

GI 50 års jubilæum april 2017



Den 1. april 1967 indledtes arbejdet i GI. Og der er sket meget. Det vigtigste for GI, boligerne, er blevet forbedret meget i løbet af de halvtreds år.

Vi har glemt hvordan det var

- De fleste kan ikke forestille sig den virkelighed, som herskede ved GI's stiftelse i 1967. Der tales aktuelt om en boligkrise, der handler om skævvridning og ulighed på boligmarkedet. Men hvis vi holder nutidens bolig-situation op mod virkeligheden i 1967, så kan vi dårligt tale om en boligkrise i vor tid, fortæller Curt Liliegreen, direktør for Boligøkonomisk Videncenter.

I midten af 60'erne boede danskerne i privat-ejede udlejningsboliger, almennyttige udlejningsboliger eller ejerbolig. Endnu var der ikke udstykket ejerlejligheder, og andelsboligforeninger fandtes heller ikke. Et stort antal familier boede i lejligheder uden toilet, bad, fjernvarme og varmt vand. Toilettet var måske i gården, eller et deletoilet på køkkentrappen.

Huslejeniveauet i private udlejningsboliger var præget af regulering, som var påbegyndt ved

krigsudbruddet i 1939 med det formål at holde lejeniveauet nede.

I takt med stigende lejeniveau i nybyggede almennyttige lejeboliger, lempedes reguleringen i 50'erne. På trods af det var der alligevel i midten af tresserne et meget stort spænd mellem huslejeniveauet i ældre private udlejningsboliger og i det nye almennyttige byggeri. Forskellen blev endnu større på grund af stigende renter i første halvdel af 60'erne. Det betød stigende finansieringsomkostninger og højere leje for nybyggede almene boliger, og det blev vanskeligt at udleje disse boliger. Mange nye lejligheder stod derfor tomme. Der var derfor basis for politisk handling.

Boligforliget i 1966

Socialdemokratiet, de Konservative, Venstre og det Radikale Venstre gik i 1966 sammen om et stort boligforlig. Forliget var tænkt som en helhedsløsning på boligmarkedets mange problemer. Politikerne ønskede at mindske det voldsomme huslejespænd over en periode frem til 1974. Man forsøgte at forudse, hvad nybyggeri ville koste i 1974, og hvad lejeniveauet dermed ville blive. Med dette udgangspunkt blev det aftalt, at private udlejere

TIDSLINJE

1966 I Folketinget forhandles og vedtages det store boligforlig, som indebærer at GI stiftes.

1968 GI begynder at låne ud til forbedringsprojekter.

1973 Den første oliekrise indtræffer og påvirker inflationen, så blandt andet nybyggeriet bliver dyrere.

1975 Udligning i huslejespændet er på grund af inflation ikke gennemført som planlagt i boligforliget fra 1966.

1980 Pressekampagner mod bolighajer fører til lov om tvangsvedligeholdelse af private udlejningsejendomme. GI får opgaven med at forvalte den ny bestemmelse i boligreguleringsloven.

1967 1. april indledes arbejdet i GI. Der er en direktør på halv tid, og GI er i praksis en del af Grundejernes Landsforbund, som i dag hedder Ejendomsforeningen Danmark.

1970 Grundejernes Sanerings-selskab, som senere kom til at hedde SBS stiftes. Det sker for at hjælpe kommunerne med saneringsopgaver på det praktiske plan.

1976 Store dødsbrande i ældre ejendomme fører til ny lov om brandsikring af ældre bygninger. GI medvirker til finansieringen af brandsikringsarbejdet i private udlejningsejendomme.

kunne forøge huslejerne med 40 % frem til 1974. I de almennyttige udlejningsboliger blev der tilladt stigninger på 20 % over 1965-niveau.

Som en del af forliget, oprettedes 2 institutioner – Grundejernes Investeringsfond og Boligselskabernes Landsbyggefond. En del af huslejestigningen skulle placeres på konti hos disse nye institutioner.

For at lempe virkningerne af lejeforhøjelserne hos lejerne, indførte politikerne boligsikring. Et indtægtsbestemt boligtilskud til lejere, som også skulle fremme lejernes mobilitet mellem den nye og den gamle boligmasse.

Boligforliget åbnede også for oprettelse af ejerlejligheder i private udlejningsejendomme. Udstykningen til ejerlejligheder oversteg forventningerne, og mange fik en hurtig spekulationsgevinst.

Politikerne har senere strammet reglerne flere gange for at undgå det, som man kaldte fupmoderniseringer.

GI's første opgaver

Den første og største opgave for GI efter oprettelsen i 1967, var at få etableret hele 27.000 konti for de ejendomme, hvor en del af lejestigningen skulle bindes til vedligeholdelse i de følgende 8 år.

Reglerne for GI's aktiviteter gav fra starten af mulighed for at låne ud til forbedring af ejendomme. Renten på GI's lån var i begyndelsen ikke særlig attraktiv, men efter et par år blev renten sat ned, og der kom gang i efterspørgslen, uden at det dog blev en markant aktivitet i GI. GI havde også lovmæssig mulighed for at støtte projekter, som

kan give ny viden om renovering og vedligeholdelse, men frem til år 2000 anvendtes muligheden blot i mindre grad.

Det er svært at spå om fremtiden – ny boligpolitisk aftale i 1974

I 1974 stod det klart, at det politiske kig i krystalkuglen ved boligforliget i 1966 ikke holdt stik.

Blandt andet gav oliekrisen i 1973 anledning til stigende inflation. Det er svært at spå om fremtiden. Grundpriser og byggeomkostninger havde ikke holdt sig i ro, og huslejespændet mellem udlejning af eksisterende byggeri og nybyggeri var ikke faldet, som politikerne og embedsmændene havde drømt om. Det var tværtimod steget.

Som en konsekvens heraf indgik en bred koalition en ny boligpolitisk aftale i 1974. Her indførte man blandt andet princippet om omkostningsbestemt leje for de private udlejningsboliger, som ved lovens ikrafttræden automatisk blev gjort gældende for alle større kommuner. Det var op til de enkelte kommuner at beslutte, om man ville være underlagt de nye regler om omkostningsbestemt leje eller lejelovens regler om huslejestigning efter princippet om "det lejedes værdi". Det er her, at begreberne regulerede og uregulerede kommuner opstår.

Byfornyelsen

Sanering og byfornyelse kom til at spille en stor rolle for forbedring og vedligeholdelse af private udlejningsboliger. Alene fra 1980 til 2010 anvendtes der over finansloven 80 mia. nutidskroner til sanering og byfornyelse af de ældre ejendomme i

1980 Byggeren på Nørrebro i København ryddes under politibeskyttelse, og det øger opmærksomheden på bevaring af ældre ejendomme.

1983 De nye bindingsregler § 18 b og § 63 a indføres.

1990 Byggeskade-fonden vedrørende Bygningsfornyelse, BvB, stiftes med hjælp fra GI. BvB forsikrer imod byggeskader, gennemfører eftersyn og formidler viden om, hvordan byggeskader undgås.

1999 GI indleder sin kursusvirksomhed om reglerne vedrørende bindingskonti. Teknikerservice udvides. Nu er der mulighed for en foreløbig låneudmåling til udlejere, samt bistand til udfyldning af skemaer ifm. bindingsreglerne.

1981 Byfornyelsesloven træder i kraft, og i en år-række derefter renoveres en masse ældre beboelseslejligheder.

1993 GI får ansvaret for Byfornyelseslinien. Ejere og lejere kunne ringe og få information om loven om privat byfornyelse.

2000 GI formulerer sin første udviklingsstrategi, og bliver dermed for alvor aktør når det gælder udvikling af bedre renoveringsløsninger.

2005 GI får ny opgave af Folketinget. GI skal forvalte nye regler om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme.

de største danske byer. Dermed reduceredes antallet af lejligheder med installationsmangler, og der blev skabt nye lyse gårdmiljøer, mens mørke baggårde forsvandt. Allerede i 1970 stiftede GI - Grundejernes Saneringselskab. Det blev senere til SBS, og således var GI i mange år dybt involveret i byfornyelse. Da midlerne tørrede ind, blev SBS solgt fra i 2009.

Kraftig udvidelse af aktiviteterne

En ny type bindingskonto så dagens lys 1. januar 1983. Det er dem, som vi kender i dag, og som i daglig tale kaldes § 18 b og § 63 a konti. Formålet med de nye regler var at øge de beløb, som blev afsat til brandsikring, energibesparende foranstaltninger og vedligeholdelse. I takt med at de nye bindingsregler blev opbygget, blev indestående på de oprindelige konti fra 1967 udbetalt, og i år 2000 var de gamle konti helt afviklet.

Fra midten af 80'erne og frem har udlån til forbedring og vedligeholdelse været en aktiv del af GI's virke. Siden slutningen af 90'erne har det været suppleret med teknikerservice, hvor ejer af en ejendom har mulighed for dialog med GI's teknikere om vedligeholdelse og forbedring med fokus på bevaring og udvikling af ejendommens kvalitet.

GI har siden 2000 haft stigende fokus på at udnytte muligheder for at støtte projekter, der kan give ny viden om vedligeholdelse og forbedring af den ældre bygningsmasse. Det er projekter med både byggeteknisk indhold, men også projekter som bringer branchens aktører sammen om overordnede samfundsmæssige problemstillinger. Fx

manglende tilgang til erhvervskolerne, energiforbedringer og affaldshåndtering. Uddannelsesinstitutioner, forskningsinstitutioner, universiteter, ildsjæle, brancheprojekter etc. modtager nu op mod 40 mio. kroner årligt i støtte til innovative udviklingsprojekter.

GI har fokus på videndeling

I de sidste 10 år har GI intensiveret arbejdet med videndeling, og har haft det som strategisk sigte, at gøre sig selv synlig over for alle de relevante parter, som arbejder med renovering og viden om renovering. Det er konkret kommet til udtryk ved flere kurser om GI's love og regler, samt etablering af netværket Lejeretligt Forum for specialister, der arbejder med lejeret. Endvidere afholdes et stigende antal arrangementer med bygningsfaglige temaer, hvor ny viden diskuteres blandt fagligt interesserede.

Det arbejde har bragt GI i kontakt med mange nye samarbejdspartnere.

Rank bare ryggen

Vi danskere kan være stolte over Danmarks boligforsyning. Vi har bedre boliger end de fleste. Det mener Curt Liliegreen, som også fortæller, at GI sagtens kan ranke ryggen i sit jubilæumsår, og føle en vis stolthed. – GI er ikke årsagen, men er en blandt mange faktorer, om har ændret den danske boligmasse fra at være af ringe standard til at være i verdensklasse. Holland og Sverige ligger på niveau med Danmark, men de allerfleste lande halter langt efter, fortæller Curt Liliegreen.

2007 GI udgiver første nummer af sit blad Bedre Boliger. GI's beløbsramme til lånetilbud løftes til over 700 mio.

2011 Renovering 2010 afsluttes med overlevering af 8 byggetekniske værktøjer til byggebranchen. Et strategisk samarbejde med Realdania. Projektet Renovering på Dagsordenen sættes i gang. Det er et strategisk samarbejde med branchen.

2013 Renoveriprisen stiftes sammen med Realdania. Lejeretligt Forum etableres.

2016 Nu uddeles der op mod 40 mio. kroner årligt til udviklingsprojekter.

2009 GI får kanal på YouTube. Kanalen er en succes, og har haft 800.000 views.

2010 Århuskontoret afvikles. GI samles i København.

2012 GI får til opgave at forvalte ordningen Aftalt Grøn Byfornyelse. GI etablerer Tænketank om Renovering. GI deltager for første gang på Folkemødet på Bornholm.

2015 § 63 a i boligloven afvikles, og ejendomme bygget efter 1970 skal nu indsende vedligeholdelsesregnskab til GI. GI bliver medlem af foreningen for byggeriets samfundsansvar.