

### Bilag 3.

SVEN RYE PETERSEN  
CIVILINGENIØR

Den 6. december 1971

#### Vedrørende Ejerlejlighedsinstituttet og boligbyggeriet.

Som medlem af Byggesocietetet havde jeg på dets møde den 18. f. m., hvortil boligministeren var indbudt, lejlighed til overfor ministeren at pege på samspillet mellem ejerlejlighedsinstituttet og byggebranchens likviditets- og kapitalforhold.

Dette samspil finder jeg ikke hidtil har været tilstrækkeligt fremhævet i den debat, der har fundet sted omkring de nye lovforslag om ejerlejlighederne: lovforslag nr. 15 og 16 af 3. november 1971. (Folketinget 1971-72, blad 19 og 20).

Derfor skal jeg herved tillade mig også at tilstille det ærede udvalg mine anbringender om dette aspekt med det ønske, at de må indgå i de samlede overvejelser i udvalget.

Boligministeren påberåber sig en krisituation på boligområdet som baggrund for fremsættelsen af de anførte lovforslag.

Man kan da spørge om, hvilke i byggesektoren der er ramt af krise, og om disse lovforslag er de bedst egnede til at imødegå en sådan påstået krise.

Fra byggefagenes side ses ingen krise at være skabt af ejerlejlighederne, og en begrænsning på dette område ses ikke at kunne løse nogen krisituation på længere sigt, hvor den så end måtte være.

Med den endnu foreliggende store forskel i lejeniveauerne vil der til stadighed være et forstærket pres på at få de billigst mulige boliger, et pres fra en langt større befolkningsgruppe end økonomisk dårligst stillede; det er et naturligt markedsfænomen, der ikke i sig selv kan betegnes som kritisk.

For byggeproduktionen at se ligger det kritiske på boligområdet i følgende fakta:

at vi så længe efter anden verdenskrig endnu ikke er nået længere med normaliseringen på lejeområdet,  
at der ikke er tilstrækkelig opsparing til boligformål,

at der savnes en større effektiv arbejdsindsats i byggeprocessen, og at tilrettelægning og projektering er for dyr og for svag,  
at boligtagerne er afvænnet med at betale den faktiske kostpris for boligen.

Dernæst tilstunder der sig en likviditetskrise i store dele af byggesektoren, idet det ustøttede byggeri med stigende anlægsudgifter stadig får vanskeligere ved at skaffe sig fornøden dækning over lånemarkedet, hvorved der stilles større og større krav til egenfinansieringen i alle byggefagenes led. Det er allerede gennem årene ganske store investeringer, byggeerhvervet selv har præsteret i byggeriet, og dets ledige ressourcer er ved at blive udtømt.

Ejerlejlighedsinstituttets indførelse i 1966 betød en lettelse i det sidst anførte forhold.

Der blev ved denne lov skabt et nyt investeringsobjekt for brugerne af byggefagenes produkter, boliger og lokaler. Ved at kalde på interessen for at eje sin egen bolig blev der ført opsparingsmidler fra en udvidet del af befolkningen til ejendomsområdet, og disse midler gik i betydeligt omfang til byggebranchen.

I denne lovs nu 5-årige virkeperiode har der ikke alene været tale om salg af lejligheder i nyopførte ejendomme, men også i tidligere færdiggjorte ejendomme, hvori byggefolk havde bundet kapital, en kapital, der, efterhånden som salg fandt sted, blev frigjort og kunne genanvendes som driftskapital i nye byggeaktiviteter.

Det har udviklet sig til et næsten nødvendigt onde i det private byggeri at måtte binde en stigende kapitalandel i tidligere opførte ejendomme. Forrentningen — om der overhovedet var en sådan i ejendommens første leveår — forringedes i hvert fald, når vedligeholdelsesarbejderne begyndte at melde sig og priserne herpå og