

**Sven Rubak**  
**Serridslevvej 36, 2. tv.**  
**2100 København Ø.**

Telefon: 3542 5450

Kulturudvalget  
KUU alm. del - Bilag 194  
Offentligt

21. juni 2006

Folketingets Kulturudvalg  
Christiansborg  
1240 København K

Til orientering fremsendes hermed brev afsendt til Kulturministeren dags dato.

Med venlig hilsen

Sven Rubak

**Sven Rubak**  
**Serridslevvej 36, 2. tv.**  
**2100 København Ø.**

Telefon: 3542 5450

Kulturminister Brian Mikkelsen  
Kulturministeriet  
Nybrogade 2  
1203 København K.

Vedrørende:

- a) **Grundfonde i ejerlejlighedsforeninger i fredede ejendomme**
- og
- b) **A- og B-fredninger**

Kære Kulturminister

Jeg vil tillade mig at kommentere nogle uhensigtsmæssigheder i lovgivningen og foreslå et par ændringer.

#### **Ad a) grundfonde**

Der skal som bekendt oprettes en grundfond på 4 % af den offentlige vurdering i fredede ejerlejlighedsejendomme. Denne procentsats kan næppe være grebet ud af den blå luft, da den i sin tid blev vedtaget – det håber jeg da i det mindste.

Har det ikke været sådan, at bygningsagkyndige forinden har overvejet, hvad der kunne være et fornuftigt økonomisk beredskab til sikring af en ældre ejendoms vedligeholdelse – f.eks. udtrykt ved kroner pr m<sup>2</sup>? En eller anden smart person har herefter opdaget, at det meget godt svarede til 4 % af den offentlige vurdering – dengang.

Af vedlagte artikel fra Jyllands Posten 28. februar i år fremgår det, at boligpriserne er steget voldsomt meget mere end byggeomkostningerne siden 1994.

Hvis en grundfond på f.eks. 1 mill. kr. var tilstrækkelig i 1994, ville den – for at sikre det økonomiske beredskab – i 2005 være 36 % højere eller 1.360.000 kr.

Når grundfonden skal afpasses efter ejendomsværdierne, kræver det for samme periode en stigning på 191 % til 2.910.000 kr eller godt 1,5 mill. kr. mere end nødvendigt af hensyn til beredskabet. Jeg er klar over, at de offentlige vurderinger halter efter handelspriserne, men de vil formodentlig nå op på det nævnte niveau om et par år.

Jeg kan illustrere med mit eget eksempel. Jeg skal efter den seneste vurdering indbetale yderligere 49.000 kr over fire år. Det svarer til 1.020 kr. om måneden. Men om to år kommer der en ny vurdering, som med stor sandsynlighed vil udløse en stigning af samme størrelse. Jeg skal således formodentlig betale 2.040 kr. om måneden i to år, hvorefter der kommer en ny og sandsynligvis højere vurdering.

Mit forslag er, at byggesagkyndige fastlægger et rimeligt økonomisk beredskab udtrykt ved et beløb pr. bolig-etagekvadratmeter. Beløbet reguleres herefter ved et byggeomkostningsindeks. Det er muligt, at en gennemførelse af forslaget kræver nogle krummelurer, men det er vigtigt at man i en ejendom får et tal, som man kan gange med lejlighedernes fordelingstal, når den enkeltes andel af grundfonden skal beregnes.

Et alternativt forslag er – selvfølgelig – at satsen på 4 % nedsættes **meget** væsentligt, og det løbende overvåges, at der ikke – igen – opstår et misforhold mellem grundfonskravet og udviklingen i byggeomkostningerne.

#### b) A- og B-fredninger

Der var engang en sondring mellem A- og B-fredninger. Så vidt jeg har forstået, måtte man i B-fredede ejendomme gøre, som man havde lyst til inden døre, blot det ikke medførte ændringer af ejendommens ydre. Det er uforståeligt, at sondringen blev ophævet, da det jo medfører en unødvendig belastning af Kulturarvsstyrelsens personale.

Man skal nu søge Kulturarvsstyrelsens tilladelse til alle ændringer, man ønsker at foretage i sin fredede lejlighed. Det er et væsentligt indgreb i den personlige frihed.

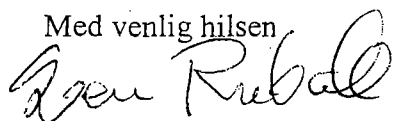
"Manden på gaden" må formodes at være bedøvende ligeglad med, om nogen i en fredet ejendom, han passerer, har lagt sit køkken og spisekammer sammen, lagt klinker på gulvet i badeværelset i stedet for terrazzo eller lignende. De eneste, der kan være tilhængere af denne ordning, må være sagsbehandlere i Kulturarvsstyrelsen, som synes at det er sjovt at bestemme over andre menneskers forhold.

Styrelsen har ikke villet udarbejde en manual for, hvad vi må ændre eller ikke ændre i vores ejendom, som blev fredet for få år siden – det afgøres åbenbart fra sag til sag. Der er dog tilsyneladende nogle retningslinier for vores ejendom: Man skal vist nok disponere et nyt køkken efter det gamles opbygning, man må ikke fjerne skillevægge, man skal i badeværelset bruge hvide fliser på væggene og sort/hvid terrazzo på gulvet. Rygtet vil imidlertid vide, at nogen har fået lov til at lægge et rosa/sort terrazzogulv – kursen er altså ikke klar.

Der er altså stor risiko for, at beboere forgæves udarbejder et ombygningsprojekt, som er i strid med de ukendte retningslinier, og nogen vil gøre, som det passer dem uden at ulejlige Styrelsen.

Mit forslag er – næppe overraskende – at man genindfører A- og B-fredninger således, at hovedparten af beboerne i fredede ejendomme igen får friheden til at indrette deres lejligheder, som de vil, og Kulturarvsstyrelsen kan spare ressourcer til mere fornuftige opgaver.

Med venlig hilsen



Sven Rubak

Kopi til: Folketingets Kulturudvalg og Kulturarvsstyrelsen

**BOLIGPRISER** Håndværkerne er uden skyld i de store prisstigninger inden for nybyggeri, viser ny undersøgelse fra installatørernes brancheforening, Tekniq.

# Projektfolk scorer kassen

Af NIELS HØJLAND

■ Det er projektmanagerne, der scorer kassen, når der bygges nye boliger i Danmark. Mens håndværksudgifterne til byggeri og installation er steget med 36 pct. gennem de seneste ti år, svarende til lidt mere end inflationen, er salgspriserne på de opførte boliger steget over fem gange så meget eller med 191 pct.

Det fremgår af en beregning, som installatørernes brancheforening, Tekniq, har lavet på baggrund af tal fra Danmarks Statistik gennem en 10-årig periode.

Data fra Danmarks Statistik er udregnet således, at byggeomkostningen og boligprisen i 1994 er opgjort til indeks 100. I 2005 lå byggeomkostningerne i indeks 136, mens priserne på de opførte boliger lå i indeks 291.

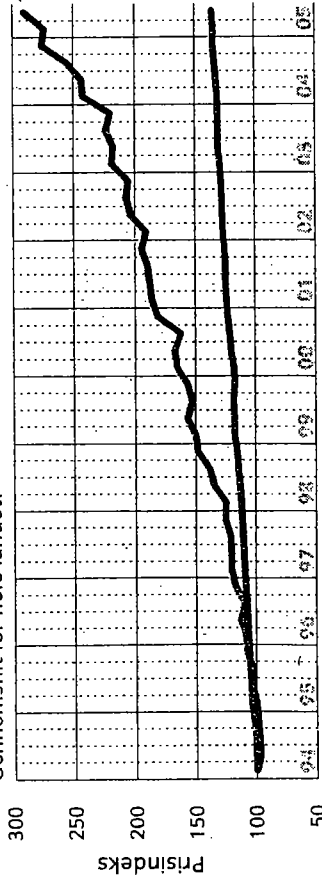
## Ikke håndværkerens bord

Byggeomkostningerne har også stort set fulgt udviklingen i grundpriserne, viser Tekniqs analyse af tallene gennem den seneste ti års periode. Det er kun prisen for at sælge boligerne, der har taget et tigerspring og dermed lagt prisniveauet for at købe ejerboliger i attraktivt nybyggeri.

»Der har været en tendens til at give håndværkerne skylden for de dyre boliger i Danmark. Men nu har vi fået dokumentation, at det ikke er håndværkerne,

## Udvikling i pct. for byggeomkostninger og boligpriser

Gennemsnit for hele landet.



JF-grafik: AM, AH

Når der alligevel kan konstateres en stor stigning i salgspris i forhold til prisstigningen for grund og byggeomkostninger, kan det ifølge lektor Frank Pedersen hænge sammen med, at der i begyndelsen af 1990'erne var lavkonjunktur med salgspriser noget under de reelle byggeomkostninger.

## Handler om psykologi

»Men det hænger naturligvis sammen med, at markedet sætter prisen, når boligen skal sælges. Der hvor der er blevet bygget med salg for øje, er i de velbeliggende områder, og det er med til at bestemme priserne,« fastslår økonomen fra Handels- højskolen i Århus.

For Tekniqs direktør, Flemming Preisler, er det imidlertid udviklingen her og nu, der springer i øjnene, når skylden for de dyre boliger skal placeres.

»Det handler om psykologi. Det er håndværkerne, der får skylden for prisstigningerne. For man tænker jo ikke over, at salgshøjtidssalgspriserne faktisk er på et niveau, der er meget naturligt i forhold til prisniveauet for ti år siden. Men når man oplever store prisstigninger på boliger og samtidig ikke kan opdrive en håndværker, så er det let at sige, at det er de håndværkere, der bare er med til at skrupe priserne op. Sådan forholder det sig ikke. Og det har vi nu fået effektiv dokumentation for,« siger Flemming Preisler.

ling for salg af boliger. For det første er det den lave rente, som har været med til at hæve prisniveauet. Desuden er det favorable lånemuligheder i form af afdragsfrie lån og flekslån. Endelig kan der have været et efterslæb fra lavkonjunktur-årene i begyndelsen af 1990'erne, som nu bliver indhentet,« lyder Frank Pedersen's forklaring på prisudviklingen.

I den ideelle verden skulle tingene være i en såkaldt langtidsligevægt. Det vil sige at en bygnings handelsværdi afspejler hvad det har kostet at opføre bygningen plus prisen på grunden. Og så bør der egentlig ikke være nogen væsentlig forskel på handelsprisen i forhold til opførelsesprisen plus grundprisen.

priserne. Derimod er det udviklingen og hovedentreprenørerne, der som følge af markedet har kunnet sælge boligerne videre med store prisstigninger. Nogen steder ser vi jo, at de attraktive ejerlejligheder er blevet solgt to gange inden byggeriet er blevet opført,« siger Flemming Preisler.

## Gunstige lånevilkår

Den markant store forskel i prisstigning på henholdsvis opførelsespriser og salgspriser kommer som en overraskelse for lektor i finansiering på Handelshøjskolen i Århus, Frank Pedersen. Han ser udviklingen som resultatet af et frit marked med gunstige lånevilkår og en lav rente.

»Der er vel tre ting, som spiller ind på den gunstigste prisudvik-

der jækker priserne i vejret,« siger direktør Flemming Preisler, Tekniq, i en kommentar til undersøgelsen.

Med den netop gennemførte analyse har håndværkerne for første gang fået dokumentation for, at de høje boligpriser ikke skyldes dyrere byggeomkostninger. I København koster det ifølge Flemming Preisler mellem 17.000 kr. og 18.000 kr. pr. kvadratmeter at bygge boliger. Salgsprisen ligger på omkring 32.000 kr. pr. kvadratmeter.

»Det er altså ikke håndværkerens bord, hvis der skal skabes billigere boliger i København, sådan som Ritt Bjerregaard har givet udtryk for. Prisen for at bygge boliger har stort set fulgt inflationen og udviklingen i grund-