375.000	110.000	225.000	1.000
København, centrum					1.000

Kilde: Boligfonden Bikuben og kommunerne.

() = boligtypen findes kun i et meget begrænset omfang i disse områder.

Alle priser er baseret på kontantkøb.

Alene prisen på byggemodnet jord skiller befolkningen efter økonomisk formåen. Denne adskillelseeffekt er selvforstærkende, bl.a. fordi en familie, der har råd til en dyr grund

også bygger et dyrere hus. Det vil sige, at vurderingerne og senere hen salgsgrundlaget bliver højere for huse i disse områder end i områder med billige grunde.

Jordprisens indflydelse på den endelige pris på ejerboligen har i de sidste 20 år fået øget betydning. Et eksempel af i dag kan belyse jordens andel af de samlede salgskomkostninger.

Grund i Køge Bugt-området til et parcelhus (byggemodnet)	kr. 225.000,-
Typehus 120 m ² , standardudstyr uden ændringer	- 300.000,-
Beplantning og hegn	- 15.000,-
	<hr/>
»Hus og Grund«-pris - kontant incl. moms	kr. 540.000,-
Diverse omkostninger (herunder stempelafgift og indskud til realkreditinstitutterne)	- 50.000,-
	<hr/>
Netto kontant incl. omkostninger	<u>kr. 590.000,-</u>

Grundens andel af de samlede kontante omkostninger er altså 38%, medens det vi normalt forstår ved »boligen« (huset) kun andrager ca. 50%. Derfor skal vurderingen af, »hvem« der bestemmer boligkvaliteten selvfølgelig også inkludere en diskussion af jordproblematikken, som jo har stor indflydelse på husets/ejerlejlighedens pris og dermed månedlige »husleje«, og i sidste instans på boligens størrelse, udstyrsstandard og indretning.

Det er forhold, der ikke kan ændres umiddelbart. I dag fordobles jordens pris hvert fjerde år med et renteniveau på 16% og ca. 2% i offentlige skatter og afgifter. Disse fire år er en normal planlægningsfase fra jorden overgår til byformål til beboerne flytter ind. I denne fordobling af jordprisen er ikke indberegnet den normale inflationsgevinst i jord og fast ejendom, som i de seneste år har ligget på ca. 20% om året.

Folketinget hverken vil eller kan gribe ind i jordspørgsmålet. Selvom jord til boligformål er et af de væsentligste spørgsmål i landets planlægning, henvises det blot til markedskræfternes frie spil. I denne sammenhæng må der derfor peges på, at der med politiske initiativer kan ændres på disse forhold, så jordprisen får mindre indflydelse på den enkelte boligs brutto-husleje.

Disse politiske initiativer kunne f.eks. være følgende:

1. Al jord til boligformål skal sælges af kommunerne, der skal indkøbe den til en vurderet kostpris.
2. Der skal oprettes en statslig »jordbank«, der kan udlåne den fornødne kapital til kommunerne til en lav rente i den periode, kommunerne ligger inde med jorden.
3. Kommunerne skal sælge jorden til kostpris. Salgsprisen må ikke på nogen måde

resultere i høje jordpriser til almindelig dækning af kommunens øvrige udgifter.

4. Lade kommunerne, eventuelt gennem jordbanken, udleje jorden på kontrakter i f.eks. 99 år. Dette økonomiske system kendes og praktiseres i udlandet, hvor jordprisernes himmelflugt er holdt i ave af det offentliges aktive jordpolitik.

Hvis disse initiativer gennemføres efter hensigten, er der stor sandsynlighed for at stoppe den særdeles uheldige prisudvikling på boligmarkedet. Dette gælder ikke alene ejerboliger men selvfølgelig også lejeboliger.

Prioriteringen af »boligens« samlede pris er allerede beskrevet i andre afsnit, og jeg skal derfor blot henlede opmærksomheden på det forhold, at den samlede kontante pris på boligen (grund, hus, beplantning og diverse omkostninger) beliggende i en Køge Bugt-kommune er: 590.000,- kr.

Huslejeudgiften pr. år med et renteniveau på 18½ % bliver 116.000 kr. brutto, svarende til en nettoudgift på 67.000 kr. om året eller ca. 5.600 kr. om måneden. Det vil sige, at man for at komme til at bo i et typehus, der kontant koster 300.000 kr., må betale ca. 38 % af husets pris *om året* for at bo i det.

Hvis renteniveauet gik ned til f.eks. 12 %, bliver bruttoudgiften 77.600 kr og nettoudgiften 50.000 kr. eller godt 4.000 kr. pr. måned. Sidst rentesatsen var nede på 12 % var i 1972, og siden da er den udelukkende steget som vist i skemaet på side 29. Selvom det kan lyde utopisk i dag at få renten ned på disse 12 %, er den årlige bruttoydelse dog stadig stor i forhold til typehusets kontantpris, nemlig 27 %.

Mange vil sikkert undre sig over, at en arkitekt beskriver økonomiske forhold i en diskussion af spørgsmålet »hvem skal bestemme, hvordan vi skal bo?«. Men som det forhåbentlig fremgår af ovenstående, er de økonomiske forhold så bestemmende for boligens størrelse, lokalisering, udstyrsstandard og indretning, at husets øvrige bygningsmæssige kvaliteter i sig selv kun kan betragtes som bagateller. Arkitekter arbejder under så hårde økonomiske vilkår, at de i dag kun fungerer som teknikere for en anstrengt økonomi.

»Hvem er det egentlig, der bygger boligerne?« kunne lige så godt være dette kapitels overskrift. Bygherrens funktion og ansvarsområde klarlægges normalt ikke i den offentlige debat, og derfor henvises al kritik af boligbyggeriet normalt til arkitektens ansvarsområde. Bygherrerne fungerer i dag som de kommende lejere og ejeres talsmænd. Selvom deres dispositioner kan være meget kortsynede, står boligerne ikke desto mindre i flere generationer. For at gøre denne diskussion overskuelig kan boligproduktionen på ejerside deles op i to kategorier:

- a) Produktionen af ejerlejligheder
- b) Produktionen af parcelhuse, rækkehuse og andre lave, tætte boligformer.

Ejerlejligheder produceres i dag næste udelukkende af større private konsortier. Kvaliteten af de enkelte boliger reguleres udelukkende ved hjælp af den almindelige markedsmechanisme. Denne markedsmechanisme, som mange er helt forblændede af, skulle medføre, at konsortierne i skarp konkurrence med hinanden bl.a. også konkurrerede på boligkvalitet, udstyrsstandard, indretning m.m. og selvfølgelig også på prisen. Desværre har denne konkurrence-effekt ikke medført bemærkelsesværdige forskelle mellem ejerlejligheder i de forskellige priskategorier.

I den dyre ende af ejerlejlighedsmarkedet i Københavns centrum (langs havnefronten for eksempel), i Søllerød, i Vestervang i Århus etc. er det alligevel interessant at konstatere den høje standard, disse boliger har. Store lejligheder med gode lejlighedsplaner, veludstyrede og smukt indrettet. Det kan ikke undre nogen, at kvaliteten trives i den dyre ende af lejlighedsmarkedet. Køberne til disse lejligheder kommer utvivlsomt fra dyre parcelhuse og har været vant til en høj boligstandard. Disse kunder stiller helt specifikke krav, og byggekonsortierne, der står for ejerlejlighedsproduktionen, forstår at honorere disse krav. For nogle producenters vedkommende endog på en særdeles smuk og tiltalende vis.

Hvorfor sker der så ikke en afsmitning med hensyn til boligkvalitet fra disse gode, smukke og veludstyrede ejerlejligheder til menigmands marked? For det første er det klart, at de højere priser på disse store lejligheder ikke alene anvendes til profit og jordpriser, men selvfølgelig også bliver puttet ind i de enkelte boliger, så de netop bliver særdeles eftertragtede. For det andet fordi køber-klientellet er det, vi kan kalde »kvalificerede« ejerlejlighedskøbere. De ved, hvad de vil have. De kender måske endog til forskelle mellem dårlige og gode planløsninger, udstyrsstandard og indretning. De har en god bolig at benytte som udgangspunkt for deres vurdering. Så alt i alt er det to parter, der stilles over for hinanden i købs-salgs situationen, hvor begge parter er godt rustet.

Her er vi nået til en del af byggeprocessens kerne. Hvis interesser er det, der bliver varetaget under planlægning og opførelse af boliger til salg?

I ovenfor nævnte eksempel er det klart, at sælgeren (og dermed også bygherren) af ejerlejligheder ved, at han i salgssituationen bliver sat over for købere, der har præcise og velformulerede krav til deres nye lejligheder. Derfor er han nødsaget til helt fra begyndelsen at undersøge disse velstående familiers krav til ejerlejlighedsmarkedet og så forsøge at lægge sig så tæt op af disse krav som muligt. Han ved nemlig, at hvis man ikke kan tilfredsstille kundernes velformulerede krav, vil han ikke kunne sælge sine ejerlejligheder. Det vil sige, at han egentlig forvalter både sine egne og kundernes interesser på god vis. Han tjener nogle penge - det er nemlig den private producents primære interesse i at producere ejerlejligheder - og køberen får et godt og smukt produkt.

Hvorfor er den anden (og billigere) del af ejerlejlighedsmarkedet så så stereotypet med uhensigtsmæssige lejlighedsplaner, dårligt indrettede boliger og som regel uden væsentligt udstyr. Først og fremmest fordi projekteringen og opførelse ikke må koste ret meget, fordi det først og fremmest er i prisforskellen på dette massemarked, at konkurrencen gør sig gældende. Nu skulle man tro, at konkurrencen alligevel ville fremtvinge større kvalitetsforskelle end den gør i virkeligheden, desværre er dette ikke tilfældet. Ejerlejlighedsproducenten opererer med begreber som standardfamilier, standardbehov, standardindkomster etc. Derfor bliver lejlighedernes kvalitet også under standard.

Byggekonsortierne, der står for ejerlejlighedsproduktionen, ved, at mange unge, både enlige og par, benytter en ejerlejlighed som indgang til det forjættede »ejermarked«. Er man først kommet op på karrusellen, får man næsten automatisk billet til at rykke op i boligkvalitet efterhånden som inflationen resulterer i højere priser på ejerboliger (både nye og gamle). Blandt andet derfor er der en del ejerlejlighedsbyggekonsortier, der ligefrem spekulerer i at bygge små, på overfladen »smarte« lejligheder, men som er aldeles uanvendelige i brugen, fordi planen i sig selv skaber mange konflikter. Forestil Dem, at der i en sådan lille lejlighed skal bo to mennesker, der skal arbejde, hygge sig, elske og hade hinanden inden for hjemmets fire bogstavelige vægge. Skulle ulykken nu ske, at parret får et barn, vil lejligheden blive en koncentration af konflikter. Derfor kan man godt tillade sig den konklusion, at disse boligplans planlægning og opførelse ikke har et sammenfald af sælger- og køberinteresser. Sælgeren forvalter en eneste interesse, nemlig at tjene penge på nogle standardprodukter, der kan afsættes uden for stort besvær. Køberen har også specielle interesser, nemlig at få noget at bo i (dækning af et primært boligbehov) og så selvfølgelig at deltage i det almindelige ejer-ræs med andel i inflationsgevinsterne.

På denne lidt billige baggrund bygges der mange og dårlige ejerlejlighedskomplekser, der aldrig burde være opført. Den eneste grund til at de eksisterer og kan sælges i dag, skyldes to forhold, 1) at der stadig er en latent boligmangel og 2) at køberne ikke er kvalificerede nok til at vurdere den tilbudte kvalitet.

En foreløbig konklusion på dette afsnit om ejerlejligheder er, at en stor del af byggekonsortierne, der står bag ejerlejlighedsbyggerierne, forvalter meget snævre interesser. Boligerne produceres for profit og ikke for at tjene nogle samfundsbehov om gode og ordentlige boliger, der kan benyttes flere generationer frem uden de sædvanlige konflikter. De mennesker, der køber disse lejligheder, er nu alligevel ikke så dårligt tjent med produktet, som man umiddelbart skulle tro. Takket være den almindelige økonomiske udvikling vil en ny lejlighed, der blev solgt for 125.000 kr. i 1974, i dag koste lidt mere

end det dobbelte. Ejerne kan altså indkassere inflationsgevinsten og købe noget lidt større, lidt bedre udstyret, lidt bedre indrettet etc. Denne inflationsgevinst lukker munden på mange kritiske mennesker, som har måttet indrette deres liv efter nogle boliggrammer, der slet ikke er udformet efter blot et minimum af kendskab til boligplanlægning.

Parcelhus-, rækkehus og tæt-lav-produktionen minder på mange områder om ejerlejlighedsproblematikken, selvom man ved et kig i søndagsavisernes udbud af typehuse, rækkehuse, lav-tæt huse etc. kan få indtrykket af en rigdom og variation i udbuddet af plan- og hustyper. Desværre bedrager skinnet. Bortset fra nogle ganske enkelte huse er det nemlig de samme interesser, der forvaltes på dette marked, som på ejerlejlighedsmarkedet. Udbuddet af hustyper er større, og det kan sløre noget af billedet. Se blot på annonceopslaget fra en tilfældig søndagsavis, hvor lidt information disse annoncer for typehuse indeholder. Man kan selvfølgelig ikke forlange mirakler af annoncer, men så selvfølgelig oplysninger som beskrivelse af plantyper, udstyrsstandard, energibesparende foranstaltninger, konstruktioner, udvidelsesmuligheder, materialer etc., for blot at nævne nogle af de vigtigste elementer i vurderingsgrundlaget for et hus kvalitet, mangler i disse annoncer. Husene er ikke indbyrdes sammenlignelige, og man skal være byggesagkyndig for at kunne vurdere de kvalitative forskelle mellem de mange typer af huse.

Hvor der ikke for ejerlejlighedsmarkedet er afsmitning fra de dyre ejerlejlighedsers kvalitative dyder til ejerlejligheder for menigmand, må man med det samme konstatere, at denne afsmitning eksisterer på parcel- og rækkehusmarkedet. De mange dyre, smukke og velindrettede huse, der igennem tiden er blevet afbildet i blade som Bo Bedre, Alt for Damerne og andre ugeblade, har medført, at mange typehusfabrikanter mere eller mindre diskret »låner« dele af plantyper, facader, materialevalg, konstruktioner, indretninger, pejse, detaljer etc. fra de dyre og berømte huse til deres egen produktion af typiserede huse. Det vil sige, at der foregår en udvikling af dette marked. Om det så er kvalitative dyder, der gør boligerne bedre at bo i og lettere at vedligeholde, kan umiddelbart ikke konstateres. Mange af disse »lån« er udelukkende det, man i USA kalder »sales points«, nemlig at huset skal afvige fra konkurrentens på nogle områder, som ugepressen har fokuseret på. Det kan godt gå hen og blive et spil af tilfældigheder, om det enkelte typehus nu også bliver bedre, ved at »man« lægger nogle gode salgsargumenter til en standardiseret vare.

Nu omfatter byggeri af parcelhuse, rækkehuse og tæt-lav bebyggelse jo mere, end hvad typehusfabrikanterne producerer. Også på dette område af nybyggeriet er der flere store private konsortier, der planlægger og opfører hele kvarterer. Forskellen mellem disse projekter og typehuse, der bliver udbudt enkeltvis, er primært, at boligtyperne i de store byggerier er forholdsvis ensartede, samme konstruktioner og materialer, få plan-

variationer og udstyrsstandard i øvrigt i forhold til husets placering på henholdsvis dyr eller billig grund.

På denne baggrund må man gøre sig klart, at planlægning og opførelse af boliger er et kompliceret sæt af interesser. Hvem det er, der forvalter brugernes interesser, er det lidt svært at få øje på i den traditionelle proces, hvor en familie kikker på typehuse, større samlede bebyggelser etc. og så efter nogle måneders søgning omsider finder et hus, der på overfladen synes at være en løsning på deres boligproblem.

I en sådan proces har først kommunen haft ansvaret for udstykningens kvalitet. Indirekte har den forvaltet de kommende brugeres interesser ved at mindske generne fra nabo til nabo. Men det er ret begrænset, hvad kommunen kan gøre ved dårlige udstykningsplaner, fejlagtige placeringer af husene på grundene etc. Vi lever jo i et såkaldt frit land, hvor man kan gøre, hvad man vil på sit eget areal. Derfor er kommunens godkendelse af udstykningen og bebyggelsesplanen langt fra en garanti for udstykningens kvalitet.

Husets kvalitet er flere parter blandet ind i. Boligministeriets krav til boligbyggeriet er udmøntet i det efterhånden omfangsrige Bygningsreglement. Igen er opfyldelsen af kravene heri kun en sikring mod de værste ulykker, hvad angår konstruktioner, valg af materialer, isolering, brandsikring m.m. Se i øvrigt artiklen »Samarbejde bygherre/samfund«.

På et generelt plan forvalter det offentlige altså brugernes interesser og sikrer mod de værste fejltagelser, men er langt fra en garant for boligernes kvalitet.

Typehusfirmaer, byggekonsortier, entreprenørfirmaer og andre direkte involverede i bygge- og salgsprocessen har en primær interesse at forvalte, nemlig at bygge boliger så omsætningen kan holdes og måske endog udvides og overskuddet øges. For at kunne blive på markedet må disse parter konstant udføre justeringer af deres byggeprogrammer for at gøre dem produktions- og markedsrettede, som man kalder det. Mange firmaer arbejder seriøst og godt og sætter ligefrem en ære i at producere boliger af høj kvalitet. Andre derimod arbejder kun for at øge omsætningen og overskud, og det går som regel ud over kvaliteten. Boligproduktionen kan sammenlignes med produktionen af stort set alle andre varer i vort samfund. Hvis en fabrikant fortsat vil eksistere, må han følge markedsudviklingen meget nøje for ikke at miste omsætning. Det er altså kun på indirekte vis, at brugernes interesser forvaltes af disse firmaer.

I dag, hvor typehusmarkedet er meget hårdt presset p.g.a. byggekrisen og hård intern konkurrence, ses det tydeligt, at konkurrencen for mange firmaer resulterer i dårligere produkter. Mange af disse huse kræver megen vedligeholdelse, fordi materialerne slet ikke er egnede til flere års hårdt brug. Så på langt sigt er et sådant hus en virkelig dårlig investering. Der er bare ikke nogen instans at gå til og klage sin nød, når den stakkels ejer

bliver klar over dette efter nogle års brug af huset. Nøjagtig det samme gælder fejl i husets planløsning, idet mange huskøbere er så uvant med at se husplaner, at de slet ikke opdager de mest elementære fejl, før de har mærket disse fejl på deres egen krop ved at bo med dem i nogle år.

Bygherrerollen

I enhver byggesag skal der foretages et utal af valg ud fra økonomiske, funktionelle, tekniske og holdningsmæssige synspunkter. Ansvar for det rette valg i hver eneste situation er i sidste instans bygherrens. Denne juridisk ansvarlige person for byggeriets gennemførelse er ham, der sætter byggeriet i gang, hvad enten det så blot sker med en underskrift på en slutseddel for et typehus, ejerlejlighed eller det er en accept af håndværkstilbud baseret på et husprojekt udarbejdet efter familiens økonomi.

For at kunne udfylde denne rolle som bygherre kræves der et vist minimalt kendskab til boligplanlægning og byggeri. En viden, som inden for rimelighedens grænser kan være et bolværk mod de store fristelser, alle bygherrer/huskøbere udsættes for. Et køb af bolig er den største økonomiske investering en familie kan gøre. Erfaringer viser imidlertid, at den almindelige sunde fornuft og omhu for økonomi erstattes med en næsten blind fatalisme, når man skal købe bolig.

For at opnå kvalifikationer til at fungere som bygherre/huskøber er det ikke nok blot at læse håndbøger om emnet, men det er lige så meget et spørgsmål om at få de rette rådgivere på de rette tidspunkter. Mange rådgivere - advokater, økonomer, arkitekter, ingeniører, indretnings- og have-arkitekter - bliver først taget med på råd, når ulykkerne er sket. Deres rådgivning indskrænkes således fra starten til en slags ambulancetjeneste i stedet for den planlægning, de ellers burde benyttes til.

Visioner - drømme eller mareridt?

Nu er det meningen med denne bog at besvare hovedspørgsmålet »Hvordan bor vi i 1990?« og i dette kapitel »Hvem skal bestemme, hvordan vi skal bo?« Begge spørgsmål stillet af Boligfonden Bikuben. Det er meget relevante spørgsmål, bl.a. fordi vi i vor hverdag ikke stiller os selv disse spørgsmål. Vi arbejder meget usammenhængende, fordi de grundlæggende betingelser for vort arbejde bogstaveligt talt skifter fra måned til måned. Derfor har jeg meget summarisk gennemgået nogle af de væsentligste faktorer for besvarelsen af det andet spørgsmål. Når vi skal drøfte det fremtidige byggeris kvaliteter og omfang, må vi selvfølgelig prøve at besvare begge spørgsmål med udgangspunkt i den hverdag, vi befinder os i. Ellers bliver det blot den sædvanlige Familie Journal vision med, at alle bor dejligt og smukt med fri adgang til at benytte helikopterlandepladsen på hus-

taget, svømme i den indendørs opvarmede swimming-pool, tage solbad i solariet, lave mad i mikrobølgeovnen, medens man kan holde øje med børnene på deres værelser via det interne tv-anlæg i farver.

For at komme væk fra disse traditionelle beskrivelser af de fremtidige boligvilkår må vi tage udgangspunkt i den hverdag, vi arbejder i i dag. For det første vil det danske samfund ikke være modsætningsfrit i 1990. For det andet vil den tekniske udvikling ikke medføre egentlige forbedringer for en væsentlig del af befolkningen. For det tredje vil den økonomiske side af boligbyggeriets udvikling ikke have forandret sig væsentlig (med mindre jord- og prioriteringsproblematikken løses - hvilket den ikke vil blive).

Med disse tre udgangspunkter for vurderingen af boligkvaliteten i 1990 må vi nok erkende, at der vil ske forbausende lidt på boligmarkedet i de næste 11 år. Der vil dog ske nogle forandringer, som kort skal skitseres her.

Parcel- og rækkehusbyggeriet vil skifte karakter fra en stor udflydende kage af boliger omkring hver eneste landsby, købstad og storby i Danmark til bedre anvendelse af jordressourcerne i en tæt-lav udgave af det samme byggeri. Grundstørrelser på 500-600 m² vil blive normen med en bedre kommunal styring af udstykningsplanernes kvaliteter (lokalplaner hedder det i dag). På hver eneste grund vil der blive mulighed for at bygge i skel, så vi med vore gamle købstæder som forbillede kan genskabe bolig- og arbejdsmiljøer, der kan forsynes med kollektiv byservice i et omfang, vi kun kender fra mammutbebyggelser som Farum Midtpunkt.

Gennem en kvalificeret fysisk planlægning gives der de kommende beboere mulighed for at udfolde sig i et omfang, de slet ikke kender til i dag. Det være sig både bygningsmæssigt og brugsmæssigt. Det bygningsmæssige vil stille krav til beboerne om at deltage i planlægningen og selv formulere krav til bebyggelserne. Det brugsmæssige vil stille krav om en decentraliseret styring af de enkelte boligkvarterer gennem lokale beboerråd. Den sociale side af boligbyggeriet vil utvivlsomt overhale den tekniske udvikling. Den definitive form for planlægning, vi kender i dag med lokalplaner med angivelse af færdige planer, vil blive afløst af åbne beskrivelser af lokalsamfundenes muligheder for fremtidig udvikling. Det vil sige, at de første udbygninger af et nyt boligkvarter udelukkende skal betragtes som begyndelsen til skabelsen af et lokalsamfund. Vi vil opleve en foranderlig omverden, hvor den normale familiecyklus med to mennesker uden børn i starten over børnetilvæksten op til disse flytter hjemmefra vil afspejle sig i boligens størrelse og udformning. De tiloversblevne boligarealer efter at børnene er flyttet hjemmefra kan så benyttes til familiens ældste generation, almindelig udlejning eller overgå til erhverv, der kan indpasses i det eksisterende boligmønster.

Ovennævnte eksempel med en ny udformning af lav-tæt ideologien er noget, der reelt kunne gennemføres i dag. Det kræver bare en modning af tankerne hos planlæggerne, det offentlige planlægningsforvaltninger og hos byggekonsortierne. 1980'erne vil blive benyttet til almindelig modning af disse tanker. Økonomisk vil det også være en bedre anvendelse af de forhåndenværende finansielle ressourcer. Man kunne endog gå et skridt videre og forsøge at minimere huslejens størrelse ved at bygge fysiske rammer, som beboerne så senere selv kunne udfylde - enten ved egen håndkraft eller gennem assistance fra det lokale beboerråd. Beboerne vil herigennem lære at stole på egne kræfter.

Udover denne markante ændring af boligbyggeriet vil man stadig opleve 1970'ernes traditionelle parcelhuse opført bogstaveligt talt uden andre ændringer end de energibesparende foranstaltninger. Det samme vil gælde for ejerlejlighedsbyggeriet, som i de næste 5-10 år vil opleve en gylden periode. Ejerlejligheder er billigere end parcel- og rækkehuse, og derfor vil denne del af boligmarkedet tiltrække mange unge uden økonomiske muligheder for at opnå den ideelle, endelige bolig, de eventuelt stiler imod. Inden 1990 vil ejerlejlighedsbyggeriet omtrent gå i stå, fordi producenterne ikke kendte deres besøgstid og fortsatte med at bygge de samme traditionelle »udlejningskaserne«, vi kendte fra 1960'erne. Købernes kritiske sans skærpes nemlig gennem den offentlige debat, og da producenterne ikke skaber virkelige alternativer til den lave tætte bebyggelse med mere spændende og udfoldelsesmulige byboliger, vil denne del af byggeriet skrumpes ind.

Det sociale boligbyggeri vil overleve, da de sociale konflikter i det danske samfund, der er årsag til, at denne del af boligsektoren overhovedet eksisterer, fortsat vil være gældende. Måske vil der ske ændringer i den administrative struktur med opbygning af lokale administrationer, som på kollektiv vis kan omsætte beslutninger i praksis. Også dette byggeri vil ændre karakter fra opførelse af hele byer, som f.eks Brøndby Strand, Høje Gladsaxe, Farum Midtpunkt etc., til mindre enheder, der bogstaveligt talt væves ind imellem private ejerboligbyggerier af samme karakter. Ghettodannelserne vil mindskes.

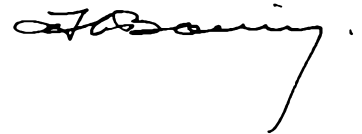
Byfornyelsen vil optage mere end halvdelen af al byggeaktivitet i resten af dette århundrede. Dette område vil spænde fra saneringer af hele bykvarterer til moderniseringer af nedslidte beboelsesejendomme og modernisering af forældede parcelhuskvarterer. Trafiksaneringen vil genskabe gaderummet som det sted, beboerne kan opholde sig i og børnene trygt kan sendes ud at lege i.

Da de afgørende økonomiske forandringer ikke vil ske inden 1990, må en stor del af ovenstående forandringer udføres i samme begrænsede økonomiske ramme, boligbyggeriet udføres i i dag. Indkomstudjævningen vil heller ikke ske efter de linier, mange forventer vil føre til et samfund uden indre modsætninger. Modsætningerne vil stadig eksistere, og

derfor vil mange unge, der enten skal bygge eller købe bolig, erfare, at det netop er inden for boligsektoren, at disse modsætninger viser sig klarest. Forandringer af disse eksisterende forhold vil kun finde sted, hvis der opstår et massivt pres analogt til det politiske pres, parcelhusgruppen af vælgere udøver i dag.

Kort sagt vil der kun ske ændringer inden for en ganske beskeden del af boligsektoren indtil 1990. Måske vil ændringerne ske hurtigere end ventet, hvis beboerne blot ville diskutere disse problemer hen over hækkene og altanbrystningerne. Sker det, vil det være en af de største udfordringer for byggeindustrien, for byggekonsortierne og for beboerne i dette århundrede. Om det vil ske, afhænger altså udelukkende af spørgsmålet, om beboerne kan og vil uddanne sig som kvalificerede bygherrer/huskøbere med en tilstrækkelig kritisk sans. Visionerne kan nemlig meget nemt vendes fra rosenrøde drømme om en smuk og gylden fremtid til et mareridt, som kun Frank Kafka kunne skildre det.

1. APRIL 1979

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. B. Jensen', with a long, sweeping tail that extends downwards and to the right.



REDAKTØR cand.polit. UFFE ELLEMANN-JENSEN

BOLIGEN - EN POLITISK KASTEBOLD

Danskerne bor i nogle af verdens rummeligste og bedst udstyrede boliger. Og danskerne betaler forholdsvis mindre for at bo i deres boliger, end folk i de fleste andre lande - vel at mærke når man ser på den *direkte* boligudgift.

Det er derfor ikke sært, at danskerens bolig i årevis har været en væsentlig årsag til, at det er gået så skidt med den samfundsøkonomiske balance. Dette forhold vil i sig selv skabe usikkerhed omkring den langsigtede bolig- og byggepolitik. Vi har lært, at det er meget vanskeligt at forene en høj byggeaktivitet med en stabil økonomisk vækst.

Grundlæggende er det dog mere ideologisk prægede forhold, som gør boligen til en »politisk kastebold«. Det er i øvrigt et udtryk, jeg kun nølende har accepteret som udgangspunkt for mine betragtninger omkring fremtidens boligpolitik - for i dagens Danmark føler de fleste sig som »kastebold«, hvis de ikke lige præcis får deres vilje. Og jeg har ikke megen lyst til at bidrage yderligere til det kanoniserede klynkeri. Men det er dog en kendsgerning, at dansk boligpolitik groft sagt er en evig strid mellem to grundopfattelser:

Skal vi have et frit boligmarked?

Eller skal samfundet tage ansvaret for boligforsyningen?

Altså en strid, vi møder på så mange andre områder i det moderne samfund.

Men ved siden af de ideologiske overtoner har vi set boligpolitikken som skueplads for opportuniste og vælgerforskrækkelse. Politiske krav om at holde boligen fri for de hårde realiteter i samfundsøkonomien har sågar ført til dannelsen af et politisk parti. Og få steder i dansk politik er ligtorrene så ømme, som når talen falder på forhold, som vedrører boligen.

I de sidste 40 år har danskernes bolig været vævet ind i et net af restriktioner. På lejeområdet oplevede vi således en fastfrysning af huslejen fra 1939 og helt frem til boligforliget i 1966, bortset fra visse procentvise reguleringer. Baggrunden var utilstrækkelig boligforsyning - i perioder egentlig »bolignød«.

Velstandsekspllosionen i 60'erne førte til en voldsom stigning i boligbyggeriet - og ved 60'ernes slutning fastslog flere ekspertundersøgelser, at nu var boligforsyningen normali-

seret så vidt, at restriktionerne kunne fjernes.

Det er ikke sket endnu.

Man begyndte så småt med at vurdere lejlighederne i 1966 for at få fjernet de skævheder, som var vokset frem. Men den »brugsværdi«, lejerne skulle baseres på, holdt slet ikke mål med de efterfølgende års voldsomme inflation.

Så prøvede man i stedet i 1974 med den »omkostningsbestemte husleje«, for at komme markedspriserne et skridt nærmere. Men huslejerne var så skæve, at dette for de ældre private lejeboliger kom til at betyde huslejestigninger på over 40 procent.

Allerede i januar 1970 blev det fremhævet i Byggerapporten, at der ville ske et kraftigt fald i tilvæksten til de befolkningsgrupper, der især ville efterspørge de større familieejligheder, og at fremtidens boligbyggeri derfor især skulle dække den del af boligefterspørgslen, som fulgte af stigende forbrugsmuligheder. På den baggrund mente Byggerapportens forfattere ikke, det ville være rimeligt at imødekomme denne efterspørgsel gennem kunstig billig-gørelse af boligforsyningen.

Samtidig havde vi i 1967 fået boligsikringen, som yder tilskud til ca. 220.000 familiers boligudgifter. Det sociale sikkerhedsnet, som skulle kunne understøtte et frit boligmarked, var således etableret.

Men vi fik ikke det frie boligmarked.

Forklaringen herpå kan kun findes i den ideologiske strid, som bl.a. er kommet klart til udtryk i den »boligpolitiske hvidbog«, der i 1976 blev udsendt af en række organisationer med boligforeningerne og LO i spidsen.

I denne hvidbog - »En solidarisk boligpolitik« - hævdes det (uden dokumentation), at »markedskræfternes fremtrængen har skabt sociale skævheder«.

Jeg vil - ligeledes uden dokumentation - hævde det stik modsatte: At en langt tidligere frigivelse af markedskræfterne ville have fjernet nogle af de værste skævheder på boligmarkedet. Det er restriktioner og subsidier, der skaber skævheder - og som samtidig afføder stadig nye restriktioner og subsidier.

Man møder hos mange en helt religiøs frygt og afsky for markedskræfterne. Befolkningen skal tilsyneladende for enhver pris beskyttes mod at konstatere, hvad tingene virkelig koster - og derfor havde den boligpolitiske hvidbog heller ikke andre forslag til løsning af problemerne end samfundsstyring af byggeriet, statslige finansieringsordninger - og mere almennyttigt boligbyggeri . . .

Modstanden mod en frigivelse af boligmarkedet er så stor, at jeg ikke tror på, at vi om ti år vil have et frit boligmarked. Desværre. Men jeg tror til gengæld, at de almennyttige boliger vil få stadig mindre betydning for tilvejebringelsen af nye boliger - hvilket også er

med til at forklare boligselskabernes voldsomme interesse for at være med til »byfornyelsen«, som er det nye store dyr i boligdebatten.

En hovedforklaring herpå er ejerboligernes voksende succes.

Ejerboligens udbredelse har gjort parcelhusfolket til en stærk politisk magtfaktor.

Der er i dag over en million ejerboliger i Danmark - og over en trediedel er opført efter 1970.

Når denne boligform kunne konkurrere med de kunstigt lave huslejer i udlejningsbyggeriet, skyldtes det flere ting: Velstandsekspllosionen i 60'erne og begyndelsen af 70'erne gav folk mulighed for at realisere den drøm om at eje egen bolig, som vel er i de fleste mennesker.

Pengene var rigelige - og det danske realkreditsystem, der på godt og ondt må betegnes som enestående, gjorde det let at opfylde drømmene. Hertil kommer så de skattefordele, som - hvad enten man bryder sig om at høre det eller ej - ofte gør det mere lukrativt at sove i sit prioritetsbefængte parcelhus end at tjene sin løn på jobbet.

Lejeren modtager forskellige tilskud og subsidier - på tilsammen 3-3½ milliard kroner i 1977.

Ejeren har sine skattefordele, først og fremmest rentefradragsretten - som tilsammen var 6-6½ milliard kroner værd i 1977.

Og begge parter er således med til - over skattebilletten - at betale egen og andres reelle boligudgift. Ikke sært, skattetrykket er vokset så stort.

OECD - de vestlige landes økonomiske samarbejdsorganisation - tog i sin 1973-rapport om dansk økonomi hårdt fat på dansk boligpolitik. Det blev påvist, at boligbyggeriet i Danmark i årene 1955-70 var steget over en trediedel kraftigere end i de øvrige europæiske OECD-lande, og at den danske boligstandard nu var blandt verdens bedste.

Men »selvom den gennemsnitlige danske familie bor i en større og bedre udrustet bolig end tilfældet er i de fleste andre medlemslande, er boligudgiftens andel af familiens samlede udgifter overraskende lav«, skrev OECD. Når man medregner lys og varme var boligudgiften i Danmark i 1970 kun 12 procent af det gennemsnitlige privatforbrug imod 21 procent i Sverige, 20 procent i Canada, 18 procent i USA og 17 procent i Storbritannien.

Vist er der sket en hel del siden 1970 - og især udgifterne til opvarmning vil være steget særligt stærkt i Danmark - men alligevel er der grund til i den aktuelle situation at erindre sig OECD's dom fra 1973: På trods af stramninger i låneregler var der stadig adgang for danskerne til at få større og længere lån til boligbyggeri end i de fleste andre lande - og det danske obligationsmarked var langt det største i OECD (opgjort i forhold til nationalproduktet).

OECD nævnte også, at kombinationen af inflation, rentefradrag og høj marginalskat gør renteutgiften negativ set fra låntagers synspunkt - og konkluderede:

- Dansk boligpolitik - især skattebegunstigelserne til ejerboliger - har været med til at øge skattetrykket.
- Boligpolitikken har presset renteniveauet i vejret, og har dermed øget omkostningspresset på erhvervslivet.

OECD's dom har interesse i en situation, hvor vi skal vurdere de kommende års boligpolitik i lyset af det stadig mere påtrængende behov for at skabe balance i samfundsøkonomien.

Der vil være et tvingende behov for, at den enkeltes boligudgift bringes i bedre overensstemmelse med, hvad boligen rent faktisk koster. Og der er samtidig voksende interesse for at begrænse - og til dels inddrage - de kapitalgevinster, der optræder på boligområdet.

Betalingen af boligens »sande pris« ville indebære en betydelig stigning i lejeværdien. Det er vanskeligt - og opfattes af mange som politisk selvmord. Det er også forklaringen på, at tankerne om begrænsning af kapitalgevinsterne foreløbig har fået konkret udformning i aftalen om en værdistigningsafgift i stil med den kapitalvindingsskat, man kender fra landbrugsejendomme - dog med en »indefrysningmekanisme« som skal hindre, at der lægges for store hindringer i vejen for flytning.

Der har også i adskillige år været talt om behovet for at begrænse rentefradragsretten. Men her støder man ind i såvel politiske som praktiske vanskeligheder - de sidste især skabt af problemet med at adskille renter af privat gæld og renter af erhvervsgæld.

Jeg tror ikke, de kommende år vil fremvise drastiske ændringer i ejerboligens skattemæssige stilling - men derimod en udvikling i retning af, at man nærmer sig den »sande« boligudgift. Dette skulle til gengæld blive modsvaret af et tilsvarende mindre skattetryk.

Men grundlæggende må man regne med, at ejerboligen har en så stærk politisk placering, at der vil blive skabt mulighed for en fortsat stigning i ejerboligernes udbredelse som boligform i Danmark.

Begrænsningen lægges af de overordnede krav, der stilles af samfundsøkonomien - først og fremmest det behov for en afdæmpet indre vækst i efterspørgslen, som fremtvinges af den store udlandsgæld.

Spørgsmålet om den samfundsøkonomiske balance har også betydning for boligbyggeriets omfang.

I mange år var det et fast dogme, at der skulle bygges 40.000 boliger om året. Det er nedfældet i politiske forlig, uden at alle rigtig gjorde sig klart, at der ikke er »plads« i økonomien til at bygge 40.000 nye boliger om året. Det viste allerede overvejelserne i Perspektivplan-1.

Med en boligforsyning, der i dag giver 1½ værelse til hver dansker, og med udsigt til en

befolkningstilgang på 20.000 om året, ville en sådan vækst i boligforsyningen betyde, at vi allerede i 1980 har 2 værelser pr. indbygger.

Der kan ikke hævdes at være noget objektivt behov for et sådant boligudbud. Men der kan naturligvis godt fremtrylles et kunstigt behov, hvis alle restriktioner og subsidier får lov til at udvikle sig videre.

Det skal problemerne omkring betalingsbalancen nu nok sætte en stopper for. Vi vil ganske enkelt blive tvunget til at begrænse de ressourcer, der sættes ind i boligsektoren.

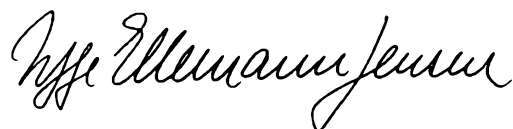
Den investeringsplanredegørelse, som kom sidste forår, gjorde opmærksom på, at boligsektoren befinder sig midt i en omstillingsproces - både med hensyn til det samlede investeringsniveau, og med hensyn til investeringernes fordeling på nybyggeri og forbedringer, herunder investeringer i energibesparelse.

Befolkningsudviklingen kræver højst 20-25.000 nye boliger om året. Og velstandsudviklingen - som må ventes at blive bremset en del op i de første år - ventes i højere grad at vise sig i form af voksende kvalitetskrav fremfor kvantitative krav.

Disse udviklingslinier kræver betydelige omlægninger i dansk boligpolitik.

Følelsen af at være »politisk kastebold« vil derfor næppe blive formindsket i de kommende år.

1. APRIL 1979





JØRGEN HANSEN

UFFE ELLEMANN-JENSEN
IB BORRING

ANDERS ØLGAARD

A. BONNIS

MARIUS KJELDSSEN

OVE HOVE

RUNDBORDSSAMTALE

ORDSTYRER: DIREKTØR, ARKITEKT m.a.a. OVE HOVE

Rundbordssamtalen fandt sted den 4. april 1979 hos Boligfonden Bikuben i Herlev.

Deltagerne var de seks forfattere til de foranstående artikler og ordstyreren.

Forud for rundbordssamtalen havde forfatterne og ordstyreren haft lejlighed til at læse manuskripterne til alle artiklerne.

Samtalen fremtræder som et forkortet og bearbejdet referat foretaget i samråd med ordstyrer og deltagere.

Ove Hove: Bogen er et oplæg til en debat om, hvordan vi bor i 1990 - altså om en halv snes år. Jeg har fundet det rimeligt at føje til: Hvad skal der så ske op igennem 80'erne, for at man når den standard eller det stade, som man lægger op til debat om? Jeg har forberedt 8 spørgsmål som oplæg til debatten. Hvert spørgsmål indleder en runde om det specielle emne, spørgsmålet lægger op til.

1. Tror man, at der inden 1990 er tilstrækkelig mange boligenheder til at dække de enkelte gruppers behov?

Ove Hove: Baggrunden for spørgsmålet er, at der er lange ventelister i en række kommuner og i en række boligselskaber. Endvidere er der mange nye boligtagere på vej ind i markedet, bl.a. de unge mennesker og mange enlige. Endelig vil jeg pege på, at der er rundt regnet 400.000 boliger, som er utidssvarende i en eller anden grad. Men byfornyelse betyder også tab af boligenheder, der må erstattes gennem øget nybyggeri.

Ellemann-Jensen: Jeg mener ikke, at man kan besvare dette spørgsmål med hverken ja eller nej, for hvad er behovet? En stor del af den registrerede efterspørgsel efter boliger er, hvad jeg vil opfatte som en kunstig efterspørgsel forårsaget af kunstigt lave priser. Jeg vil mene, at vi er ret tæt på et rimeligt boligudbud i dag.

Ølgaard: Hvis man måler i værelser pr. indbygger, så har Danmark simpelthen verdensrekord. Ser vi på hele boligbestanden, er udgangssituationen den, at vi ligger ganske overmåde højt målt med alle andre lande.

Men hertil kommer spørgsmålet om, hvor stor - eller rettere måske hvor lille - en byggesektor, vi vil have. I de næste 10 år tror jeg problemet bliver, at fastholde en rimelig bygge- og anlægsaktivitet. Jeg kan ikke rigtig forestille mig, at byggesektoren kan skrumpes mere ind end svarende til en aktivitet på 30.000 boliger, hvis en passende erhvervsbalance skal opnås.

Bonnis: Den energikrise, som vi bevæger os ind i, vil stille nye krav til boligens nærhed ved arbejdspladser, og der kan opstå nogle behov, som man ikke i dag kan aflæse ud af tabeller eller prognoser.

Jørgen Hansen: Vi må da have noget geografi ind i området og sige: Ligger boligerne der, hvor der er brug for dem?

Ellemann-Jensen: Størrelsen af en kø over for et gode, hvis pris ikke er fri, udtrykker ikke noget behov. Derfor er det et prisspørgsmål, for behov er et spørgsmål om udbud og efterspørgsel.

Marius Kjeldsen: Boligbyggeriet vil - også i 80'erne - komme til at bestå dels af ejerboliger og dels af lejeboliger. Ejerboligerne skal nok klare sig ved at tilpasse sig markedet under en eller anden form. Men der vil også i 1990 være et behov for udlejningsboliger til en rimelig pris til dækning af en del af det sociale behov. Det er den del af det samlede boligbyggeri, som jeg i højere grad synes, man skal diskutere størrelsen af. Med en udvidet adgang til at indrette en hel del af den gamle boligmasse til ejerboliger, hvormed der forsvinder en række billige boliger, mener jeg, at behovet for nybyggeri i den sociale sektor stiger, og at det stort set er den eneste del af boligbyggeriet, man kvantitativt kan påvirke.

Ølgaard: Boligselskaberne har svigtet på to punkter. For det første er det jo faktisk ikke blevet billigt, hvad vi f.eks. har set i Brøndby Strand, og for det andet tror jeg, at skal man virkelig med alvor tilgodese sociale synspunkter, så bliver der tale om en boligbestand, hvor der skal være rotation, d.v.s. når det pågældende sociale tilfælde er løst, så flytter den pågældende fra boligen i stedet for at opnå en »velerhvervet« rettilighed til at blive boende der resten af sin tid.

Iøvrigt skulle man jo forvente, at de boligheder, som de sociale boligselskaber udbød til de sociale tilfælde, var de ældste, fordi de ikke var forsynet med så fine faciliteter, men det viser sig i praksis, at de boliger, man skal bruge til at løse sociale problemer med, ligger i Brøndby Strand. Det er på det punkt, at boligselskaberne ikke har gjort sig deres målsætning klar.

Marius Kjeldsen: Det vil være en katastrofal fejltagelse at tro, at det alene er den ældre boligmasse, der skal løse de sociale problemer. Hvis man skal forbedre en række sociale forhold, som det almennyttige byggeris største opgave er, må man jo stadigvæk forny sin boligmasse, sådan at man kan få oprykningsprincippet til at slå igennem.

2. Hvilken ny indsats kræves for at tilvejebringe det nødvendige antal boliger i en tid, hvor samfundets ressourcer til byggeriet skønnes at blive reduceret i en årrække?

Hove: Er det igennem en øget boligafgift for den enkelte? Eller krav om en større egenkapital? Er det radikale indgreb via jordpolitikken? Eller skal vi f.eks. operere med jord til udlejning på et åremål til boligbyggeri?

Ellemann-Jensen: Vi tvinges i de kommende år til i stigende grad at betale den »reelle pris« for boligen. Det vil påvirke efterspørgslen således, at den overefterspørgsel, som vi startede med at tale om, vil blive reduceret.

Hvis man realistisk ser på de samfundsøkonomiske vilkår, så tvinges man til at reducere en del af de fordele, der eksisterer for både eje- og lejeboliger.

Ølgaard: 80'erne vil adskille sig fra 60'erne og begyndelsen af 70'erne derved, at problemet ikke bliver at holde byggeriet nede, men det modsatte, at fastholde en passende produktion.

Marius Kjeldsen: Jeg synes, det er dejligt at se, at det er Danmark, der ligger i spidsen med hensyn til boligforbrug. Hvem skulle vi ellers overlade den plads til? Hvad menes der med et overforbrug af boliger? Enhver har jo som udgangspunkt krav på en selvstændig bolig. En arealmæssig stramning er jo i gang i øjeblikket, og boligstørrelsen er på vej ned.

Ellemann-Jensen: Når jeg taler for, at man skal betale »reel pris« for boligen, så ligger deri, at den enkelte skal foretage et valg, om man nu virkelig vil satse så meget på boligen og til gengæld holde igen på andre områder.

Borring: Jordprisernes stigning medfører nogle helt absurde vilkår for de, der skal bygge. Bygherrer vil blive meget mere orienteret mod billig jord, hvorved en stor del af lokaliseringsringen af boliger vil blive præget af, hvor man kan få den billige jord, d.v.s. byggeriet vil foregå i de kommuner, der har den praktiske politik ikke at skulle tjene på jorden. Andre kommuner benytter jorden som et led i skattepolitikken. Denne udvikling finder jeg uacceptabel.

3. Vil der være politisk vilje til at løse midlertidige og vedvarende sociale problemer for dem, der ikke økonomisk er i stand til selv at finansiere en tidssvarende bolig?

Hove: Er det kommunerne, der skal løse de sociale problemer? Ølgaard nævner i sin artikel, at det i 1990 er blevet kommunernes ansvar, og videre siges det: »I mellemtiden har man afskaffet boligsikringen, fordi den giver det offentlige for lidt for pengene«. Jeg finder, at det er to interessante synspunkter.

Ølgaard: Jeg har talt med mange politikere, som har angret den dag, de indførte boligsikringen. I mange tilfælde kan man rejse et spørgsmål, om modtagerne faktisk har et socialt problem.

Vor socialpolitik går i retning af, at det er kommunernes ansvar at foretage en individuel vurdering af den pågældendes sociale problemer, og jeg forestiller mig, at man bruger boligsikringens ca. $\frac{3}{4}$ milliard kr. som et led i socialpolitiske løsninger, - også midlertidige, hvis problemerne er midlertidige.

Ellemann-Jensen: Fejlen ved boligsikringen er vel i høj grad, at man ikke tog konsekvensen ved dens indførelse og samtidig afskaffede restriktionerne fra 39-loven.

Ølgaard: Når man ikke får tilstrækkeligt meget for boligsikringspengene, er årsagen bl.a., at de anvendes til at dække differencen mellem det, boligtageren skal betale og selve huslejen, som er noget uspecificeret, og måske vældigt dyrt! Derved ender boligsikringen ikke hos modtagerne, men hos den bygherre eller jordejer, hvortil beløbet bliver væltet tilbage. På den måde er boligsikringen overhovedet ikke en hjælp til folk med sociale problemer, men en hjælp til nogle bygherrer.

Borring: Da boligsikringen blev født, var der jo en helt anden situation. Der skete dengang en omkostningsændring ved overgangen fra traditionelt til industrielt byggeri i begyndelsen af 60'erne. Det er logisk, at pengene egentlig ikke hjalp beboerne direkte, men ordningen hjalp primært et byggeri, som var midt i en omstillingsproces.

Marius Kjeldsen: Det har været gældende de sidste 50 år, at byggeriets startleje ikke kan betales, men vil man støtte boligudgiften i de første 5 år, er den ved at være nede på et rimeligt niveau. Det tror jeg ikke kan ændres.

Ølgaard: Der er noget rivende galt i en politik, der bevirker, at det nyeste, og derfor det allerbedste byggeri er det, hvortil man tit henviser de mennesker med problemerne, hvorved de får boligsikring. De burde jo hen i den ældre del af boligmassen.

Hove: Tror man, at kommunerne vil være i stand til - med den forskellige opfattelse man har af disse problemer - at løse det nogenlunde rimeligt og retfærdigt? Vi har jo set, hvordan nogle kommuner simpelthen er på vej til at nægte almennyttigt byggeri, fordi de mener, at andre kommuner skyder problemerne over på dem.

Ølgaard: Jeg tror helt bestemt ikke, det bliver løsninger i den samme standard i de forskellige dele af landet. Man skal have rygrad til at acceptere, at der er forskellige vælgerinteresser i de forskellige kommuner, og derfor skal verden indrettes forskelligt. Ellers er man ikke nærdemokratisk.

Ellemann-Jensen: Man hører så tit den påstand, at »retfærdighed« består i, at man bliver behandlet ens alle steder. Det fører så igen til en voksende centralisme i samfundsstyringen. Jeg føler mig mere tiltrukket af, at man lægger det ud til de yderste bæredygtige led og så accepterer, at der bliver fundet forskellige løsninger de forskellige steder, - og iøvrigt stoler så meget på folkestyrets forskellige mekanismer, at der sker en opretning de steder, hvor nogle har skejdet voldsomt ud til den ene eller den anden side.

Borring: Kommunerne har haft denne opgave før. - I årene ca. 1910-20 byggede kommunerne husvildeboliger, og de blev de værste slumbebyggelser, man har set. Jeg ved, at en kommune ligefrem har sagt, at man ikke vil have almennyttigt byggeri ind. Det vil betyde, at der bliver kommuner, der er forbeholdt visse kategorier af mennesker, mens man overlader alle sociale boligproblemer til andre kommuner.

Marius Kjeldsen: Jeg mener ikke, at man kan overlade til kommuner ud fra en øjeblikkelig politisk stemning selv at fastlægge en byggepolitik, og dermed - ud fra nogle øjeblikkelige, politiske synspunkter - fastsætte en kvalitet, som har virkning 100 år frem. Det er spild af samfundets ressourcer, hvis man rent kommunalt kunne begynde at sænke kvaliteten af boligbyggeriet ned under et acceptabelt niveau.

4. Er vort realkreditsystem tidssvarende nok til at finansiere nybyggeri og finansiering?

Hove: I den forbindelse kan jeg tilføje: Bør der indføres indekslån under en eller anden form? Og hvis dette bliver tilfældet, bør der så for realkreditens udlåningsmuligheder yderligere ske en forøgelse af de rammer, man skal have at arbejde med?

Ølgaard: Det beror vel på en forglemmelse, at Ellemann ikke har skrevet om indekslån?

Ellemann-Jensen: Jeg mener, teorien er fortrinlig. Man er da velkommen til at forsøge at sælge indekslån til folk . . .

Bonnis: Hvis man skal besvare spørgsmålet, så skal man vel kigge på fire ting: Strukturen i realkreditte, der fastlægges af den til enhver tid værende regering. Låneformerne, hvilke i og for sig bare er forskellige måder at afgøre behovet på, og det eneste afgørende, nemlig hvor mange penge har vi at låne ud, idet vi ikke har penge nok. Renten er også en afgørende faktor. Jeg mener ikke, at den måde, realkreditte i øjeblikket virker på, er egnet til 1990. Jeg tror rent ud sagt ikke, at vi kan blive ved at finansiere et byggeri på den måde, vi gør det. Hvis vi gør det, må vi fortsætte med disse forskellige subsidieordninger. Om indekslån kan med god grund nære den skepsis, som ligger i Ellemann's ord. Finder man nogensinde et indeks, som både låntager og långiver kan blive enige om? - Det gør man ikke. Man finder et indeks, som den ene føler sig snydt ved, og den anden ikke føler sig snydt ved, og så kan man som dansker stikke en finger i vejret - så har vi grundlaget for en ny subsidieordning.

Ølgaard: Ikke enig. Det er ikke så forfærdeligt vigtigt, om man vælger det ene eller det andet indeks, fordi det vil jo øve indflydelse på den pris, de indeksregulerede obligationer får på markedet. Jordspekulation hænger sammen med en næste panisk søgen efter nogle værdifaste placeringssteder, og indeksregulerede obligationer er en slags ejerforhold til et jordstykke - derved får man tillige skabt en anden holdning til opsparing.

Ellemann-Jensen: Vort realkreditsystem er noget, man ser på med beundring fra andre lande, fordi det fungerer så smidigt og effektivt, men samtidig også med dyb undren over, hvordan man kan have et obligationsmarked, der fylder så meget i forhold til nationalproduktet. Er vort realkreditsystem i virkeligheden ikke et udtryk for - og måske også en medvirkende årsag til - at boligen og byggeriet fylder for meget i vores økonomi i forhold til, hvad der er plads til? Er det ikke alt for let at låne alt for mange penge alt for længe i det system, vi har i dag, selv om man råber og skriger over den høje rente, udlånslofter o.s.v.? Er det ikke den ubehagelige kendsgerning?

Bonnis: Indekslånene betragter jeg som en detalje i diskussionen. Til denne detalje vil jeg dog gerne føje, at det er tankevækkende, at de lande, der har prøvet indekslånene, har forladt det igen. Det, der gør, at vort system er enestående, er måske navnlig det, at realkreditinstitutter i Danmark låner penge ud, uden at de er der. Jeg mener personligt, at en modernisering af udlånsformen ville være, at vi blokemitterede, og at vi så havde pengene i forvejen.

Ølgaard: Skal vi leve med den inflation, vi har haft de sidste 5 år, så garanterer jeg for, at så er indekslåneproblemet ikke en detalje. Når man i andre lande har forladt indekslån igen, så drejer det sig i alle tilfælde om lande, hvor man ikke har markedsført indekslånene på den måde, at man lod markedet bestemme renten. Når vi iøvrigt taler om real-

kredit, fortjener pantebrevsmarkedets udvikling at blive nævnt. Det er nu så velfungerende, at det må ses og diskuteres i sammenhæng med kvoter i pengepolitikken.

Bonnis: Jeg betragter pantebrevsmarkedet som en del af realkreditten.

Ellemann-Jensen: Så længe folk kan få sig selv til at kyle børnene i børneinstitutioner fra kl. 7.30 om morgenen til kl. 17 om aftenen, fordi begge skal på arbejdet og tjene nok til at bo i paladset bag ligusterhækken, og så længe folk iøvrigt ikke har noget imod at spise vandgrød i en lang periode af deres unge liv, så længe vil folk heller ikke bekvempe sig til at gå ind på tankegangen om indekslån.

Ølgaard: Det kan meget vel være, at det ender med, at vi alligevel får indekslånene at se, simpelthen for at holde gang i byggeriet.

5. Skal selve boligkvaliteten - både i det nye og i de moderniserede boliger - løbende tilføres de forbedringer, den teknologiske og anden udvikling giver mulighed for?

Hove: Spørgsmålet omfatter såvel kvaliteter i boligens funktion, i boligkvarterets funktion som de rent tekniske kvaliteter, f.eks. energibesparelsesforanstaltninger, der er en kvalitet, indeklimateproblematikken, der bliver et af de meget fremtrædende problemer at få løst i de nærmeste kommende år, lavere vedligeholdelsesudgifter gennem bedre materialevalg o.s.v.

Marius Kjeldsen: Når det drejer sig om nybyggeriet, er vi nu ved at nå det tidspunkt, hvor vi uden større problemer kan opfylde en række af de mest fundamentale tekniske kvaliteter, som lydisolering, isolering, ventilation, køleskabe, badeværelser o.s.v. I fremtiden vil vi komme til at vurdere boligkvalitet ud fra nogle af de i øjeblikket mindre målbare kvaliteter som indeklima og miljø. Vi vil også i højere grad komme til at interessere os for, at også minoriteterne i samfundet får tilfredsstillende boligforhold. Det vil stille krav til både den medicinske, den sociale og den psykologiske forskning.

Borring: Byfornyelse er langt mere end blot boligforbedring, det er f.eks. trafiksanering, etablering af rekreative områder og integrering af institutioner i boligområderne. Vi skal væk fra den meget statistiske måde, vi bygger på i dag med parcelhuskvarterer, med etagehusområder og med centerområder, og opnå en langt mere dynamisk opfattelse af, hvad byggeri egentlig er, sådan at vi løbende kan justere boligkvaliteten, udvide eller nedlægge funktionerne. Er bygherren kvalificeret nok til at vurdere denne situation? Jeg tror det ikke. Det har altid vist sig, at markedskræfterne er for konservative i deres opfattelse af fremtiden, og derfor må staten stille krav om, at boliger og boligkvarterer skal justeres kvalitativt indenfor f.eks. 25 års perioder.

Jørgen Hansen: Teknologien giver vel nogle muligheder, og om man skal udnytte de muligheder, er vel en vurdering af, hvilke behov man ønsker at tilfredsstille, og hvor meget man vil betale for dem.

Hove: Skal man i en overgangsperiode, hvor ressourcerne er små, bygge mindre boliger og forberede dem til at kunne udvides, når tiden er til det? Skal man lave en væsentlig mindre udstyrsstandard? Er der økonomi i at gå den vej for at løse nogle øjeblikkelige, økonomiske problemer og få nogle flere boligenheder ud af det antal kroner, vi har til rådighed til investering?

Borring: Under den nuværende krise bygger vi betydeligt mindre boliger end tidligere. For bare fem år siden lå gennemsnittet på 146 m². I 1979 regner vi med at nå ned på mellem 118 og 120 m² i ejeboligen. Der bliver altså behov for udvidelser af disse huse, når krisen forhåbentlig engang vender. Så vil vi opleve det, vi har oplevet med statslånhuse fra 1950'erne, nemlig at de næsten ikke er til at tilpasse til nye boligkrav og til at udvide. Er det den enkelte bygherre, der har dette samfundsmæssige ansvar, eller er det samfundet selv, der skal stille disse krav til boligbyggeriet?

Ølgaard: Man er tilbøjelig til at glemme, at den stigning, der er i boligefterspørgslen i øjeblikket, for en stor del er husstandsspaltning - altså bl.a. unge, der flytter til egen bolig - måske også efterspørgere med relativt små indtægter. Det er således små boligenheder, der vil blive efterspurgt, idet husstandsspaltningen giver efterspørgsel fra yderkanterne, og de har ikke brug for de store boligenheder.

6. Skal staten medvirke i en løbende udviklingsprocedure med diverse initiativer, eller tror man, at begreberne et frit boligmarked og markedsmekanismen alene vil kunne befordre en naturlig udvikling?

Hove: Op igennem årtierne har det statsstøttede byggeri gennemgået en udvikling kvalitetsmæssigt i ret kraftig stigende retning på en lang række punkter: Boligens funktion, kvarterets funktion - samt en række tekniske kvaliteter - bl.a. isoleringen.

Efter at kommunerne har overtaget den kvalitetsmæssige bedømmelse har det vist sig, at i en række kommuner lægger man mindre vægt på kvaliteten, bare man holder sig inden for rammebeløbene.

Borring: Vi ser for øjeblikket inden for enfamiliebyggeriet nogle »sales-points«, som reelt dækker over en dårlig boligkvalitet. Det er f.eks. køkkener og badeværelser, som vor bedstemor ville have det. Så længe staten via bygningsreglementet stiller nogle absolutte krav til boligkvaliteten, undgår man katastrofer, men disse krav kunne skærpes, således at man får en gradvis forøgelse af boligkvaliteten. Man skal til at give folk information om, hvad boligkvalitet egentlig er, - man skal uddanne folk til at være meget stærkt kritiske over for den boligkvalitet, der bliver tilbudt dem.

Ellemann-Jensen: Er en »naturlig udvikling« det, at folk skal efterspørge, - eller er det, at folk efterspørger, hvad de har lyst til? Er der noget galt i, at folk har lyst til at bo med

køkkener og badeværelser »som i deres bedstemors tid«? Hvis folk gerne vil bo i boligerne, som de bliver bygget, så lad dem dog få lov til det i stedet for absolut at presse en eller anden form ned over hovedet på folk.

Borring: Jeg vil ikke forbyde folk at bo, som deres bedsteforældre. Men de skal kunne skue igennem alle disse kulisser og finde ud af, hvor der er konflikter i boligplanen, - f.eks. i den meget traditionelle boligplan vi har, hvor alle soveværelser er samlet i den ene ende af huset. Det skaber nogle generationskonflikter uden lige. Dem undgik man, hvis man lærte at vurdere disse forhold, og ikke fortabte sig i, at der er farvede fliser i badeværelset eller udskæringer på køkkenlågerne.

Bonnis: Tanken om via krav i bygningsreglementet at nå frem til en byggekvalitet får det til at løbe en lille smule koldt ned ad ryggen på mig. Det bliver så forfærdelig let et ekspertvælde.

Ølgaard: Det sted, hvor vi trænger til forbrugervejledning og forbrugerombudsmænd, er lige præcis ved boligkøbet. Det gælder tillige, hvis man ser på forskellige måder at finansiere på. Hvis der var et område, hvor man skulle tilbyde den danske befolkning rådgivning, så var det både om hvilken bolig, man skulle anskaffe sig, men tillige om hvordan man slipper billigst muligt til den.

Jørgen Hansen: Hvis der er nogle krav til udviklingen, der skal tilgodeses, må det ind på statsplan. Jeg tror ikke, kommunerne i al almindelighed har nogen fornemmelse af dette forhold.

Marius Kjeldsen: Når vi taler om udvikling i denne forbindelse, så står jeg for mere målrettet udviklingsarbejde. Det er givet, at det offentlige kan vise større interesse i, at man afprøver ting, som ligger længere ude i tiden, end den enkelte bygherre. Det må være det offentliges opgave at skabe sådanne betingelser, at en bygherre har mulighed for at afprøve ting, som han i øjeblikket ikke er helt sikker på, men som han dog føler er et skridt i retning af en sandsynlig udvikling. Det må være det offentliges opgave sammen med bygherrerne at etablere sådanne vilkår, at byggeerhvervet har muligheder for at forny sig og derigennem tage konkurrencen op med de store industrier.

Jørgen Hansen: Man gennemførte for nogle år siden en mulighed for støtte til eksperimenterende byggeri. Såvidt jeg er orienteret, har man overhovedet ikke benyttet den mulighed i bare eet byggeri, siden den blev etableret.

Marius Kjeldsen: Det er rigtigt, men det skyldes jo den kendsgerning, at der ingen penge blev sat bagved denne lovparagraf. Den står som en del af en tidligere boliglovgivning, men uden penge!

Borring: En vej frem er at følge Norges eksempel. Her har man fra statens side stillet

billige lån - med en rente på 6% for øjeblikket - til rådighed for 2% af den samlede byggekapacitet som en subsidiering af eksperimenter. Det har givet nogle ret markante gode projekter.

7. Fejl i en så stor økonomisk leverance som en bolig kan let blive særdeles belastende for den enkelte huskøber, lejlighedskøber eller lejer. Derfor stilles der spørgsmål, om det ikke ville være rimeligt på forhånd at skaffe øget sikkerhed mod fejl i en sådan leverance.

Hove: Det kunne f.eks. ske igennem en forsikringsordning mod direkte fejl, måske suppleret med bedre oplysninger om de forskellige materialer, konstruktioner og arbejdsmetoder, man anvender, - med andre ord en varedeklaration på bygningsmaterialer og konstruktioner, - og endelig igennem en betydelig udvidet information til de forskellige projekterende og udførende parter om nye materialer, konstruktioner, arbejdsmetoder o.s.v.

Jørgen Hansen: Problemet omkring byggeskaderne er lille i forhold til de langt større problemer, vi har drøftet i dag. Der er i pressen i øjeblikket megen focus på byggeskader, men de skader, man omtaler, er jo store i kraft af, at der er så mange enheder, der er ramt af de samme skader. I Brøndby Strand skal man jo lige dividere med lejlighedsantallet, så skrumper de ganske væsentligt ind.

Der har været tanker fremme, om man kunne få spredt risikoen ud over hele byggeriet, således at det ikke ramte den enkelte bygherre eller bruger. Jeg er ikke særligt charmeret af at lave en central fondsdannelse eller en tvungen forsikringsordning for dette område. De, der skal vurdere projektet og præmieberegningen, kommer let til at styre hele udviklingen, hvor det i øjeblikket ligger hos byggeriets parter.

Ved socialt boligbyggeri er der ikke noget urimeligt i, at man - på samme måde som private bygherrer - tager en vis højde for, at der kan være risiko for nogle skader. Som det er nu, bruger man år på at diskutere erstatningskrav. Ingenting sker, og skaderne bliver større og større, - i stedet for ganske enkelt i det øjeblik skaderne konstateres at gå i gang med at reparere dem.

I Albertslund-sagen anvendte man nogle krydsfinerplader, specielt egnet til tagdækning. De har boligministeriets godkendelsesstempel, men det viser sig, at de efter 10-11 års forløb er aldeles uegnede til tagdækning. Denne form for risiko forekommer mig at være langt større i hele byggesektoren, og den løser vi ikke af de erstatningsretlige regler. Det må løses gennem finansieringskanaler, der er af nogenlunde samme indhold, som de, der finansierede byggeriet. Kald det bygherrorisiko!

Marius Kjeldsen: Bygherrer lokkes let ind i at anvende nye produkter uden at kræve tilstrækkelig dokumentation for, at de har rimelige kvaliteter - og ikke har langtids-

skadende virkninger. Hele den voldsomme teknologiske udvikling med en eksplosionsagtig strøm af nye materialer må følges op af et større produktansvar for de firmaer, som bringer nye produkter på markedet uden tilstrækkelig afprøvning og uden tilstrækkelige oplysninger om disse produkters kvalitet, deres rette anvendelse og deres rette vedligeholdelse. Byggecentrum har et sådant initiativ i gang i form af en udvidet varedeklarationsordning for byggematerialer.

Jørgen Hansen: Produktansvaret er de skader, som produkterne forvolder på andre ting - på andre personer. Leverandøransvaret for et produkt holder kun et år, medmindre der er stillet særlig garanti.

Byggecentrums varedeklarationsordning bør derfor suppleres med, at fabrikanten er ubetinget ansvarlig for, at oplysningerne er rigtige i 10-20 år, - og måske bør der samtidig sættes en økonomisk sikkerhed bag.

Bonnis: Sådanne fejl, som man ikke kan gardere sig imod, bør måske kunne finansieres efter regler, der minder om om- og tilbygninger.

8. Kan staten og kommunen bidrage til forenkling og billiggørelse af byggeriet gennem forenkling af f.eks. overadministration?

Hove: Det kunne f.eks. ske ved en forenklet byggesagsadministration, hvorved den ansvarlige for projekt eller for opførelsen har det fulde ansvar for lovligheden, - med en forsikringsgaranti bag.

Et andet spørgsmål er proceduren med lokalplaner. Når man ser i et af indlæggene, at en grundpris fordobles i løbet af fire år, og en lokalplanprocedure ofte kan være meget lang, - så har det jo noget med økonomi at gøre.

Jørgen Hansen: Om rationalisering af byggesagsbehandlingen lavede man en rapport for en del år siden. Der var dengang stor uvilje mod at lave en autorisationsordning, bl.a. på grund af problemerne med at tage autorisationen fra dem, der ikke levede op til de stillede krav.

Borring: Jeg tror ikke, at byggesagsbehandlingen er en fordyrende flaskehals for byggeriet. Netop efter vi har fået lokalplanproceduren, kan man indregne de 4-6 uger, byggesagsbehandlingen tager, som en helt naturlig del af tidsplanen.

Jeg kender forholdene i visse andre lande, hvor man har licensordninger for projekterende. På den baggrund tror jeg ikke på nogen liberalisering. Efter min mening er ansvarsfordelingen og byggesagsbehandlingen meget godt organiseret her i landet.

Marius Kjeldsen: Til dem, der i øjeblikket synes, det er vanskeligt og tidskrævende at få en byggesag behandlet, kan man kun sige, at det bliver endnu værre! Vi lever i et meget

komplikeret samfund, hvor man både har ønsket om decentralisering, øget medbestemmelse og øget indflydelse fra en række forskellige grupper. Der er hensyntagen til lokalplan, til miljø, til forurening, - der kommer en række selvbestaltede grupper ind, som også skal høres. Jeg nævner dette blot som en kendsgerning, - og som en konsekvens af en øget decentralisering og den enkeltes øgede indflydelse på afgørelser.

Borring: I lokalplanarbejdet kan der være nogle kolossale forsinkelser, men det er et nyt plansystem, som skal finde sikre ben at stå på. For øjeblikket er det under indarbejdelse, og ikke desto mindre er der gennemført 2800 lokalplaner i løbet af få år. Det er et spørgsmål om at få indarbejdet en normal procedure, - at få skåret tiden ned, men her viser det sig, at kommunerne og amterne er underbemandede.

Ellemann-Jensen: Vi lever i et samfund, der kan sammenlignes med et isbjerg. Det, der ligger under vandlinien, er den private sektor, som skal bære det, der ligger over vandet: Den offentlige sektor! Dette isbjerg er ganske enkelt ved at tippe over! Det må vel være svar på det rejste problem.

Marius Kjeldsen: En række af det offentliges krav er af hensyn til det, der ligger under vandlinien. Det er hensynet til borgeren, til de lokale samfund, til arbejdere, til de, der skal gøre huset rent. - Det offentlige kommer ind og stiller af hensyn til de mange brugere nogle rimelige krav!

Ølgaard: Vi berører nogle forhold, hvor det offentlige har en interesse, men det behøver ikke at være det offentlige, der udfører funktionen selv.

Jørgen Hansen: Af politiske og mange andre grunde begynder man at tage alle disse forskellige hensyn. Man kører i øjeblikket i en udvikling, hvor man er ved at tage hensyn til alt og alle, og så melder problemerne sig.

Der skal måske fremover lidt mere brutalitet fra det offentliges side til at skære igennem?

MAJ 1979



Udgivet af Boligfonden Bikuben 1. juni 1979
Lay out og illustrationer Birger Brøndum
Tryk Møller & Landschultz



Boligfonden Bikuben