



# AKB 1913-2006

Boligselskabet AKB s.m.b.a. – historien om et boligselskab

# AKB 1913-2006

Boligselskabet AKB s.m.b.a. – historien om et boligselskab

# Kolofon

## **AKB 1913-2006**

**Boligselskabet AKB s.m.b.a.**  
– historien om et boligselskab

## **Copyright**

Boligselskabet AKB s.m.b.a.  
Efter 1/1 2007 KAB s.m.b.a.

## **Forfattere**

Søren Federspiel  
Steen Hartvig Jacobsen

## **Redaktionsgruppe**

Finn Christensen, *formand*,  
Boligselskabet AKB s.m.b.a.,  
Erik Monnerup, *næstformand*  
Boligselskabet AKB s.m.b.a.,  
Joan Birck Madsen, *bestyrelsesmedlem*,  
Boligselskabet AKB s.m.b.a.

## **Redaktion**

*Adm. direktør* Henning Andersen,  
Boligselskabet AKB s.m.b.a.,  
*Informationschef* Karin Peitersen,  
Boligselskabet AKB s.m.b.a.

## **Grafisk tilrettelæggelse**

MONTAGEbureauet aps.

## **Tryk**

Kailow Graphic A/S  
Miljø- og arbejdsmiljøcertificeret

## Fotos

### Del 1

Indledning: *Frederiksholm karré 1 og 2*

1913-30: *Frederiksholm Teglværk*

1930-40: *Bispevænget*

1940-50: *Ved Milestedet*

1950-60: *Hedemarken*

1960-80: *Tåstrupgård*

1970-80: *Lundtoftegade*

1980-90: *Prinsessegade*

1990-06: *Havnestaden*

### Del 2

10 år der ændrede AKB: *Lundtoftegade*

Beboerdemokrati: *Olfert Fischers Gade*

Målsætninger: *Jagtvej karré 1*

Sampilsramt: *Avedøre Stationsby*

Tilbageblik: *Nyhuse*

## Fotografer

Marianne Svolgaard

Michael Daugaard

Michael Schlosser

Svend-Erik Andersen

Thomas Steen Brolyng

AKB's arkiv

NF, *Scanpix*

Poul Ainow, *Scanpix*

## 3D illustrationer

Eyecadcher Media

# Indhold

<b>Forord</b>	<b>8</b>	Kooperationens årtier	<b>34</b>
<b>Del 1: AKB 1913-2006</b>		Kanslergadeforliget og boligloven af 1933	<b>37</b>
<b>Fra kooperativ byggeforening til alment boligselskab</b>		Sammenfatning	<b>38</b>
<b>Indledning</b>		<b>1930'erne-1940'erne – I krigens skygge</b>	<b>40</b>
Arbejdernes Kooperative Byggeforening 1913	<b>13</b>	Boligloven af 1938	<b>41</b>
Baggrund	<b>14</b>	Bispevænget	<b>42</b>
Byggekrisen 1907-08	<b>19</b>	Byplanlægning	<b>43</b>
Kooperationen	<b>19</b>	Besættelsen og boligmarkedet	<b>45</b>
Frederiksholms Teglværker	<b>23</b>	<b>1940'erne-1950'erne – I planlægningens tegn</b>	<b>48</b>
<b>1913'erne-1930'erne – Nye kvarterer</b>	<b>26</b>	Marshall-plan og Boligministerium	<b>51</b>
Bebyggelsen af Frederiksholm	<b>27</b>	Boligmangel og mangel på bygningshåndværkere	<b>54</b>
AKB under forandring	<b>29</b>	København – en moderne storby	<b>55</b>
Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber af 1919 og Det kooperative Fællesforbund af 1922	<b>31</b>	Bellahøj-husene	<b>57</b>
Statens Boligfond 1922	<b>33</b>	AKB indtager - Lyngby, Rødovre og Herlev	<b>58</b>
Efterkrigskrise	<b>33</b>	Boligen mellem velfærd og marked	<b>61</b>
		Byggefond og jordlove	<b>63</b>

**1950'erne-1960'erne – Forstæderne indtages**

AKB og den offentlige planlægning	66
Rationalisering og standardisering	67
Den fysiske planlægning	67
AKB's planlægning	69
Dansk Familiehus	70
Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S	71
Vestegnen	72
Hedemarken	74
Blåkildegård	75
Tåstrupgård	77
Avedøre Stationsby	77
København	78

**1960'erne-1980'erne – I opbruddets tegn**

Saneringer	80
Boligforlig og byggelov	83
Omstilling i 1980'erne	84
Borgerlige regeringer	87
<b>1970'erne-1980'erne – Boligsociale problemer</b>	<b>89</b>
Tåstrupgård	90
Avedøre Stationsby	92
Lundtoftegade	94
Hækmosen	94
Påskepakke og Kartoffelkur	95
Byfornyelse	95
Sammenfatning	97
	98

<b>1980-1990'erne – Kooperationen</b>	<b>100</b>	<b>Del 2: Beboerdemokratiets historie</b>	<b>141</b>
Ny boliglovgivning	101	<b>10 år der ændrede AKB</b>	<b>142</b>
Beboerdemokratiet	101	<b>Beboerdemokrati – en skarp og langvarig konflikt</b>	<b>144</b>
Ny fortælling om AKB	104	Topstyret administration	145
Ny ledelse – ny boligminister	108	Utilfredse beboere	147
De kooperative byggevirkksomheder og AKB	110	Skærpet konflikt	148
Sammenfatning	116	Halvhjertet decentralisering	149
<b>1990'erne-2006 – Ny profil</b>	<b>118</b>	Oprydning i AKB	150
AKB Consult ApS	119	Opgør blandt beboerrepræsentanterne	152
Beboerrådgivere	121	<b>Målsætninger – styring af udviklingen</b>	<b>154</b>
Tåstrupgård og Avedøre Stationsby	122	Bred debat om målsætningen	155
Kvalitetsbyggeri for skæve og lige eksistenser	124	Behov for større enighed	155
Regeringsskiftet 2001	127	Grundlæggende problemer	156
Havnestaden	130	Demokratisk konfliktløsning	159
Milliarder på spil	131	Nedefra og op-model	161
Fusion	133	Beboerne i centrum	162
Udblik	134	Det sociale medansvar	164
Opsummering	135		

**Samspilsramt – den store udfordring**

Stor andel samspilsramte	167
Økonomiske problemer	168
Ideologisk kampagne	169
Overlevelseskamp	169
Socialt utilpassede beboere	170
Inspirationen fra AKB	171
En stadig udfordring	172

**Tilbageblik – 20 års beboerdemokrati**

Reel decentralisering	175
Beboerne i centrum	176
Demokratisk selvforvaltning	177
Velfungerende boligsocialt miljø	178
Bæredygtigt beboerdemokrati	179
En aktiv miljøindsats	179
Boligsocialt engagement	180

**Appendiks**

Formænd	183
Direktører	183
Bestyrelsen for Boligselskabet AKB s.m.b.a.	183
Byggerier	184
AKB's datterselskaber	190

**Litteratur og kilder**

191

**Fodnoter**

195



# Forord

Den 1. januar 2007 gik AKB og KAB sammen i Danmarks største almene boligadministration.

Fusionen har været en anledning for AKB's bestyrelse og administration til at gøre status over AKB's 93-årige levetid. AKB er etableret af arbejderkooperationen med det dobbelte formål at skabe kvalitetsboliger til den dårligst stillede del af befolkningen og at fremme beskæftigelsen i byggefagene.

I 1. del af bogen beskriver historikeren Søren Federspiel, hvordan denne dobbelte målsætning er blevet udmøntet i AKB's praksis gennem årene. AKB udviklede sig til at blive en af de største almene boligorganisationer i hovedstadsområdet, men fik i perioder også en hård medfart i offentligheden, når modsætningsforholdet mellem beboere og de kooperative ejere slog ud i lys lue.

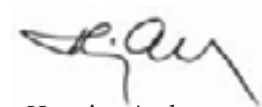
Dette modsætningsforhold, der slog igennem i 1980'erne, beskrives i 2. del af bogen af journalist Steen Hartvig Jacobsen. Et modsætningsforhold, der også blev en anledning for både ejere, beboerrepræsentanter og medarbejdere, til at søge en ny definition på AKB's særlige identitet.

En periode, hvor AKB ændrede sig fra at være meget centralistisk og topstyret til at være en beboerorienteret og decentral organisation. I denne periode blev der skabt en moderne boligsocial profil byggende på fælles værdier, der har gjort det muligt for AKB at håndtere store udfordringer og opbygge velegnede rammer om beboernes hverdag. De meninger, der i dette afsnit gives udtryk for, dækker ikke nødvendigvis AKB's officielle holdninger til de begivenheder, der fandt sted.

Vi vil gerne benytte lejligheden til at takke de mange personer, der som valgte beboerdemokrater, medarbejdere og ledere har ydet deres værdifulde bidrag til denne proces, der har gjort det muligt for os at gå ind i den nye fælles boligorganisation med stor tiltro til fremtiden.



Finn Christensen  
Formand



Henning Andersen  
Adm. direktør



# Del 1

**AKB 1913–2006**

**Fra kooperativ byggeforening til alment boligselskab**

*Af lektor Søren Federspiel, Center for Virksomhedshistorie, Copenhagen Business School.  
Søren Federspiel er historiker og har skrevet en række bøger om virksomhedshistorie og arbejdsmarkedshistorie.*

# Indledning



### Arbejdernes Kooperative Byggeförening 1913

A/S Arbejdernes Kooperative Byggeförening, AKB, blev oprettet den 8. februar 1913 som det første sociale boligselskab i København. Arbejdernes Andelsboligförening, AAB, var oprettet året før som den første sociale andelsboligförening.

Bag AKB stod en række kooperative selskaber i byggesektoren. Det blev ikke kun afspejlet i navnet, men også i formålet for den nye förening. I vedtægternes formålsparagraf hed det:

”Selskabets formål er:

– at opføre beboelsesejendomme for medlemmerne af arbejderstanden på dertil egnede grunde, men kun hvor det finansielle grundlag for foretagendet forud er betryggende sikret,

– at bidrage til, at huslejepriserne holdes på et så lavt standpunkt som muligt ved at udleje lejlighederne i selskabets ejendomme til den billigst mulige leje.”<sup>1</sup>

AKB fik fra starten to ben at gå på, det kooperative og det boligsociale, afspejlet i det todelte formål: dels at styrke beskæftigelsen i byggefagene ved at opføre beboelsesejendomme dels at gøre det godt og til en billig husleje. Begge formål tog sigte på en klasse af arbejdere, der i kølvandet på det industrielle gennembrud midt i 1890'erne befolkede byerne og især København.

Det nye selskab havde alle odds med sig, da det blev sat i søen på et møde den 8. februar 1913 i Kafe du Park i Gyldenløvesgade 4. I mødet deltog repræsentanter for en række byggekooperative föreninger, fagföreninger inden for byggeriet og social-

demokratiske politikere fra Københavns Borgerrepræsentation og Rigsdagen. Initiativtageren, overretssagfører Frits Ortmann, stod uden for miljøet, men havde til gengæld forbindelser til de finansskredse, der kunne sikre det økonomiske grundlag – et tredje punkt, der blev fremhævet i formålsparagraffen.

Vedtægterne opererede med aktive og passive aktionærer. De aktive var de fem kooperative virksomheder, der skulle bygge, de passive var dem, der bare havde aktier. På den måde blev de kooperative byggeselskaber bestemmende og de facto ejere af AKB.

Bestyrelsen holdt sit første møde den 16. februar 1913 og kom til at bestå af en passiv deltager, overretssagfører L. Jessen, der blev formand, og fem aktive: bestyrer i Murersvendenes Aktieselskab, P. Sørensen, be-



*3 nøglepersoner fra AKB's start i 1913. Fritz Ortmann var initiativtager til dannelsen af AKB. Mandrup-Poulsen var arkitekt og tegnede de første 6 karreer for AKB på Frederiksholm. L. Jessen var AKB's første formand, medlem af Folketinget for Socialdemokratiet.*

styrrer i Bygningsnedkernes Aktieselskab, Carl Møller, bestyrer i Tømrersvendenes Aktieselskab, P. H. Hansen, bestyrer i Smedenes Aktieselskab "Aurora", Valdemar Walther og bestyrer i Elektrikernes Aktieselskab, Installationsforretningen "Alliance", Harald Larsen.

De fem kooperative selskaber dominerede bestyrelsen fra begyndelsen og udlagde de spor, der blev fulgt i godt 70 år frem til midten af 1980'erne. Samtidig lagde de grunden til en fortælling om AKB, Kooperationen og "bevægelsen", der viste sig i stand til succesfuldt at holde gennem mellemkrigstiden og den første efterkrigstid. Men under velfærdssamfundets udfoldelse i 1960-70'erne blev den kontraproduktiv og måtte opgives i 1980'erne.

De kooperative byggevirksomheder, der var bærere af den fortælling, måtte

trække sig fra AKB. Alternativet kunne have været, at AKB var blevet offer for sin egen fortælling og måtte dreje nøglen om ligesom flertallet af de kooperative byggevirksomheder. Men AKB overlevede og formåede at etablere en ny fortælling centreret om beboerdemokratiet og de boligsociale spørgsmål og kunne dermed skrive sig ind i historien som en af de samfundsmæssige kræfter, der søgte at holde fast ved velfærdssamfundet i en tid, hvor nyliberalismen fik vind i sejlene. Skriften på væggen var tydelig med privatiseringen af store offentlige eller halvoffentlige virksomheder som telefonselskaberne og elselskaberne.

### **Baggrund**

AKB blev etableret i en turbulent periode under det andet industrielle gennembrud

*Tegning af det første byggeri på Frederiksholm.*





## *Befolkningstallet i hovedstaden steg fra 135.000 i 1850 til op mod 360.000 i 1900.*

fra midt i 1890'erne frem til 1. verdenskrig (1914-1918). Gennembruddet satte for alvor skub i byerne, hvor nye industrier sugede arbejdskraft til sig fra landbruget. Vandringer fra land til by skete i flere omgange og skabte pres på bygge- og boligmarkedet i de større byer, ikke mindst København.

Efter en lang stagnationsperiode fra midt i 1870'erne frem til midt i 1890'erne oplevede hovedstaden en betydelig vækst. Nye investeringer satte gang i hjulene, og byen blev som en magnet både for industrielle iværksættere, bygningshåndværkere og landboere. Befolkningstallet blev forøget fra 135.000 i 1850 til op mod 360.000 i 1900. I årene før 1890 var stigningstakten kraftigere end i årene efter, men alene fra 1896 til 1914 voksede byens befolkning med næsten 200.000. Det voksende indbyggertal krævede nye huse først

og fremmest til beboelse, og der blev bygget som aldrig før.

Ekspansionen var begyndt, da byen i 1850'erne sløjfede de gamle volde og brokvartererne – Nørrebro, Vesterbro og Østerbro – blev opført. Op mod år 1900 var de indre brokvarterer ved at være udbygget, og bystyret begyndte at se sig om efter udvidelsesmuligheder uden for kommunegrænsen.

I februar 1899 nedsatte Borgerrepræsentationen et udvalg med bemyndigelse til at forhandle om køb af land med Rødovre-Brønshøj sogneråd. Det viste sig mere end villig til at sælge, men København begrænsede sig til de nærmest liggende områder Brønshøj, Husum og Vanløse.



### **Jagtvej, Karré 1**

Interiør af en 1 værelses lejlighed med sovekabinet.



### **Jagtvej, Karré 1**

1 værelses lejlighed med spisekøkken, sovekabinet, bad og loggia.



I april 1899 fik udvalget bemyndigelse til at forhandle med Hvidovre Kommune og fik nærmest tilbudt det hele, men nøjedes med nærområderne Valby, Vigerslev og Kongens Enghave. Den sidste store erhvervelse var Sundbyerne, der hørte under Tårnby Kommune. Indlemmelserne blev godkendt ved tre love, hvorved Brønshøj og Valby blev en del af København i 1901 og Sundbyerne i 1902.<sup>2</sup>

Samtidig med, at det københavnske bystyre var i færd med at udvide byen, blev arbejdsmarkedet vidne til en hidtil uset stor-konflikt, der truede med at lamme hele samfundet.

*Frederiksholm karré 1, opført i 1913.*

I 1898 havde arbejdsmarkedets parter organiseret sig på landsplan i henholdsvis Dansk Arbejdsgiverforening, DA, og landsorganisationen De samvirkende Fagforbund, DsF. Året efter stod en styrkeprøve på liv og død – storkonflikten fra maj til september 1899. Den mandede ud i en grundlov for arbejdsmarkedet, Septemberforliget af 1899.

Under og lige efter konflikten dannede byggefagene, der var hårdt ramt af arbejdsgivernes lockout, kooperative produktionsforeninger med det dobbelte formål at overleve under lockouten og præstere et alternativ til mestrenes måde at producere på. Det var et alternativ, der rakte ud over konflikten med politiske og ideologiske overtoner i retning af et nyt samfundssystem.

De konstruktive byggefag etablerede tre produktionsforeninger, der kom til at gå

## *Det private byggeri var spekulationspræget og planløst.*

*Jagtvej karré 1,  
opført i 1916.*



under betegnelsen "de tre fra 99". Murer-  
svendene lagde ud med at danne et aktiesel-  
skab den 10. juli 1899, den 11. august fulgte  
bygningssnedkerne trop og den 29. septem-  
ber dannede tømrersvendene et aktieselskab.  
"De tre fra 99" fik en nærmest kultagtig sta-  
tus, og sammen med Smedenes Aktieselskab  
"Aurora" – også fra 1899 – gjorde de deres  
til, at fagbevægelsen overlevede og arbejder-  
ne fik anerkendt retten til at organisere sig.  
Septemberforliget betød en demokratisering  
af arbejdsmarkedet, der passede som fod i  
hose til strategien om at erobre kommuner-  
ne via stemmesedlen. "Kommunesocialisme-  
strategien", som Socialdemokratiet samtidig  
slog ind på, var blevet lanceret på den inter-  
nationale socialistkongres i Paris i 1900, og  
parlamentarismens indførelse i Danmark i  
1901 førte til, at alliancen mellem Venstre og

Socialdemokratiet ophørte, da Venstre dannede regering alene. Det danske Socialdemokrati kunne på den baggrund tage den nye strategi til sig og sætte den i sving for at erobre flertallet i kommunerne – som et første skridt på vejen til at erobre statsmagten.

Maler Jens Jensen, hovedmanden bag Septemberforliget og DsF, gik selv i spidsen og blev i 1903 finansborgmester i København (svarende til vore dages overborgmester) med ansvar for blandt andet stadens faste ejendomme. På bygge- og boligområdet satsede Socialdemokratiet og finansborgmesteren – i overensstemmelse med strategien – på at bygge kommunale boliger frem for at overlade initiativet til private bygherrer. Boligforeninger eksisterede endnu ikke. Det første kommunale byggeri var tre blokke, opført ved Valby Gasværk i 1908.

”Kommunesocialismestrategien” indbefattede ikke Kooperationen, som Socialdemokratiet i begyndelsen betragtede med stor skepsis, men to tildragelser bidrog til at ændre synet på Kooperationen. Det var bygge- og finanskrisen i 1907-08 og den strategisk-politiske debat i det danske og internationale socialdemokrati.

### Byggekrisen 1907-08

Det private byggeri var spekulationspræget og foregik planløst med til tider voldsom overkapacitet af boliger til følge. I 1906 var der således 10.000 tomme lejligheder i København. Det førte til faldende huslejer og videre til en bygge- og finanskrisen, der i 1907-08 førte til krak i både byggesektoren og bankverdenen.

Krisen fik en dramatisk dimension med Albertiskandalen, der blev afsløret i 1908, da landets justitsminister, Venstremanden P. A.

Alberti, meldte sig til politiet. Han havde be- draget en række andelsforeninger og den Sjællandske Bondestands Sparekasse for et svimlende beløb svarende til en sjettedel af nationalbudgettet.

Bygge- og finanskrisen i 1907-08 førte til en opbremsning i byggeriet og stærkt stigende arbejdsløshed – flere byggefag havde arbejdsløshedsprocenter på op mod 75.

Sporene fra 1899, da fagbevægelsen tog sagen i egen hånd og dannede kooperative produktionsforeninger, var endnu friske. Det opfordrede til at gøre ligeså på boligområdet og selv begynde at bygge, hvilket ville hjælpe på beskæftigelsen.

### Kooperationen

Samtidig begyndte Socialdemokratiet at ændre signaler over for Kooperationen, der si-

*AKB's stiftere, stående fra venstre: Muremester Peter Sørensen, arkitekt Mandrup-Poulsen, overretssagfører L. Jessen, den første formand for AKB's bestyrelse.*



den partiets kongres i 1898 havde været betragtet med stor skepsis.<sup>3</sup>

To fløje havde markeret sig i partiet, en ortodoks marxistisk med partiformand P. Knudsen og teoretikeren Gustav Bang, og en pragmatisk fløj med Fr. Borgbjerg som bannfører. De ortodokse marxister så kooperationen, og særlig forbrugskooperationen, som et led i en småborgerlig selvhjælpsbevægelse og derfor som et fremmedelement i arbejderbevægelsen. Borgbjerg så kooperationen dels som en praktisk foranstaltning til forbedring af arbejdernes stilling her og nu, dels som et strategisk element i et evolutionært system, der ville føre til socialismen.

Den skandinaviske arbejderkongres i 1907 anbefalede kooperative selskaber og Socialdemokratiets partikongres i 1908 førte en principiel debat, hvor Borgbjerg formule-



*Den 8. februar 1913 blev AKB stiftet i Kafé du Park.*

*Indgangsparti i Jagtvej karré 2, København N.*



april 1911, men forkastet på Socialdemokratiets kongres i 1913, der i stedet vedtog en resolution med blandt andet Borgbjerg som initiativtager, der fastslog, at Kooperationen var ”et godt middel i arbejderklassens frigørelseskamp”.

Samme år, som Socialdemokratiets kongres forkastede ideen om Kooperationen som en organiseret del af arbejderbevægelsen, tog ”de tre fra 99” sammen med smedenes selskab ”Aurora” og elektrikernes ”Alliance” på egen hånd initiativ til et nyt skud på den kooperative stamme – boligkooperationen.

AKB blev en lukrativ investering for de kooperative selskaber. Murersvendenes Aktieselskab, der tegnede sig for 21.000 kroner i AKB i 1913, kunne således konstatere, at den udbetalte arbejdsløn på 170.000 kroner

i 1913 var nået op på 420.000 kroner i 1919 og toppede foreløbigt med 848.000 kroner i 1920.<sup>5</sup>

En gennemgående indvending mod kooperationen, og en ikke ubegrundet frygt i fagbevægelse og parti, var spørgsmålet om finansieringen. Netop det spørgsmål blev løst i en ny og overraskende alliance mellem storkapitalen og kooperationen med AKB som organisation og bebyggelsen af Frederiksholm som omdrejningspunkt.

### **Frederiksholms Teglværker**

Den specifikke baggrund for oprettelsen af Arbejdernes Kooperative Byggeförening, var at finde på en af de lokaliteter, Københavns Kommune havde erhvervet i 1901, Kongens Enghave, hvor Frederiksholms Tegl- og Kalkværker lå.

Teglværket havde ekspanderet i takt med byggeaktiviteten uden for Københavns gamle volde og blev sidst i 1800-tallet et af landets førende med en række prominente arbejds-givere i bestyrelsen – blandt andre Entreprenørföreningens stifter og DA's førstemand, Niels Andersen, der i 1899 var med til at forhandle Septemberforliget på plads sammen med DsF's formand, Jens Jensen.

I begyndelsen af 1900-tallet var råstofferne på teglværksgrunden ved at være brugt op, og grunden blev opkøbt med henblik på netop en sådan situation, som indtraf i 1901, da teglværksgrunden blev en del af København Kommune.

Med indlemmelsen i den ekspanderende kommune steg grundværdien og udsigten til fortjeneste. Men teglværksgrunden nåede ik-

ke at blive bebygget før bygge- og finanskrisen i 1907-08, og bagefter var udsigterne knap så lyse. Det gav investorerne i Frederiksholm Teglværker anledning til at slå ind på nye veje og en alliance udviklede sig mellem finans kredse og Københavns Borgerrepræsentation med blandt andet Jens Jensen i en central rolle. Han gik som finansborgmester ind for byplanlægning i overensstemmelse med de ideer, stadsingeniør Charles Ambt tidligere havde formuleret, og i 1908 blev der udskrevet en international byplan-konkurrence, der skulle komme med forslag til anvendelsen af yderdistrikterne. Kongens Enghave blev udlagt til industrikvarter med tilhørende haveanlæg.

Efter byplankonkurrencens offentliggørelse gik Landmandsbanken, nordens største bank, ind og overtog et større lån i teglvær-



ket, og i 1911 stod banken bag en aktieudvidelse, der lagde op til udnyttelse af arealerne til jordspekulation og industriel udnyttelse. Udviklingen gik dog ikke så hurtigt, som spekulanterne forventede og i 1913 begyndte man at sælge ud af selskabets jorder til bebyggelse. Dermed kom teglværksgrunden i centrum af den bolig- og byggepolitiske debat, hvor blandt andet formanden for Bygningssnedkernes Fagforening J. Chr. Jensen deltog og fremhævede, hvor dårligt og relativt dyrt arbejderne boede.

Salget af arealer på Frederiksholm blev formidlet af overretssagfører Frits Ortmann, der via kollegerne overretssagfører L. Jessen og vekselrer A. F. Lamm, kom i forbindelse med fagbevægelsen og ”de tre fra 99”.

Ortmann var sagfører for teglværket og havde forbindelse til Detailhandlerbanken,

der var en af de i 1908 krakkede banker. Han kendte byggeområdet og fik involveret vekselrer A. F. Lamm, der var medlem af Socialdemokratiet og siden 1908 havde siddet i Københavns Borgerrepræsentation. Ortmann tog også kontakt til kollegaen overretssagfører L. Jessen, der var medlem af Folketinget for Socialdemokratiet og havde rødder i arbejderklassen. Lamm og Jessen nød respekt i både finans- og arbejderkredse, men inden de blev involveret afholdt de kooperative byggevirksomheder den 12. oktober 1911 ”et historisk møde” på arbejderbevægelsens gamle samlingssted, Tømrerkroen i Adelgade.<sup>6</sup>

Året efter i november 1912 var forretningsføreren for Social-Demokraten, Chr. Christiansen, der var medlem af Landstinget og Borgerrepræsentationen, mellemmand

mellem de kooperative byggevirksomheder og Ortmann og arkitekt Mandrup Poulsen, der havde tegnet flere byggeforeningshuse i Valby. Men først da L. Jessen kom med, skete der noget, og den 8. februar 1913 blev AKB stiftet i Kafe du Park, Gyldenløvsgade 4, hvor Jessen førte ordet.<sup>7</sup>

Jessen havde i forvejen konciperet love for selskabet og forelagde dem for forsamlingen, der vedtog at oprette A/S Arbejdernes Kooperative Byggeforening, hvor L. Jessen blev formand og Frits Ortmann direktør.

*Haveforeningen Frem ligger midt mellem  
karréerne på Frederiksholm.*



# 1913-1930'erne – Nye kvarterer



Fortællingen om AKB er i høj grad fortællingen om Frederiksholm og udbygningen dér, der fortsatte en menneskealder frem i tiden.<sup>8</sup>

Men det er også den mindre kendte historie om etableringen af et nyt arbejderkvarter ved Jagtvejen nord for det gamle arbejderkvarter på indre Nørrebro, ved den nye park, som Københavns gamle Fælled blev omdannet til i 1913.

### Bebyggelsen af Frederiksholm

Da AKB blev etableret i 1913, var der ingen mangel på boliger, og det viste sig vanskeligt at få udlejet alle lejlighederne på Frederiksholm, hvor karré 1 blev opført i 1913 med 74 lejligheder, karré 2 i 1914 med 132 lejligheder og karré 3 i 1914-15 med 183 lejligheder. AKB's oprindelige ide, inspireret af AAB, om, at lejerne skulle danne andelsforeninger – opgang for opgang, 6 lejligheder pr. op-

gang – var der kun ringe interesse for blandt lejerne, idet kun 10 opgange i karré 1 og 2 blev solgt som andelsforeninger.

Den betingede succes for de oprindelige ideer og problemerne med udlejning blev imidlertid opvejet af en udefra kommende katastrofe i form af 1. verdenskrig, der brød ud i august 1914. Selv om Danmark forblev neutralt, måtte landet døje med en række følger-virkninger af krigen.

En følgevirkning blev en udtalt mangel på boliger under krigen. De stadig mere sparsomme forsyninger af byggematerialer var én forklaring. En anden var den effekt, som huslejestoppet, der blev indført ved lov af 9. juni 1916 for lejligheder opført før 11. april 1916, fik. Huslejestoppet førte til, at den gamle boligmasse reelt blev taget ud af cirkulation, idet huslejen blev fastfrosset i en

situation med stigende huslejer.<sup>9</sup> Det førte til, at beboerne i den gamle boligmasse blev boende, hvilket øgede presset på de nye boliger, opført efter 11. april 1916, og bidrog til yderligere at presse huslejerne i vejret.

I 1916 var boligreserven opbrugt i København og bolignøden førte til, at Borgerrepræsentationen vedtog igangsættelse af et omfattende kommunalt byggeri, der blev den ene bærende søjle i kommunens boligpolitik. Den anden blev det foreningsbaserede byggeri. Det blev AKB's chance for at bevise sin eksistensberettigelse som boligforening, der kunne afhjælpe bolignøden, og byggeriet på Frederiksholm blev fremskyndet. Det skete med karré 4 fra 1918 med 146 lejligheder, karré 5 fra 1921 med 144 lejligheder og karré 6 fra 1922 med 80 lejligheder.

*I 1916 var boligreserven opbrugt, og der blev igangsat et omfattende, kommunalt byggeri.*

*Luftfoto af Frederiksholm fra 1925 med de 7 første karréer.*



I 1920 havde AKB købt et areal på 37.000 kvadratalen på Frederiksholm. Derudover ekspanderede AKB til et nyt område på den gamle Nørre Fælled, hvor foreningen købte nogle arealer ud til Jagtvej af Københavns Kommune og gik i gang med at bygge. Jagtvej karré 1 stod færdig med 181 lejligheder allerede i 1915, karré 2 kom til med hele 256 lejligheder i 1917 og karré 3 med 172 lejligheder i 1920 – Jagtvej karré 2 blev AKB's og Københavns hidtil største bebyggelse.

Den forcerede byggeaktivitet på Frederiksholm og ved Jagtvejen var AKB ikke ene om. AAB lagde sig også i selen og dets formand, folketingsmand J. Chr. Jensen, udviklede i 1919 storstilede planer for fremtidens boligpolitik og afhjælpning af bolignøden, hvilket skaffede ham tilnavnet Christian Bolignød.

Huslejestoppet i juni 1916 blev senere på året suppleret med en mere langsigtet foranstaltning, da den radikale indenrigsminister Ove Rode den 30. oktober 1916 nedsatte en Boligkommission, der skulle undersøge boligforholdene og komme med forslag til en løsning af boligproblemet. Den ene af kommissionens sekretærer blev den socialdemokratiske politiker C. V. Bramsnæs. Den senere finansminister (1924-1926) i Staunings første regering fik sat et tydeligt socialdemokratisk præg på kommissionsarbejdet, der i 1920 mundede ud i en række lovforslag med sigte på en samlet løsning af boligspørgsmålet:

1. Forslag om oprettelse af statens boligfond med 30 millioner kroner over 4 år. Forslaget blev i ændret form vedtaget i 1922 som Statens Boligfond.
2. Forslag om byplanlov, der fik afgørende

betydning for loven af 29. april 1938 om byplaner.

3. Forslag om boligtilsyn, der blev vedtaget med lov af 31. maj 1931 om boligtilsyn og sanering.
4. Forslag om oplysningspligt for sælgere af parceller over for køber, der blev gennemført ved lov af 30. juni 1922.
5. Forslag om huslejeregulering. I ændret form vedtaget ved lov af 1. april 1921 vedrørende boligforhold.

Den omfattende regulering rykkede bygge- og boligområdet ind som et centralt politikområde, men ikke op i første division med eget ministerium.<sup>10</sup>

For Socialdemokratiet blev det nye politikområde allerede i mellemkrigstiden til et stridsspørgsmål mellem de, der ville gøre området til en del af socialpolitikken, som

Christian Bolognød og de, der ville lade markedskræfterne råde som cand. polit'erne, der begyndte at gøre deres indtog i partiet.

### AKB under forandring

Bolig- og byggelovgivningen førte til, at AKB løbende ændrede sine vedtægter for at få del i de forskellige støtteordninger.

Den rolle, som finansskredse omkring Landmandsbanken havde spillet for finansieringen af de første bebyggelser på Frederiksholm, blev i en vis forstand overtaget af det offentlige under og efter krigen.

Byggestøtloven: Lov om lån til opførelse af boliger, blev vedtaget i 1916 for at træde i kraft i 1917. Den indebar, at staten gik ind med 2. prioritet op til 90 % af ejendomsværdien, hvor realkreditinstitutioner eller det private kapitalmarked ikke dækkede, og

## *AKB's særpræg som kooperativ byggeforening trådte i baggrunden til fordel for en profil som almennyttig boligforening.*

*Indvielse af Linie 3's forlængelse fra Enghave Plads til det nye Frederiksholm kvarter i februar 1915. Bag sporvognen ses de første to karréer.*



mere end halvdelen af alt byggeri blev støttet på denne måde frem til 1922, da ordningen ophørte for at blive til Statens Boligfond.

Lovgivningen stillede krav til de foreninger, der søgte støtte, hvilket blev indledningen til, at AKB's særpræg som kooperativ byggeforening gradvist trådte i baggrunden til fordel for en profil som almennyttig boligforening. Samtidig blev foreningen knyttet nærmere til kommunen, der skulle godkende byggerier og regnskaber og derudover fik en repræsentant, ganske vist uden stemmeret, i AKB's bestyrelse.

De ganske gennemgribende ændringer gjorde, at foreningen skiftede karakter. Direktør Frits Ortmann konstaterede således i 1938: "Det var oprindelig en almindelig byggeforening i kapitalistisk aktieselskabs form. Efterhånden er aktieselskabet blevet rib-

bet for det, der kendetegner et kapitalistisk foretagende, og er nu et socialt foretagende i renlivet skikkelse, men med bibeholdelse af aktieselskabsformen.”<sup>11</sup>

Hele denne udvikling med offentlige tilskud og løbende vedtægtsændringer blev byggesten til en ny spirende fortælling om AKB som socialt boligselskab. Den nye konstruktion passede ikke helt godt ind i fortællingen om de kooperative produktionsselskaber, der skulle konkurrere på bygge- og boligmarkedet. En fortælling, de kooperative ejere af AKB holdt fast i, ja forstærkede under indtryk af 1980'ernes liberalistiske vinde.

Spændingsfeltet mellem de to fortællinger blev den ramme inden for hvilken AKB udviklede sig i mellem- og efterkrigstiden i en frugtbar vekselvirkning, der befordrede både det kooperative og det boligsociale element.<sup>12</sup>

### **Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber af 1919 og Det kooperative Fællesforbund af 1922**

Lovgivningen og udsigten til en lovgivning, som boligkommissionens arbejde indvarslede, blev en tilskyndelse for boligselskaberne til at søge sammen, hvilket også den internationale socialistkongres i 1910 i København havde anbefalet med opfordringen til at danne kooperative fællesforbund.

I 1919 oprettede de almennyttige boligselskaber Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber, senere Boligselskabernes Landsforening. Initiativtagerne var formanden for Dansk Haverboligforening, F. C. Boldsen og AAB's formand, J. Chr. Jensen – alias Christian Bolignød. F. C. Boldsen var også manden bag KAB i 1920.

AKB's status som almennyttigt boligselskab blev understreget ved tilslutningen til Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber. Og det nære og konstruktive samarbejde mellem det almennyttige og det kooperative blev understreget, da Fællesorganisationen tilsluttede sig Det kooperative Fællesforbund, ved dets oprettelse i 1922, hvor også AKB deltog.

Dynamikken i spændingsfeltet mellem det boligsociale og det kooperative gik op i en højere enhed i Det kooperative Fællesforbund, der ikke alene skulle fremme udviklingen af Kooperationen, men tillige fungere som arbejderbevægelsens erhvervspolitiske organ over for det offentlige, dvs. som pendant til Industrirådet. Den funktion havde Fællesforbundet vanskeligt ved at leve op til, og opgaven blev i 1936



*Frederiksholm karré 7 opført i 1924.*



## *Den finansielle uro fik mange til at se tilbage på de gode gamle dage før verden gik af lave, og "den ærlige krone" var indløselig med guld.*

overtaget af Arbejderbevægelsens Erhvervsråd.

Den tætte sammenhæng også personmæssigt mellem det boligsociale og kooperative blev understreget, da Fr. Dalgaard, der var leder af Det kooperative Fællesforbund, blev direktør i AKB i 1943 ved Frits Ortmanns død. AKB's tilknytning til kooperativiteten blev yderligere cementeret tre år senere i 1946, da direktøren for Bryggeriet Stjernen, Peder Nørgaard, blev formand for bestyrelsen efter L. Jessens død.

### **Statens Boligfond 1922**

Statens Boligfond satte for alvor skub i det sociale boligbyggeri, der havde gearret sig til den nye situation ved sammenslutning. Den nye lov nr. 551 af 23. december 1922 blev fastholdt frem til 1927, og Statens Boligfond finansiere-

de i perioden op mod 70 % af alt nybyggeri ved udlån af 109 millioner kroner, hvoraf 70 millioner kroner gik til kommuner og boligforeninger, 34,5 millioner kroner til parcelhusbyggeri og 4,5 millioner kroner til privat byggeri.

Det sociale boligbyggeri blev prioriteret i forsøg på at afhjælpe bolig mangelen, men den offentlige støtte blev ikke fulgt op af udviklingsarbejde med nye boligformer. I perioden opførte AKB på Frederiksholm karré 7 med 163 i 1924 og karré 8 med 230 i 1926, mens Jagtvejs-området blev bebygget med blok A og B (Jagtvej karré 4) med 115 og 199 lejligheder i 1925.

### **Efterkrigskrise**

1920'erne var præget af skiftende konjunkturer og periodevis stor arbejdsløshed. Politisk blev Påskekrisen i 1920 et højdepunkt

for arbejderbevægelsen der, med Borgbjerg som bannerfører, truede med generalstrejke over for kongens "statskup". Det bestod i, at Christian X afsatte ministeriet Zahle og udnævnte sit eget ministerium Liebe. Situationen kunne give mindelser om de revolutionære opstande, kup og modkup i Tyskland lige efter krigen, og truslen om generalstrejke fik kongen til skyndsomst at trække sit ministerium tilbage.

Finansielt blev krigen fulgt af en række krak i bankverdenen. Bankerne havde udnyttet Danmarks neutrale stilling til spekulation, og store banker som Landmandsbanken dannede ligefrem spekulationskonsortier, der skovlede penge ind. Da krigen sluttede revnede ballonen. For Landmandsbanken skete det først i 1922, da banken krakkede, men blev reddet af staten. Den finansielle uro fik mange til at se tilbage

## *1920'ernes forkludrede pengepolitik førte til, at verdenskrisen, der ramte Danmark i begyndelsen af 1930'erne, ikke fik så voldsomme følger, som andre steder.*

på de gode gamle dage før verden gik af lave og ”den ærlige krone” var indløselig med guld. Guldmøntfoden var blevet forladt i 1914, men i januar 1927 blev den genindført. Alligevel vendte ”gulddalderen” ikke tilbage, tværtimod. Revalueringen af kronen billigjorde importerede varer, mens eksportvarer blev dyrere, hvilket var til skade for en del af industrien og det eksporterende landbrug.

1920'ernes forkludrede pengepolitik førte til, at verdenskrisen, der ramte Danmark i begyndelsen af 1930'erne, ikke fik så voldsomme følger, som andre steder. Bankerne var krakket, og der var rensset ud blandt de svage industrivirksomheder.<sup>13</sup>

Verdenskrisen blev udløst af krakket på New Yorks børs den 24. oktober 1929. Fra 1929 til 1933 gik verdenshandelen ned fra 5,4 til 1,8 milliarder dollars. Situationen blev

forværret af, at landene søgte at undvige krisen ved protektionisme.

I begyndelsen af 1931 gik den betydende østrigske storbank Kredit-Anstalt konkurs. Det førte til, at det internationale pengesystem, baseret på guldstandarden, brød sammen. England ”gik fra guldet” den 21. september 1931 og lod sterlingkursen falde med cirka 20 %. Danmark fulgte efter og måtte vinke farvel til ”den ærlige krone”.

Arbejdsmarkedet var ligeledes præget af uro som følge af smalhals og arbejdsløshed med op til 100.000 uden arbejde. Det førte til mellemkrigstidens største konflikt, storstrejken i 1925, der løb over tre måneder og gav mindelser om storkonflikten i 1899. Den politiske og sociale uro, der andre steder gav plads for stærke mænd som Mussolini i Italien (1922) og Hitler i Tyskland (1933) førte i Danmark til

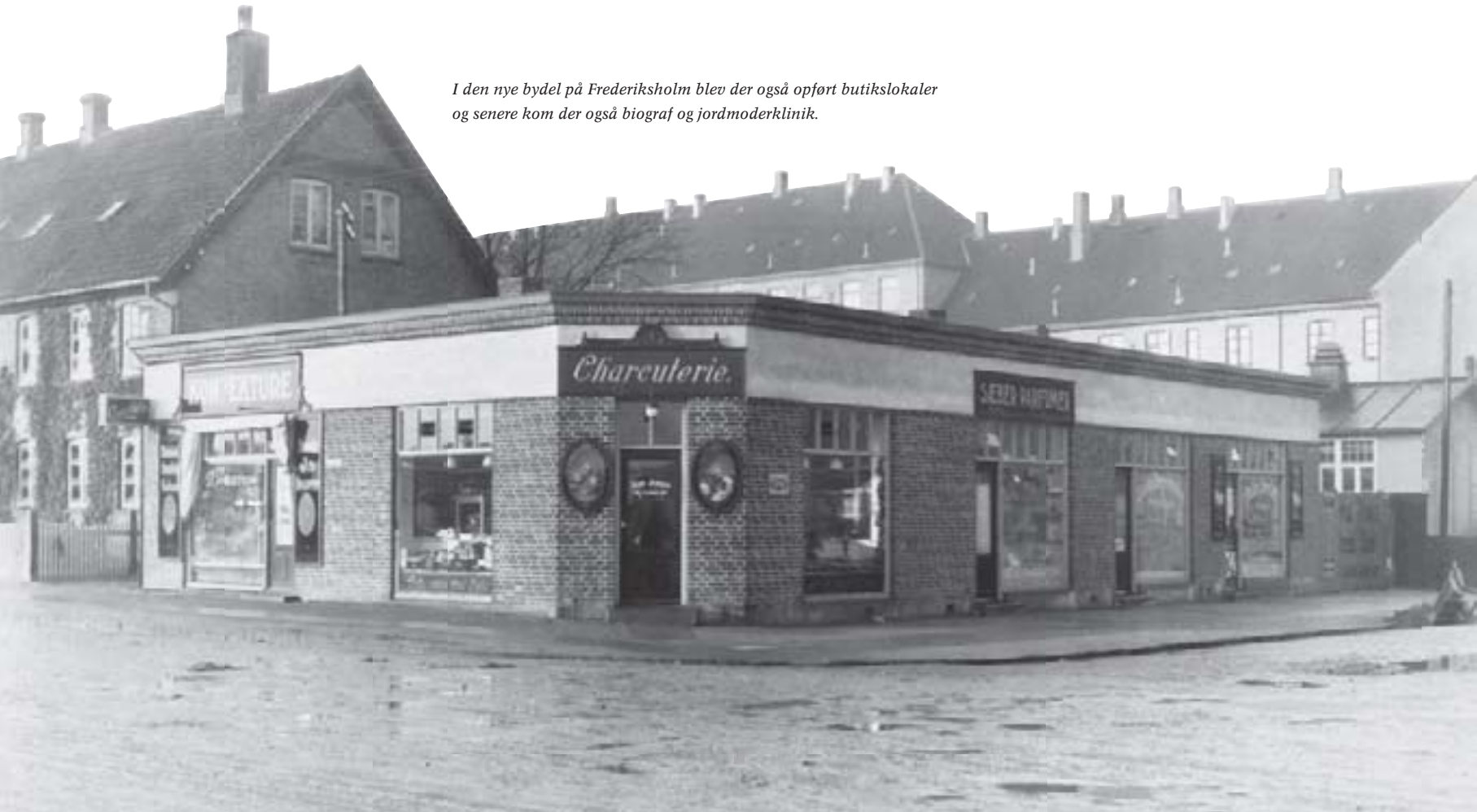
et opsving for arbejderbevægelsen. I 1924 kunne cigarsorterer Th. Stauning, der havde afløst P. Knudsen som partileder, danne sin første regering, og i 1935 opnåede Socialdemokratiet sit hidtil bedste valgresultat med 41,6 % af stemmerne og 68 mandater.

### **Kooperationens årtier**

Ligesom parti og fagbevægelse blomstrede også Kooperationen i mellemkrigstiden både i Danmark og internationalt. I 1924 arrangeredes en kooperativ verdensudstilling i Gent i Belgien. Den skulle vise, at Kooperationen kunne tage konkurrencen op med kapitalen og samtidig fejre 80-året for Kooperationens fødsel – de engelske Rochedale-væveres kooperativ fra 1844.

Det kooperative Fællesforbund stod bag udstillingens danske bidrag – et typisk dansk

*I den nye bydel på Frederiksholm blev der også opført butikslokaler og senere kom der også biograf og jordmoderklínik.*



## *Mellemligstiden er blevet kaldt kooperationens årtier.*

hus opført på stedet af Murersvendenes A/S og Tømrersvendenes A/S.

Mellemligstiden er blevet kaldt kooperationens årtier, de etablerede virksomheder voksede, og nye kom til. På det finansielle område blev Arbejdernes Landsbank etableret i 1919 og Arbejdernes Bogførings- og Revisionsinstitut i 1920.

De kooperative byggevirksomheder var involveret i ekspansionen, og det blev stadig mere almindeligt, at man arbejdede for hinanden. De ”tre fra 99” var således involveret i byggeriet af Panoptikonbygningen for Arbejdernes Landsbank og i byggeriet af Arbejdernes Forsamlingsbygning på Rosenørns Allé, hvor DsF og Socialdemokratisk Forbund fik til huse.

I 1927 lagde kooperationen grunden til en tradition med det første kooperative stævne på Hindsgavl. Samme år ramte ”den

ærlige krone” byggeriet hårdt – kronehævnningen førte til prisfald og fald i byggeaktiviteten. Situationen blev ikke bedre, da det internationale pengesystem baseret på guldmøntfoden brød sammen i 1931.

I AKB gik byggeriet i stå, og fra 1927 til 1932 blev der ikke opført meget. Det skyldtes dels den almindelige økonomiske krise, dels statslånsperiodens ophør i 1927.

Opførelsen af Østerbrogade 95 i 1928-29 var undtagelsen, der bekræftede reglen. Det statelige hus på hjørnet af Østerbrogade og Jagtvej var en opgave, AKB fik overdraget af Husejernes Kreditkasse, hvor foreningen havde adskillige lån og kunne få en fordelagtig belåning til det nye byggeri, der også ville give god beskæftigelse. Kreditkassen havde fået pålæg om at opføre 90 lejligheder, som betingelse for at kunne nedrive et tilsvaren-

de antal og opføre en nybygning ved siden af Paladshotellet på Rådhuspladsen.

Østerbrogade 95 blev også en undtagelse i forhold til AKB’s byggerier på Frederiksholm og ved Jagtvejen, hvor lejlighederne var små og udstyret med kakkelovn, og hvor området blev udbygget lidt efter lidt. Østerbrogade 95 var forsynet med alle moderne faciliteter, centralvarme, bad, elevator, og lejlighederne var store, men også fordelt på 1-værelses lejligheder og enkelte kamre, og AKB gennemførte ingen massiv udbygning på Østerbro.

Alligevel satte AKB sit præg på området ved i 1936 at opføre Kanslergården med 161 lejligheder i forlængelse af Østerbrogade 95 langs Borgmester Jensens Allé og Jagtvej, også på en grund købt af Københavns Kommune, der lod grundprioriteten indestå.

### Kanslergadeforliget og boligloven af 1933

Det kommunale og sociale byggeri var fremherskende i en række socialdemokratiske kommuner også efter ophøret af boligstøtloven pr. 1. oktober 1927. København fungerede som foregangskommune i så henseende, hvilket kan eksemplificeres ved samarbejdet mellem kommunen og foreningen vedrørende det byggeri, AKB opførte på en grund ved Tagensvej-Arresøgade i 1931-32. Kommunen havde solgt grunden på gunstige afdragsvilkår, med garanti over for sekundære prioriteter og med skattelempelseslån.

Den model for boligbyggeri blev så at sige ophøjet til lov, som led i Kanslergadeforliget, opkaldt efter statsminister Staunings bopæl i Kanslergade, der dannede ramme om sene natlige forhandlinger mellem den Socialdemokratisk-Radikale regering og Venstre.

Kanslergadeforliget blev indgået i januar 1933. Det blev mellemkrigstidens mest omfattende reformkompleks og introducerede statslig indgriben i samfundsøkonomien med hensyn til produktion og beskæftigelse. Det skete i overensstemmelse med tidens mest avancerede økonomiske visdom repræsenteret ved den engelske økonom J. M. Keynes.

Et af hovedpunkterne i den keynsiansk inspirerede politik, som den blev udmøntet i Danmark, var erkendelsen af byggeriets betydning som nøgleindustri og dermed af det offentliges interesse i at styre udviklingen på bygge- og boligområdet. Kanslergadeforliget blev blandt andet udmøntet i en lov om støtte til boligbyggeri. Lov nr. 128 af 11. april 1933 gav mulighed for direkte lån til opførelse af boliger for mindrebemidlede inden for en ramme på 30 millioner kroner. Statslåne-

ne skulle dække 95 % af anskaffelsessummen. Dermed blev den almenyttige tanke så at sige lovfæstet.

En betingelse var indenrigsministerens godkendelse af selskabernes vedtægter, der blandt andet skulle indeholde bestemmelser om, at det enkelte selskabs overskud og provenu skulle genanvendes til boliginvesteringer med det mål for øje, at selskaberne skulle blive selvfinansierende.

En umiddelbar konsekvens af loven blev oprettelsen af en ny social boligforening – Foreningen Socialt Boligbyggeri, FSB, i 1933. Året efter organiserede en række avantgardarkitekter sig i Tegnestuen Kooperative Arkitekter, der fik stor indflydelse på etagebyggeriets udvikling.

Boligstøtloven kom især godkendte boligforeninger og kommuner til gode, men lo-

## *AKB kunne fejre 25 års jubilæum den 8. februar 1938, og det blev gjort med manér med jubilæumsmiddag på Langelinje pavillonen.*

ven blev fulgt af rentenedsættelser i 1933 og 1934, der stimulerede byggeriet som helhed. Tilsammen bevirkede det, at de dårlige beskæftigelsesforhold i byggefagene blev vendt til det bedre, og AKB gjorde sit til det. Foreningen anskaffede nye grunde på Frederiksholm ved Enghavevej og i 1934 blev karré 9 opført med 205 lejligheder, i 1935 kom karré 10 med 122 lejligheder og i 1936 karré 11 med 170 lejligheder, der som noget nyt på Frederiksholm blev forsynet med centralvarme. Det og andre moderne faciliteter, som WC og bad, blev almindeligt i 1930'ernes boligbyggeri.

I 1936 var lovens ramme på 30 millioner kroner brugt, og frem til 1938 var der ingen offentlig støtte til boligbyggeri, hvilket bevirkede et kraftigt fald i foreningsbyggeriet og en stigning i det private boligbyggeri, der i 1938 udgjorde omkring 90% af boligbyggeriet.

AKB opførte i perioden to byggerier uden statsstøtte – Kanslergården i 1936 (jfr. ovenfor) og karré 13 på Frederiksholm, der foruden 30 lejligheder og butikker rummede biograf, restaurant, badmintonhal, ja endog en fødeklinik – et udtryk for, at Frederiksholm var et børnerigt kvarter og for et nyt helhedsorienteret bygge- og boligkoncept.

Nedgangen i byggeaktiviteten i den sociale boligsektor førte til, at byggekooperationens selskaber rykkede sammen og i 1938 etablerede Byggefagenes Kooperative Landsammenslutning. Målet var dels at varetage fælles interesser dels at markere sig samlet og koordinere indsatsen som alternativ til de private entreprenører, hvoraf nogle voksede sig rigtig store i 1930'erne.

Umiddelbart inden 1930'ernes sidste store boliglovgivning kunne AKB fejre 25 års

jubilæum den 8. februar 1938, og det blev gjort med manér med jubilæumsmiddag på Langelinje pavillonen. Af mere blivende værdi blev bogen Arbejdernes Kooperative Byggeförening i 25 Aar, Et tilbageblik, forfattet af direktør Frits Ortmann. Bogen lå i forlængelse af 10-års jubilæumsskriftet, forfattet af formanden L. Jessen.

### **Sammenfatning**

AKB havde ved udgangen af 1930'erne skabt en helt ny bydel på Frederiksholm med beboelse og butikker foruden en række moderne faciliteter som børneinstitutioner, biograf, restaurant, sportsfaciliteter og endog en fødeklinik. Det repræsenterede et nyt koncept for byggerier af samlede kvarterer, der blev almindeligt i efterkrigstiden. Selv om Frederiksholm ikke var planlagt på samme måde

som Tingbjerg blev det i 1950-60'erne, men voksede organisk frem, blev Frederiksholm banebrydende.

Med udgangspunkt i forholdene under 1. verdenskrig blev der i mellemkrigstiden taget hul på en lovgivning, der blev ganske omfattende og indgribende for bygge- og boligmarkedet. For AKB betød det vedtægtsændringer, der førte til, at den kooperative byggeforening blev drejet i retning af en almennyttig, social boligforening. Drejningen blev understreget af tilslutningen til Fællesorganisationen af almennyttige Boligselskaber af 1919 og Det kooperative Fællesforbund af 1922. Det kooperative og boligsociale gik med andre ord hånd i hånd og AKB blomstrede med otte karréer i perioden fra 1918-1938 på Frederiksholm og fire ved Jagtvej-Tagensvej foruden Østerbrogade 95 og Kanslergården.

Krigens boligmangel havde betydet et afgørende gennembrud for AKB, og lovgivningen i 1933 institutionaliserede den almennyttige boligsektor som en del af de statslige tiltag på bygge- og boligområdet.



# 1930'erne – 1940'erne I krigens skygge



Årene omkring 1940 blev en opbrudstid både for AKB, for det danske samfund og Europa.

I Europa marcherede autoritære ideologier, og lige syd for grænsen kom nazismen til magten, da Hitler blev Rigskansler i Tyskland i 1933. Det tredje Rige førte sig aggressivt frem over for sine naboer med besættelsen af Rhinlandet (1936), annekseringen af Østrig (1938), Sudeterlandet (1938) og i marts 1939 blev Böhmen og Mähren besat. På den baggrund syntes den engelske premierminister Neville Chamberlains udtalelse efter hjemkomsten til London fra sit tredje besøg hos Hitler, den 29. september 1938, "peace in our time" mere end naiv, og et år efter var 2. verdenskrig en realitet, da tyske tropper den 1. september overskred den polske grænse, og England og

Frankrig den 3. september 1939 erklærede Tyskland krig.

Det danske samfund reagerede som ved 1. verdenskrigs begyndelse med at indføre en række restriktioner og rationeringer, og 1939 mindede på mange måder om 1914. Men billedet af det neutrale Danmark kraklede den 9. april 1940, da landet blev besat af tyske tropper.

Ligesom ved 1. verdenskrig indførte regeringen huslejestop pr. 1. september 1939 for ældre lejligheder. Huslejestoppet blev lovfæstet ved lov nr. 377 af 30. oktober 1939 for lejligheder, der var udlejet pr. 1. september 1939. Det fik atter den virkning, at den ældre boligmasse blev taget ud af cirkulation, idet ingen flyttede fra en god og billig lejlighed i en situation med stigende huslejer i nybyggeriet.

I 1940 lå boligreserven på 16.000 tomme lejligheder. De forsvandt i løbet af besættelsen, og bolignøden blev mærkbar fra 1943, hvor mangel på materialer reducerede det årlige boligbyggeri, der i besættelsesårene i gennemsnit lå på det halve af det skønnede behov på 17-19.000 boliger pr. år, og i 1945 var der en mangel på omkring 50.000 lejligheder.<sup>14</sup>

### **Boligloven af 1938**

Den nye situation på boligmarkedet udspillede sig under en lov vedtaget året før krigsudbruddet. Lov nr. 153 af 13. april 1938 om lån til boligbyggeri var et resultat af Befolkingskommissionens (1935-40) betænkning 3. del om boligbyggeri og huslejebrag for mindrebemidlede og børnefamilier. Loven var del af en pakke om byggeri, der kan ses som kulminationen på 1930'ernes økono-

miske og sociale politik. Bestemmelsen om tilskud til børnerige familier med mindst 3 hjemmeboende ikke-myndige børn var et nyt element inspireret af svenske forhold.

Efter 1938 loven ydede staten 3. prioritetslån til boligbyggeri fortrinsvis af social og almen karakter. Støtten gik primært til kommuner og boligforeninger og til mindrebede bygherrer for opførelse af eget parcelhus. Endvidere blev der ydet statslån til forsamlingshuse, husholdningsskoler, børnehjem, vuggestuer og lignende kulturelle og sociale institutioner.

Boligloven førte til et væld af nye boligforeninger ikke mindst i provinsen. AKB måtte atter ændre sine vedtægter. Blandt andet blev bestyrelsen udvidet med to, der skulle udnævnes af Indenrigsministeriet efter indstilling af Det kooperative Fællesforbund. Det pegede

på direktøren for Bryggeriet Stjernen Peder Nørgaard og direktøren i Fællesforbundet Fr. Dalgaard. Begge kom senere til at spille en fremtrædende rolle i AKB som henholdsvis formand og direktør.

### Bispevænget

Den nye boliglov blev anledning til en fornyelse i AKB's byggeaktiviteter både arkitektonisk og geografisk. Bispebjerg blev det nye arbejdsfelt, hvor de oprindelige marker og gartnerier efterhånden blev erstattet af boligbyggeri som et udtryk for byens vokseværk. Det skete med en helt ny byggestil inspireret af den engelske garden-city tradition med grønne områder mellem spredte boligblokke,



Berlingske Tidendes forside d. 5. maj 1945 efter befrielsen. Overskrift: Tyskland har kapituleret. Scanpix/NE.

men også med lokale/nationale træk, udviklet af Tegnestuen Kooperative Arkitekter fra 1934. Kooperative Arkitekter, med en række avantgardearkitekter i spidsen, kom til at spille en stor rolle for etagebyggeriets udvikling med altaner og karnapper i den solvendte facade. Systemet blev et væsentligt dansk bidrag til europæisk boligbyggeri, og efter krigen blev det stærkt udbredt i Tyskland.

AKB opførte Bispevænget med solvendte altaner. Bispevænget 1 stod færdig i 1939 med 265 lejligheder, i 1941 kom Bispevænget 2 med 190 lejligheder og i 1943 Bispevænget 3 med 206 lejligheder – alle forsynet med fjernvarme, brusebad og WC. De moderne faciliteter stod i stærk kontrast til karré 12 på Frederiksholm, opført i 1943, hvis 140 lejligheder blev opvarmet med kakkellovn, som det sidste af AKB's byggerier gan-

ske vist. Men krigstidens boligmangel gjorde det ikke vanskeligt at udleje de nye kakkellovnsfyrede lejligheder.

Karré 14 og 15 på Frederiksholm, opført i 1944 med henholdsvis 160 og 256 lejligheder, blev forsynet med centralvarme. Det skyldtes ikke mindst direktørskiftet i 1943, da Fr. Dalgaard, der var forretningsfører i Det kooperative Fællesforbund, afløste Fritz Ortmann som direktør for AKB. Den mere moderne indstillede direktør Dalgaard fik bestyrelsens accept af at bygge karré 14 og 15 med centralvarme, selv om de var planlagt som kakkellovnsfyrede. Prisforskellen var cirka 50 kroner i den årlige husleje.

### Byplanlægning

Mangel på byggematerialer blev et stigende problem som krigen skred frem, og den

planlægning, inklusive byplanlægning, som var blevet lovfæstet sidst i 1930'erne, blev mere og mere illusorisk.

Byplanloven af 29. april 1938 lå i forlængelse af boligloven fra 13. april 1938 og pålagde en planlægning af byudviklingen inden 5 år i alle byer med mere end 1.000 indbyggere, hvilket berørte cirka 230 kommuner. Byplanlovens lidt rigoristiske bestemmelser blev opblødt i et cirkulære fra 1939, der opererede med dispositionsplaner (kommuneplaner) for hvilke ideer man gjorde sig om aktuelle og fremtidige byplanforhold i kommunen. På den anden side gjorde byplanvedtægter (lokalplaner) det muligt at gøre dispositionsplanerne bindende for de implicerede.

Byplanloven kom som kulmination på 1930'ernes planlægning på bygge- og bolig-

området, der var et resultat af den stigende erkendelse af planlægning som et nødvendigt instrument i bestræbelserne på en mere retfærdig fordeling af goderne. En erkendelse som især Socialdemokratiet havde gjort og søgt at få ind i lovgivningen.

Den konkrete samfundsmæssige baggrund var ikke mindst byernes vækst som følge af indvandringen fra landet. Sidst i 1930'erne boede  $\frac{1}{4}$  af Danmarks befolkning i hovedstaden og en stadig større del var lønarbejdere. I 1940 udgjorde lønarbejderne 83 % af

byernes indbyggere, hvor de i 1930 havde udgjort 73 %.

Det stillede store krav til boligbyggeriet, der da også lagde beslag på 40-50 % af investeringerne i bygge- og anlægssektoren i 1930'erne, svarende til

*Karré 11 på Frederiksholm, opført i 1936.*



cirka 20.000 boliger pr. år. Især København og de større provinsbyer lagde beslag på boliginvesteringerne, og udviklingen i boligbyggeriet i byerne fulgte ret nøje svingningerne i indvandringen fra landet. Omfordelingen fra land til by i byggeinvesteringerne afspejlede, foruden vandringer fra land til by, også afgørende ændringer i erhvervsstrukturen, hvor byerhvervene efterhånden kom på højde med landbruget.

I 1930'erne kom lønarbejderne op på at udgøre 54% af den samlede arbejdsstyrke.

Tendensen kan også ses i teglværkernes produktion: De sjællandske teglværker øgede produktionen fra 34 % i 1930 til 44 % i 1934, mens de nord-, vest- og sydjyske forminde skede deres produktion fra 38 til 29%.<sup>15</sup>

Som led i den almindelige planlægning fik København en bygge lov af 29. marts

1939, der opdelt byen i fire grundkredse med forskellige udnyttelsesgrader, den højeste udnyttelsesgrad forekom i den indre by. Paragraf 12-områder udpegede bolig-, forretnings- og industribebyggelse, mens andre planbegreber var retningsplaner for gadeanlæg og bebyggelse, byggelinjer, udredningsplaner og bebyggelsesplaner m.m.<sup>16</sup>

Saneringsloven – lov om boligtilsyn og sanering – blev ligeledes vedtaget i 1939 som led i den almindelige byplanlægning. Den i loven forudsatte statsstøtte var utilstrækkelig, men forbedredes ved en midlertidig lov af 9. april 1941. Dette satte gang i den første mere omfattende og planlagte sanering i København nemlig Adelgade-Borgergade-kvarteret.

### Besættelsen og boligmarkedet

Efter besættelsen blev 1938-loven videre-

*I de nye karréer var der ikke alene store lyse gårde med plads til vasketøjet, men også moderne vaskerier – her er det Jagtvej karré 3 (Guldberg).*



## *Boligbyggeriet faldt katastrofalt under krigen, hvor besættelsesmagten lagde beslag på både byggematerialer, arbejdskraft og kapital.*

ført med tilskud og rentenedsættelse for boligforeninger og kommuner, og udvidede muligheder for at få tilskud og lån til parcelhuse. Også håndværkere fik adgang til tilskud ved opførelse af parcelhuse med salg for øje – de såkaldte statslånhuse. Hele boliglovgivningen blev videreført og udvidet under besættelsen og suppleret med statstilskud til reparationer og vedligeholdelse. De samlede tilskud beløb sig til cirka 230 millioner kroner, der gav beskæftigelse til 35-45.000 personer – svarende til omkring 10 % af arbejdsstyrken i byggeriet.

Udviklingen førte til etablering af flere nye boligforeninger. I 1941 blev Arbejderbo stiftet af Arbejderbevægelsens Erhvervsråd som arbejderbevægelsens organisation til fremme af almennyttigt boligbyggeri med hovedsageligt konsultative opgaver.

Året efter, i 1942, stiftedes Dansk Almennyttigt Boligselskab, DAB, som en ikke-socialdemokratisk organisation, og i 1944 blev Lejerbo stiftet som almennyttigt boligselskab i tilknytning til arbejderbevægelsen.

Boligbyggeriet faldt katastrofalt under krigen, hvor besættelsesmagten lagde beslag på både byggematerialer, arbejdskraft og kapital. Således leverede Danmark entreprenør- og håndværksarbejde til tyskerne svarende til et beløb på 2,2 milliarder kroner eller cirka 430 millioner kroner pr år. I 1939 lå nyinvesteringerne i byggeri og anlæg på 486 millioner kroner og i 1947 på 905 millioner kroner. De tilsvarende tal for reparation og vedligeholdelse var 512 og 1.304 millioner kroner. En overvejende stor del af de samlede bygnings- og anlægsinvesteringer gik altså til tyske arbejdspladser, og den tyske udplyndring

af landet var særlig grel på bygge- og anlægsområdet.

Det skete på trods af de tiltag til planlægning af udviklingen, der kom i form af nedsættelsen af en række offentlige organer.

I 1940 var Direktoratet for Vareforsyning blevet oprettet til generel regulering af økonomien og med udvidede beføjelser i forhold til 30'ernes Valutacentral – på linje med Den Overordentlige Kommission, nedsat ved 1. verdenskrigs udbrud.

I 1941 nedsatte Folketinget et udvalg af boligordførende fra de politiske partier for at se på statens forhold til byggeriet, og Indenrigsministeriet nedsatte et tværpolitisk byggeudvalg med henblik på at forberede efterkrigstidens byggeri: behov, materialer og finansiering.<sup>17</sup>

Samtidig blev Indenrigsministeriets Kommitterede i Byplansager etableret som særligt

kontakt- og rådgivningskontor for den lokale implementering af byplanloven af 1938 og cirkulæret af 1939 med dispositionsplaner og byplanvedtægter. De første forslag til dispositionsplaner kom under krigen for Nakskov 1942, Herning 1943 og Holbæk 1944.

De mange tiltag til at planlægge og centralisere administrationen fik også følger i AKB. Den nye direktør siden 1943, Fr. Dalgaard, var jurist af uddannelse, landsretssagfører, og kunne identificere sig med den generation af cand.polit.'er, der gjorde deres indtog i arbejderbevægelsen og centraladministrationen i de år. Under hans ledelse skete der en omlægning af administrationen i AKB. Tidligere havde de lokale inspektører stået for det meste af den praktiske administration med udlejning af lejligheder, opkrævning af husleje, tilsyn med den enkel-

te ejendom og udførelse af småreparationer o.l. Alle disse funktioner blev centraliseret og samlet i hovedkontoret. Der blev ansat en regnskabschef, F. Francke, og som overinspektør for Frederiksholm ansattes tømrer Johs. Petersen, der i forvejen kendte bygningerne. Huslejeindbetalingerne overgik til en fast kasseinspektør for hele Frederiksholm. Endelig gennemførtes en stor konvertering af lån i årene 1944-1946, der i alt sparede AKB for 250.000 kroner i årlige renter.

Den nye kurs fik opbakning i bestyrelsen, hvilket blev understreget i 1946, da AKB fik ny bestyrelsesformand efter L. Jessens død. Peder Nørgaard havde siddet i AKB's bestyrelse udpeget af Indenrigsministeriet, og havde et indgående kendskab også til kooperationen i almindelighed, hvor han havde dokumenteret sine evner til at lede en stor

kooperativ produktionsvirksomhed, som direktør for Bryggeriet Stjernen.

Inden for tre år havde AKB gennemgået et ledelsesmæssigt generationsskifte og gearret sig til de nye tider, der allerede aftegnede sig under de sidste besættelsesår med planlægning og rationalisering som kodeord. Dertil kom, at det som led i reglerne om statsstøtte i byggestøtteloven af 1946, ikke længere var muligt for kooperative håndværkerfirmaer at eje boligerne. De kooperative udførende selskaber forærede derfor aktierne til AKB, der samlede de byggerier opført før 1946 i "gamle afdeling". Den var ejet af AKB's hovedselskab, mens de nye byggerier blev samlet i og ejet af lokale afdelinger.



# 1940'erne-1950'erne I planlægningens tegn



Efterkrigstiden stod for alvor i planlægnings tegn. Krigen og besættelsen havde afbrudt en udvikling, der var taget hul på i 1930'erne, men som først kom til fuld udfoldelse fra anden halvdel af 1940'erne.

De initiativer, der var taget i ministerielt regi, blev blæst op i stor målestok med den hjælp, Danmark modtog udefra i form af Marshall-midlerne.

Inspirationen til den økonomiske planlægning kom især fra England, hvor økonomen J. M. Keynes teorier, som fremlagt i hovedværket "General Theory of Employment", "Interest and Money" fra 1936 blev praktiseret. Det gjorde de også i Sverige med økonomerne Gunnar og Alva Myrdahl som teoretikere og bannerførere.

Samfundsmæssig planlægning i stor målestok var først set i Sovjetunionen, der med 5-årsplaner fra sidst i 1920'erne havde ud-

viklet en kommandoøkonomi.

Den overordnede økonomiske planlægning blev i Danmark iværksat med det i 1943 nedsatte professorudvalg, Finansministeriets udvalg af 30. januar 1943, der var fremkommet med en række betænkninger om den generelle økonomiske politik som blandt andet "Betænkning om foranstaltninger mod inflation" fra 1943 og "Økonomiske efterkrigsproblemer I-II" fra 1945.<sup>1</sup> Hovedbudskabet var, at inflationen var det væsentligste problem.

Professor Thorkil Kristensen, der var medlem af udvalget, fik senere som finansminister, med kæle-



*Moderne tider i Øbrohus, der blev opført i 1961 som et kollektivhus med fælles kantine for beboerne. Derfor var der kun indrettet en lille niche til køkken.*

## *Indenrigsministeriets betænkning forudså, at der ville mangle 50.000 boliger, og at den sociale boligsektor kunne spille en central rolle for at løse efterkrigstidens boligproblemer.*

navnet ”Thorkil Livrem”, stor indflydelse på den økonomiske politik. Det samme gjorde udvalgets sekretær Viggo Kampmann, der blev både finansminister og statsminister.

På bygge- og boligområdet barslede Indenrigsministeriets byggeudvalg af 1941 med betænkningen ”Det fremtidige Boligbyggeri”, der udkom 1945.

Betænkningen forudså, at der ville mangle cirka 50.000 boliger, og at den sociale boligsektor kunne spille en central rolle for at løse efterkrigstidens boligproblemer. Endvidere anbefalede udvalget en betydelig skærpelse af kontrollen med monopoler og pris-aftaler inden for byggebranchen for at holde priserne nede.

Man anbefalede, at stat og kommuner skulle have øget adgang til ekspropriation af jord for at komme grundspekulation i forkø-

bet, og endelig blev det foreslået at oprette et byggeforskningsinstitut med 500.000 kroner i årlig støtte.<sup>2</sup>

Udvalgets betænkning skabte politisk enighed om at forlænge 1939-lovens huslejestop og forbud mod opsigelser i den gamle boligmasse. Ligeledes blev der indført obligatorisk boliganvisning for alle lejeboliger. Huslejestoppet, der bidrog til boligmangelen, forblev i kraft frem til 1951, da huslejeloven tillod stigninger på 5-6 % i den gamle boligmasse.<sup>3</sup>

Forestillinger om både økonomisk og teknologisk rationalisering på basis af forsknings- og udviklingsarbejde lå til grund for udvalgets arbejde, og næsten som i forlængelse af det blev der samme år afholdt en amerikansk byggeudstilling på Københavns Rådhus, der viste nye byggemåder og materialer.

Tilsvarende forestillinger om økonomisk og teknologisk rationalitet lå bag Socialdemokratiets efterkrigsprogram ”Fremtidens Danmark” med den unge økonom Jens Otto Krag som hovedforfatter. Programmet blev vedtaget i august 1945 og lagde op til statslig styring af økonomien og produktionen med effektivisering og rationalisering, men også med fuld beskæftigelse og social trykthed som nøglebegreber.

Jens Otto Krag var også forfatter til det kooperative program, der udkom i 1946 ”Kooperationen, fremtiden og planøkonomien”, hvor den unge økonom fik indplacert kooperationen i planøkonomien, og for så vidt brød med opfattelsen af kooperationen som en alternativ produktionsmåde til kapitalismen: ”Den kooperative bevægelse her i landet bør ikke kaste sig ud i en håbløs

kamp mod en samfundsudvikling, den alligevel ikke kan standse, men tværtimod søge at påvirke denne udvikling i en sådan retning, at kooperationens vækstmuligheder øges, samtidig med at forbrugernes interesser beskyttes”.<sup>4</sup>

I 1953 blev programmet fulgt op med etableringen af Arbejderbevægelsens kooperative Finansieringsfond, som AKB var med i sammen med blandt andet ”de tre fra 99”, Arbejdernes Landsbank og forsikringselskabet ALKA.

### **Marshall-plan og Boligministerium**

På mange måder faldt både Socialdemokratiets program, det kooperative program og byggeudvalgets betænkning godt i tråd med de ideer, den amerikanske udenrigsminister Georg C. Marshall fremkom med i en

tale den 5. juni 1947, da han fremlagde en plan for det krigshærgede Europas genopbygning – European Recovery Program – ved hjælp af omfattende amerikansk støtte. Formålet var dels at undgå et forarmet Europa, der kunne blive et let offer for kommunistisk indflydelse, dels at sikre Europa som marked for amerikanske varer og ideer.

Planen gik ud på at overføre penge til de europæiske lande, der deltog i programmet, og samtidig knytte betingelser til en del af midlernes anvendelse og til opstilling af en samlet plan, der skulle koordineres mellem modtagerlandene.

En sådan planlægning passede som fod i hose med det socialdemokratiske efterkrigsprogram, og da partiet i november 1947 overtog regeringsmagten efter Venstre, fik Marshall-planen vind i sejlene. I sommeren

1948 tilsluttede Danmark sig de planer, som hjælpeprogrammets administrationsorganisation Organization for European Economic Cooperation (OEEC) havde udarbejdet, om at landene skulle opstille mål og planer frem til 1952 for forbrug, investeringer og produktivitet med henblik på at opnå stabile økonomier i balance med dollaren.

De danske og amerikanske interesser syntes at gå op i en højere enhed med etableringen af Statens Byggeforskningsinstitut, SBI, og et Ministerium for Byggeri- og Boligvæsen. Lovforslaget om SBI kom i oktober 1946 og loven blev vedtaget den 19. marts 1947 med forbillede i den engelske Building Research Station fra 1921.

Bygge- og boligministeriet blev etableret den 23. november 1947 og fik med den tidligere smedeformand (1924-1936), Johs.

*Frederiksholm karré 17, opført i 1949, beliggende på Mozarts Plads med HB  
– Hovedstadens Brugsforening – i stueetagen. HB havde aktier i AKB.*



Kjærboel, som minister, en erfaren fagforeningsmand og socialdemokratisk politiker, der havde beklædt posterne som handelsminister og arbejds- og socialminister. Senest havde han stået for indkvarteringen af de mange tyske flygtninge, der kom til Danmark i foråret 1945.

Udstyret med både ministerium og forskningsinstitution var bygge- og boligområdet rykket helt frem i den politiske 1. division – en måske sen erkendelse af områdets politiske, økonomiske, sociale og kulturelle betydning. I 1951 nedsatte Boligministeriet et rationaliseringsudvalg (fra 1953 Produktivtetsfondsudvalget). Det fik rådighed over 9 millioner kroner fra Marshall-midlerne og støttede blandt andet oprettelsen af Byggeriets Maskin Stationer, BMS, i september 1951. En særlig bevilling på 5 millioner kro-

ner blev stillet til rådighed for forsknings- og forsøgsvirksomhed, der især blev anvendt af SBI, men også af boligselskaberne og andre.

Dertil kom, at Produktivitetsfondsudvalget oprettede en særlig konsulenttjeneste, Byggecentrum, i lighed med tilsvarende permanente ordninger i industrien og landbruget. Konsulenttjenesten ophørte pr. 1. november 1957, da midlerne var brugt op, men Produktivitetsfondsmidlerne blev det materielle grundlag for byggeriets rationalisering og industrialisering i efterkrigstiden.

Endnu inden SBI og Boligministeriet var kommet til verden havde et enigt Folketing vedtaget at videreføre 1938-loven i form af en Byggestøttelov af 30. april 1946. Selv om den videreførte 1938-lovens intentioner, blev den nye lov mere vidtgående og er blevet betegnet som en milepæl i dansk boligpolitik.<sup>5</sup>

Den opererede med en politisk bestemt rentepolitik, der med en underrente på 2 % i forhold til markedsrenten på 4,5-5,5 % skulle holde huslejen på et fast lavt niveau. Det førte til en så markant stigning i det of-

fentligt støttede byggeri og i grundpriserne, at der blev indført et midlertidigt byggestop i 1947. Alligevel fortsatte væksten, hvilket fremgår af oversigten over fuldførte lejligheder i byer og bymæssig bebyggelse:

#### Fuldførte lejligheder i byer og bymæssig bebyggelse:

	Offentlig støttet	Ikke offentlig støttet	Ialt
<b>1946</b>	5.169	3.100	8.269
<b>1948</b>	11.998	4.887	16.885
<b>1950</b>	14.966	2.536	17.502
<b>1952</b>	14.661	1.549	16.210
<b>1954</b>	18.082	1.419	19.501
<b>1956</b>	14.840	1.553	16.393 <sup>6</sup>

Den markante vækst i det offentligt støttede byggeri blev fulgt af et mindre markant fald i det ikke offentligt støttede byggeri, der i visse år resulterede i et fald i det samlede lejlighedsbyggeri. Byggestøtteloven kom med mindre ændringer til at gælde frem til 1954.

### **Boligmangel og mangel på bygningshåndværkere**

I 1945 var der en mangel på omkring 50.000 lejligheder, og en betænkning fra 1946 satse- de på at opføre 30.000 boliger om året, men først i 1959 nåede man op på gennemsnit- tet for 1930'erne på 20.000 boliger og først midt i 1960'erne blev målsætningen fra 1945 nået.<sup>7</sup>

En væsentlig baggrund for boligmangelen var mangel på faglærte bygningshåndværkere og især murere. Det pressede politikerne,

og i 1947 vedtog Folketinget Elementhuslo- ven, der ydede en særlig statsstøtte til bygge- ri, hvor der blev anvendt materialer og kon- struktioner, som medførte mindre brug af faglært arbejdskraft.

Elementhusloven blev fulgt op af Bolig- ministeriets cirkulære fra august 1953 om statslån til utraditionelt byggeri, der gav for- trinsstilling til boligbyggeri, hvor kun 15 % af arbejdsstyrken var faglærte murere på rå- huset. De to initiativer blev de vigtigste for- søg på at komme den udprægede mangel på bygningshåndværkere til livs og samtidig fremme det industrialiserede byggeri.

Tiltagene til at bortrationalisere den fag- lærte arbejdskraft var som en torn i øjet på ”de tre fra 99”, der netop baserede deres virk- somhed på faglærte murere, tømrere og byg- ningsnedkere. Fagtoltheden inden for byg-

gefagene var i top, hvilket vanskeliggjorde implementeringen af den nye lov. Hidtil hav- de ufaglærte nok været med i Kooperationen, men som håndlangere og arbejdsmænd og rollerne blev da heller ikke byttet om lige med det samme. Nogle fag gik ind på de nye om- råder, mens andre afstod fra at udføre, hvad man betragtede som ikke-faglært arbejde. Det førte til en svækket stilling for flere af bygge- riets faglærte grupper, ikke mindst murere. Derimod blev den en styrket stilling for de ik- ke-faglærte eller specialarbejdere, som de ef- terhånden blev både i praksis og som følge af Arbejdsministeriets ”Betænkning om Uddan- nelse af ikke-faglærte arbejdere” fra 1959, der i 1960 blev fulgt op af en lov.

Ved siden af stive faggrænser og bevidst- hedsmæssige barrierer var det et problem, at hverken faglærte eller ikke-faglærte havde

erfaring med industrielle byggemetoder og nye materialer, så de var tvunget til at arbejde sammen, men den traditionelle arbejdsdeling fortsatte i vid udstrækning.

Rationaliseringserfaringerne blev i 1957 samlet op i Produktivitetsfundsudvalgets pjece ”Vi planlægger byggeprocessen”, der blandt andet gik ind på spørgsmålet om standardisering af bygningselementer og som mulig nøjagtighed anførte +/- 5 mm for betonelementer.<sup>8</sup> Virkeligheden var typisk det dobbelte, hvilket betød, at præfabrikerede installationer måtte tildannes på stedet og undergå en samlet håndværksmæssig efterbearbejdning inden for stort set alle fag.

### **København – en moderne storby**

Den efterstræbte rationalisering og planlægning af byggeriet var nøje knyttet til

byplanlægningen og i 1945 genoplivedes Egnsplankontoret, der i 1947 udarbejdede ”Skitseforslag til Egnspan for Storkøbenhavn” bedre kendt som Fingerplanen. Den forblev uden juridisk virkning, men fik stor betydning for senere byplanlægning og regnes for et af de fagligt vægtigste bidrag i nyere dansk byplanlægning.<sup>9</sup> Året efter udkom tidsskriftet ”BYPLAN. Vore byer og deres planlægning. Tidsskrift for byplanlægning, egns- og landskabsplanlægning” med sit første nummer. Tidsskriftet blev et omdrejningspunkt for byplanlægningsdiskussion og debat.

Planlægningen signalerede, at København var ved at blive en moderne storby, der kunne måle sig med andre europæiske hovedstæder.

Den gamle indre by blev bevaret mere intakt end i andre tilsvarende storbyer, bro-

kvartererne blev sanerede og renoverede, og forstæderne blev udbygget og integreret som del af storbyen, der forvandlede sig under nye betegnelser som Storkøbenhavn, Københavns-området og Hovedstads-området, der i 1950 rundede 1 million indbyggere og var i hastig vækst.

Udviklingen fandt sted samtidig med, at velfærdstoget blev sat på skinner og på bygge- og boligmarkedet fostrede nye samlede boligbebyggelser som Voldparken, Tingbjerg og Bellahøj-husene i København. Samtidig smeltede byen sammen med de moderne forstæder, etableret ved udbygning dels af eksisterende småbyer som Glostrup dels ved planlægning af større samlede områder som Køge Bugt-området eller ved etablering af nye byområder som Høje-Taastrup. Væksten i forstæderne foregik både ved omfattende



*Højhusene på Bellahøj. AKB's afdeling blev opført i 1953-55.*



## *Bestræbelserne på at få opført så mange boliger som muligt med nye byggemetoder, byggematerialer og ikke-faglært arbejdskraft blev udmøntet i Danmarks første højhuse opført på Bellahøj.*

parcelhusbyggerier og ved store planbyggerier med de sociale boligselskaber i en nøglerolle.

### **Bellahøj-husene**

Bestræbelserne på at få opført så mange boliger som muligt med nye byggemetoder og byggematerialer og ikke-faglært arbejdskraft blev udmøntet i Danmarks første højhuse opført på Bellahøj.

AKB var ét af de i alt 4 sociale boligselskaber, der stod for opførelsen af Bellahøj-husene. De andre var AAB, KAB og FSB. Københavns Kommune, der stillede grunden til rådighed på højderne oven for den gamle dyrskueplads på Bellahøj, skulle selv have stået for en femtedel af bebyggelsen, men overlod den til KAB.

AKB hørte om Bellahøj-planen i 1946, byggeriet kom i gang i 1950 og stod fær-

dig i 1955. Samlet set drejede det sig om 28 punkthuse i 9-13 etager, opført som to sammenhængende blokke, der for de flestes vedkommende havde fælles trappe- og elevator-tårn. Den samlede bebyggelse skulle rumme cirka 1.300 boliger foruden institutioner og andre fællesfaciliteter.

AKB skulle bygge sin femtedel på begge sider af restaurant Bellahøj og valgte arkitekt Svend Eske Kristensen og ingeniør P. E. Malmstrøm som rådgivere.

Bellahøj-planen forudsatte et nært samarbejde mellem de enkelte bygherrer, teknikere og kommunen, der i et samlet teknikerudvalg skulle nå frem til enighed om fremgangsmåden – med et moderne udtryk et partnering-projekt.

Planen var baseret på elementbyggeri, og Bellahøj-husene var et af de første samle-

de byggerier, der blev opført med forskellige industrielle byggemetoder med jern og beton som dominerende materialer og stort set uden brug af mursten. Det skete i henhold til lovgivningen, men ingen af parterne havde erfaring med den type byggeri og først i januar 1951 forelå Boligministeriets byggetilladelse. På det tidspunkt havde AKB foretaget afgravning og planering og kunne tage fat på støbningen.

Foreningen skulle opføre 261 lejligheder og en fælles vaskeribygning og hele herligheden stod færdig i 1955, men allerede i 1953 kunne de første 110 lejere flytte ind.

”Bellahøj-bebyggelsen var på mange måder forsøgsbyggeri med de nye byggemetoder, og meningerne om bebyggelsens udseende var delte, men da den var fuldført – for AKB’s vedkommende 1. april 1955 – var det

*AKB's første rækkehuse blev opført i Lyngby i 1957. Afdelingerne i Lyngby var også de første, der blev opført udenfor Københavns Kommune og dermed det første af AKB's datterselskaber.*



meste af kritikken dog forstummet”, hedder det i AKB's jubilæumsskrift fra 1963.<sup>10</sup>

### **AKB indtager Lyngby, Rødovre og Herlev**

I 1950'erne bevægede AKB sig for første gang uden for København til forstæderne, der grupperede sig i overensstemmelse med Fingerplanen med grønne områder i nord, erhvervsudvikling og boligbyggeri i vest og syd og infrastrukturudbygning i form af veje og S-bane langs fingrene.

Københavns Kommune havde efter udvidelsen i 1901-02 fortsat med planer om at udvide kommunens areal og til den ende opkøbt områder i en række af omegnskommunerne. Den strategi for byens vækst blev imidlertid overhalet af udviklingen, dels i form af indvandring og erhvervsudvikling, dels i form af en kommunalreform i 1952 for

omegnskommunerne, der indførte borgmestre og kommunalbestyrelser med købstadslignende status.

I løbet af 1950'erne fik en række omegnskommuner bygget egne rådhus som led i en ny selvbevidsthed, der manifesterede sig i modsætning til storebror København. Den store gamle kommune havde på mange måder fangarmene ude i omegnen – som for eksempel i retten til at indvinde vand og forsøgte også at få det ved etableringen af en ny kraftvarme-infrastruktur. Det blev i omegnskommunerne opfattet som utidig indblanding eller imperialism og pustede til en latent lokalpatriotisme, der blev en del af baggrunden for, at København opgav planerne om at inddrage de opkøbte arealer i kommunen. En anden del af baggrunden – erhvervsudviklingen med udflytning fra Kø-

benhavn til omegnen – bidrog til at smelte København og forstæderne sammen til ét integreret byområde. Hovedstadsområdets kraftige vækst blev igen anledning til tiltag med sigte på en samlet planlægning. Således blev Egnsplankontoret i 1950 oprustet til et Egnsplanssekretariat, der med arkitekt Peter Bredsdorff som leder skulle udarbejde planer for udviklingen i samråd med kommunerne.

København tog selv hul på planlægningen med en generalplanskit-

*Herlev I, opført i 1958.*

se: "København – skitse til en generalplan" udarbejdet i 1952-1954 af et byplanlægningsteam med Peter Bredsdorff som leder og udsendt i 1954 af Stadsingeniørens Direktorat. Skitsen udpegede den indre by



## *Byggestøtteleven af 1946 stillede krav om, at alle nybygninger uden for København skulle udføres og ejes af selvstændige lokale aktieselskaber i tilknytning til hovedselskabet.*

og Christianshavn til bevaringsområder, de indre brokvarterer til byfornyelsesområder og yderkvarterer til status-quo-områder.

Først i 1958 tog Borgerrepræsentationen generalplanskitsen til efterretning – et udtryk for at ekspansionsplanerne endnu ikke helt var opgivet blandt de københavnske politikere.

Samme år blev Egnsplansekretariatet for hovedstadsområdet etableret for at forberede Fingerplanens ajourføring, hvilket, med Byplannævnet af 1939 som opdragsgiver, mundede ud i en Principskitse i 1960.

København var allerede kort efter krigen begyndt at sælge ud af kommunens grundarealer i forstæderne til blandt andet de sociale boligselskaber. Det blev indledningen til AKB's ekspansion til forstæderne – begyndende med Lyngby og fortsættende med Rødovre og Herlev.

Den nye strategi krævede en ændring af AKB's vedtægter idet den nye Byggestøtteleven af 1946 stillede krav om, at alle nybygninger uden for København skulle udføres og ejes af selvstændige lokale aktieselskaber i tilknytning til hovedselskabet.

De nye bestemmelser blev effektueret ved et byggeri i Lyngby, hvor selskabets bestyrelse kom til at bestå af fem medlemmer, to udpeget af Lyngby-Taarbæk Kommune og tre af AKB. Formand i det nye selskab blev Peder Nørgaard, næstformand blev Lyngby-Taarbæks borgmester Paul Fenneberg. Baggrunden for Lyngby-selskabet var, at AKB sammen med Samvirkende Boligselskaber A/S under KAB havde fået tilbud om at købe en grund af Københavns Kommune ved Klampenborgvej i Lyngby.

AKB's projekt skulle omfatte cirka 350 lejligheder og cirka 50 aldersrenteboliger, der

skulle overtages af Lyngby Kommune, foruden cirka 170 rækkehuse på sydsiden af Klampenborgvej. Midt under projekteringen kom det midlertidige byggestop i 1947 og satte en kæp i hjulet, og først i 1948 faldt statslånesagen på plads og selskabet kunne påbegynde byggeriet af de første 400 lejligheder. Så kom den næste forhindring i form af materiale-mangel og først i 1951 var etagebyggeriet færdigt.

I alt opførte Lyngby-selskabet i 1951 og 1961, Lyngby 1, med 378 lejligheder, mens rækkehusene, Lyngby 2a, fra 1955-1957 kom til at omfatte 173 lejligheder og Lyngby 2b fra 1962 140 lejligheder.

Lyngby-bebyggelserne var opført med traditionelle byggemetoder, hvilket understreger 1950'erne og begyndelsen af 1960'erne som en overgangsperiode mellem tradi-

tionelt og industrialiseret byggeri, men også at de kooperative byggevirksomheder, der ejede AKB, søgte at holde fast ved det gammelkendte byggeri.

Traditionelle byggemetoder var også blevet anvendt ved opførelsen af to karréer på Frederiksholm i 1947 og 1949 – karré 16 med 112 lejligheder og karré 17 med 116 lejligheder. Sidstnævnte blev opført under den nye lov. Og AKB fortsatte i det traditionelle byggeris spor med opførelsen af 8 blokke i Herlev på en grund overdraget af Københavns Kommune. I 1958 og 1962 stod i alt 252 lejligheder opført i gule mursten færdige med et datterselskab, et lokalt aktieselskab, som bygherre.

I Rødovre blev det spor, der var udlagt med Bellahøj, i form af industrialiseret elementbyggeri, fortsat, også hvad angik samarbejdet, hvor flere boligselskaber var in-

volveret. Københavns Kommune havde overdraget et areal i Rødovre Kommune og Brøndby Kommune til fem sociale boligselskaber, der i fællesskab skulle udarbejde en plan for bebyggelsen af arealet med et antal højhuse og et antal 3-etagers ejendomme.

AKB's lokale datterselskab, AKB Rødovre, stod for byggeriet af 2 højhuse og 6 etageejendomme med i alt 456 lejligheder. Erfaringerne fra Bellahøj kom teknikerne, for AKB's vedkommende arkitekt Sverre Eske Kristensen og ingeniør P. E. Malmstrøm, de samme som på Bellahøj-husene, til gode i samarbejdet med de andre selskabers teknikere, og byggeriet kom hurtigt i gang. AKB opførte desuden et butikshus med HB-supermarked og et kommunebibliotek. Rødovre-byggeriet blev opført 1952-1958 som et af AKB's største byggerier til en samlet pris af 22,9 millioner kroner.

I 1952 kom også Oldermansgården på tegnebrættet, da AKB købte den grund, hvor blandt andet Tømrersvendenes A/S havde haft kontor. Oldermansgården blev opført i samme stil og samme kvarter som Bispevænget og stod færdig i 1958 med 170 lejligheder.

### **Boligen mellem velfærd og marked**

De sidste af rækkehusene i Lyngby, de sidste af Herlev-blokkene og det sidste højhus i Rødovre blev opført efter en revision af Bygestøtteleven, der kom med Lov nr. 107 af 14. april 1955. Den ny lov afsatte over en fireårig periode vigende beløb til finansiering af boligbyggeri, og introducerede markedsrenten som princip i form af driftstilskud til byggeriet. Det blev første skridt væk fra det sociale og over mod markedet og det blev ikke taget uden kamp.

## *Viggo Kampmann argumenterede for, at boligbyggeriet skulle underlægges markedsmekanismerne for på den måde at trække investeringsvillig kapital over i industrien.*

Danmarks første boligminister, socialdemokraten Johs. Kjærboel, havde i foråret 1954 fremsat et forslag til helhedspolitik på boligområdet. Forslaget kædede lejelovgivningen og boligstøttelovgivningen sammen, så boligstøtten først og fremmest kom lejerne til gode og i mindre grad entreprenører og materialeproducenter.<sup>11</sup> Kjærboels forslag, der sigtede mod at gøre boligen til et velfærdsgode, stod konfronteret med synspunkter fremsat af finansminister Viggo Kampmann og andre ledende socialdemokrater, der argumenterede for, at boligbyggeriet skulle underlægges markedsmekanismerne for på den måde at trække investeringsvillig kapital over i industrien. Økonomernes argumenter sejrede og fik i første omgang udtryk i det finanspolitiske forlig i 1954 mellem socialdemokratiet og de radikale, der indebar

nedskæringer også i boligstøtten. Det blev indledningen til, at Viggo Kampmann som finansminister fra 1953 til 1960 fik stigende indflydelse på bygge- og boligpolitikken, hvilket kom til udtryk i den såkaldte stop-go-politik, hvor bygge- og boligområdet blev brugt som konjunkturregulator i den økonomiske planlægning.

Andet skridt på vej mod en liberalisering af bygge- og boligområdet blev taget med to lovinitiativer i 1958: Lov nr. 355 af 27. december 1958 om leje og Lov nr. 356 af 27. december 1958 om boligbyggeri. Boligloven afviklede gradvist statslån til fordel for statsgaranteret finansiering via lån i kreditinstitutioner, og der blev til formålet oprettet tre realkreditfonde: Byggeriets Realkreditfond, Landsbankernes Reallånefond og Provisbankernes Reallånefond. Private bygherrer

kunne låne op til 75 % og det sociale byggeri op til 94 %. Det almennyttige byggeris begunstigede stilling reduceredes ved liberaliseringen, hvilket fik boligselskabernes markedsandel til at falde og tilsvarende de ikke-støttede private byggeriers markedsandel til at stige markant (se skema).

Den stigende aktivitet fortsatte imidlertid og bidrog til at fordyre byggeriet, så det blev vanskeligt at få udlejet det sociale byggeri fra midt i 1960'erne. Som kompensation vedtog Folketinget støtte til forsøgsbyggeri og oprettelse af andelsboligforeninger.

Afviklingen af statslåneordningen indebar en opgivelse af den direkte statslige regulering af boligbyggeriet. Det blev i stedet reguleret via den økonomiske politik, hvilket fik afgørende betydning for den boligpolitiske udvikling i 1960-70'erne.

## Afviklingen af statslåneordningen indebar en opgivelse af den direkte statslige regulering af boligbyggeriet.

Samtidig med at 1958-boliglovene liberaliserede boligmarkedet, stillede lovgivningen krav til boligselskaberne om demokratisering via valg af beboerrepræsentanter. Hver afdeling eller ejendom skulle hvert år vælge tre repræsentanter på et beboermøde.

	1955	1961
Boligforeninger	48,6%	23,5%
Private bygherrer uden offentlig støtte	8,3%	64,0%
Private bygherrer med offentlig støtte	38,4%	9,4%
Kommune og stat	4,7%	3,1%
Samlet antal opførte lejligheder	19.882	24.265 <sup>12</sup>

Repræsentanterne skulle forhandle med foreningens ledelse om generelle spørgsmål af betydning for den pågældende afdeling.

AKB opdelte sine afdelinger/ejendomme således, at der kunne vælges 17 beboerråd. Men beboermøderne, der skulle vælge beboerrådene, kom ikke til at fungere efter hensigten. Dels var interessen lille, mellem 5 og 10 % af lejemålene var repræsenteret på møderne, dels kom møderne ofte til at dreje sig om enkelte lejerers forhold. Behovet for et formaliseret beboerdemokrati var ikke til stede, men dette første initiativ bidrog til at gøde jorden.

### Byggefond og jordlove

Byggestøtteleven af 1946 havde stillet krav om etablering af en byggefond i de sociale boligselskaber. Den skulle opbygges af især de prioritetsafdrag, der blev foretaget efter ned-

skrivning til ejendomsskyldværdien (ejendomsværdien) i ejendomme opført efter lovens vedtagelse. Byggefondens midler skulle anvendes til finansiering af nyt boligbyggeri.

Ejendomme opført før Byggestøtteleven af 1946 blev i AKB samlet i den gamle afdeling, hvis kapital havde tilsvarende formål som byggefonden. Ejerskabet af gamle afdelings ejendomme blev ved samme lejlighed overdraget AKB af de hidtidige ejere, de kooperative byggeselskaber.

Byggefonden kunne efter at have opbygget en nødvendig kapital yde støtte til nye byggerier og således i et vist omfang råde bod på virkningerne af 1955- og 1958-lovgivningens liberaliseringer. Men slutningen af 1950'erne blev indledningen til et økonomisk spring fremad uden lige i Danmarks historien, og den voldsomme vækst startede





*Den onde hånd, tager den lille mands parcelhus. De konservatives skræmmekampagne medvirkede til at jordlovene faldt ved folkeafstemningen i 1963.*

fra 1959 en grundspekulation, der kuldka-stede alle planer og beregninger.

I begyndelsen af 1960'erne havde jagten på grunde især i Københavns-området skabt et fuldstændig uberegneligt marked, hvor konsortier købte op uden smålig skelen til pris, i forventning om at score kassen og tjene på gyngerne, hvad man satte til på karrusellerne. Landmænd, hvis jord lå rigtigt, kunne blive millionærer fra den ene dag til den anden. Boligselskaberne hverken kunne eller ville satse på det marked, men de kunne heller ikke blive siddende med hænderne i skødet, og før udviklingen løb helt løbsk blev der forsøgt et politisk indgreb i form af jordlovene.

Jordlovskomplekset blev fremlagt i januar 1963 og sigtede, ud over at gribe ind over for jordspekulationen, mod at få et grundlag for den fysiske planlægning på by-, regions-

og landsplan. En tredje begrundelse var, at Danmarks kommende tilknytning til EF ville kræve en beskyttelse af nationale interesser.

Folkeafstemningen den 25. juni 1963 forkastede jordlovene med 60 % nej-stemmer efter en massiv kampagne fra det borgerlige Danmark. Forløbet er blevet set som en kollision mellem planlægningsoptimismen og den folkelige opinion eller mellem magtfulde og svage, konkretiseret til en modsætning mellem centraladministration og hovedstad over for provinsen og særligt de jyske udkantområder.<sup>13</sup>

Forkastelsen af jordlovene var en svækkelse af den Helhedsløsning, regeringen havde fået vedtaget den 12. marts 1963, der sigtede mod at bremse lønstigningerne og skabe overskud på betalingsbalancen. De sidste byggerier AKB gennemførte efter statslånsprincipper, var sidste del af Lyng-

*Øbrohus, et moderne højhus opført i 1961 og præmieret af Københavns Kommune i 1963.*

by 1-bebyggelsen, fuldført i 1961 og Øbrohus på Jagtvej, hvor Københavns Kommunes Kørselsafdeling havde holdt til. Øbrohus blev opført som kollektivhus med 200 lejligheder på 1 og 2 værelser med kogeniche. I stueetagen blev indrettet cafeteria, selskabslokaler og et moderne HB-supermarked. I forbindelse med kollektivhuset opførtes i 1961-62 en ejendom med pensionistboliger.

Øbrohus blev opført med deltagelse af en lang række kooperative virksomheder og med AKB som totalentreprenør. Det nye totalentreprenørsystem havde vundet terræn efter boligforliget i 1955 mellem Socialdemokratiet, Konservative og Radikale Venstre (1955-58) med krav om totalprojektering, der blev almindeligt i løbet af 1960'erne.



# 1950'erne-1960'erne Forstæderne indtages



Efter at have plantet fødderne solidt i Københavns Kommune og de nære forstæder bevægede AKB sig ud til bondelandet og de fjernere forstæder, og bidrog således til at gøre København til Storkøbenhavn.

Forstæderne blev omdrejningspunkt for indflytningen af nye beboere fra landet og udflytningen af erhvervsvirksomheder fra byen. Udviklingen var ikke begrænset til København alene. De større provinsbyer oplevede en lignende udvikling, og i perioden fra 1960 til 1975 blev byarealet i Danmark fordoblet. I de 15 år blev der arealmæssigt bygget lige så meget som i hele den hidtidige Danmarks-historie. Det skyldtes ikke mindst ”parcelhus-lavaen”, der langsomt men sikkert flød ud over marker og enge indtil landbosamfundet var blevet afløst af bysamfundet. Parcelhusene fik følge af store samlede byggerier

– planbyggerier. Bilen blev en væsentlig forudsætning for udviklingen, der skilte bolig og arbejdsplads ad, og transportudgifter blev en fast udgift på familiens budget.

Udviklingen var til dels planlagt via en række byudviklingsplaner og kulminerede i den overordnede strukturreform, kommunalreformen, i 1970. I Storkøbenhavn fulgte planlægningen stort set Fingerplanen fra 1947 med senere tilføjelser og udvidede byen mod vest og syd.

På boligområdet blev befolkningen delt i ejere og lejere, og parcelhusfolket blev et nyt vælgermæssigt grundlag for nye politiske partier.

### **AKB og den offentlige planlægning**

AKB havde deltaget aktivt i 1950'ernes statslige tiltag til planlægning og rationalisering af byggeprocessen og forstærkede den pro-

aktive indsats i 1960 ved at drøfte mulighederne for selv at planlægge og opstille et program for foreningens byggeri.

Drøftelserne havde sammenhæng med den offentlige planlægning, der i 1960-61 mundede ud i en række vigtige initiativer. Montagecirkulæret, Landsbyggeloven og Boligministeriets Bygningsreglement tog sigte på at rationalisere og standardisere byggeriet yderligere, mens den fysiske planlægning blev udmøntet i Egnspansekretariatets principskitse for hovedstadsområdet, Køge Bugtloven og Landsplanudvalgets arbejde.

### **Rationalisering og standardisering**

Montagecirkulæret af marts 1960, der blev vedtaget som et særligt program for montagebyggeri, omfattende i alt 7.500 lejligheder fordelt over fire finansår. Det var første

og eneste gang et så stort samlet byggeri blev planlagt i Danmark.

Montagecirkulæret fik ikke alene betydning for planlægningen i de følgende år, det blev også grundlag for opbygningen af det nødvendige produktionsapparat.

Montagecirkulærets plan blev udfyldt i de fire planbyggerier: Ballerup-, Gladsaxe-, Albertslund- og Syddjyllandsplanen i begyndelsen af 1960'erne.

Cirkulæret blev året efter fulgt op af Boligministeriets Bygningsreglement af 1961, der blev en hovedhjørnesten i industrialiseringen af byggeriet med påbud om, at udlejningsbyggeri skulle projekteres som modulbyggeri. Bestemmelsen trådte først i kraft pr. 1. april 1964.

Tilsvarende stillede landsbyggeloven eller Byggeloven for købstæderne og landet af 10.

juni 1960 krav om standardiserede etagehøjder på 280 cm.

Modulprojektering blev med andre ord en forudsætning for alt boligbyggeri til udlejning, og i konsekvens heraf etablerede kooperationen en række nye selskaber i 1961: Aktieselskabet Boligbeton, der etablerede en betonelementfabrik i forbindelse med Syddjyllandsplanen, sikrede afsætning af betonelementer til vægge og dæk til etageadskillelser for cirka 2.500 lejligheder pr. år. Det blev ligeledes i udstrakt grad kooperative virksomheder, der stod for Syddjyllandsplanens byggerier inklusive projekteringen, som det kooperative Danalea stod for.

I København fik de landsdækkende planbyggerier i 1963 et sidestykke i den såkaldte Urban-plan, opkaldt efter den københavnske overborgmester Urban Hansen, der

ønskede at fremme byudviklingen og tilflytningen til hovedstaden. Det blev til iværksættelsen af en række byggerier på Amager.

Urban Hansen ønskede en samlet planlægning på kooperativ basis, hvilket blev til, at en række sociale boligselskaber – AKB, AAB, FSB, Fagforeningernes Boligforening og Københavns social-filantropiske Boligselskab – i november 1963 oprettede et rådgivende ingeniør- og arkitektfirma, Kooperativ Byggeindustri A/S, (KBI). Det nye selskab stod for projektering og byggeledelse af beboelseskomplekset Remisevænget og institutionsbyggeriet Peder Lykke Centret på Amager.

Den model for samarbejde blev fortsat i en række senere byggerier, hvor KBI stod for projektering og byggeledelse, mens en række af selskabets kooperative aktionærer stod for udførelsen. Modellen lagde op til, at ko-

operationen, fagbevægelsen og Socialdemokratiet i regering og Borgerrepræsentation stod for byggerier fra tildeling af midler og grunde til det færdige byggeri. Det var for så vidt en virkeliggørelse af de oprindelige tanker bag treenigheden af parti, fagbevægelse og Kooperation, men en virkeliggørelse, der faldt udenforstående for brystet og fik dem til at tale om kammerateri og nepotisme.

Det socialdemokratiske netværk adskilte sig ikke principielt fra de netværk, som private entreprenører indgik i, forskellen bestod først og fremmest i, at de socialdemokratiske netværk i bygge- og boligsektoren var offentlige, mens de andres var private. Problemet var efter kritikernes mening, at byggesagerne bevægede sig rundt inden for socialdemokratisk dominerede cirkler, kun afbrudt af godkendelse i en overvejende so-

cialdemokratisk domineret statsadministration.<sup>14</sup>

Udviklingen blev også et højdepunkt i samvirket inden for Kooperationen, et højdepunkt hvorfra det begyndte at gå den anden vej, ikke fra den ene dag til den anden, men over en længere tidsperiode.

### Den fysiske planlægning

I 1960 udsendte Egnspansekretariatet Principskitse til egnspan for byudviklingen indtil 1980 i København, Frederiksberg og Roskilde amter. Den videreudviklede Fingerplanen ved at operere med flere city-centre. Et særligt teknikerudvalg bestå-



*AKB's 50 års jubilæumspjece. Som titlen antyder, anses AKB's primære formål stadig at være opførelse af nye boliger – ikke underligt, når ejerne netop var kooperative byggeværksomheder.*

## *I relation til den særdeles omfattende offentlige planlægning besluttede bestyrelsen i AKB sig for at opstille et 5-års byggeprogram.*

ende af repræsentanter fra statsbanerne, vejmyndighederne, fredningsmyndighederne og stadsingeniøren i København, blev nedsat til at vurdere planen, hvilket gjorde det vanskeligt at opnå enighed. Men i 1962 fremlagdes en 1. etapeplan, der opererede med to storcentre for Københavns-området: et i Lyngby og et vest for Taastrup foruden et overordnet center i Køge-Bugt-fingeren.<sup>15</sup>

Året inden var den del af Fingerplanen, der omfattede Køge Bugt blevet lovfæstet med Lov om Planlægning af Køge Bugt-området af 17. maj og Lov om anlæg af Køge Bugt-banen.

Køge Bugt-loven blev et af de få eksempler på en lovordnet regionplanlægning. Planlægningsudvalget for Køge Bugt, nedsat af Boligministeriet i august 1961, bestod af 20 personer, der gennemførte en vellykket oversigtlig planlægning.<sup>16</sup>

Som en art overbygning på den fysiske planlægning nedsatte statsminister Viggo Kampmann i forsommeren 1961 Landsplanudvalget med tilhørende sekretariat. Det kom til at bestå af kontorchefer fra hele 13 departementer og styrelser og med et departementschefudvalg som filter, hvorigennem større opgaver skulle passere med Finansministeriets departementschef Erik Ib Schmidt i spidsen. Formand for selve udvalget blev kontorchef Vagn Rud Nielsen, der også var formand for Dansk Byplanlaboratorium.

Landsplanudvalget barslede i 1962 med to rapporter: En ny by? – om mulighederne for at udbygge trekantområdet, Vejle-Fredericia-Kolding, og Zoneplan 1962 for Danmark, der skulle begrænse byernes vækst. Sidstnævnte faldt i 1963 ved folkeafstemningen om jordlovene.

### **AKB's planlægning**

I relation til den særdeles omfattende offentlige planlægning besluttede bestyrelsen i AKB sig i 1960 for at opstille et 5-års byggeprogram, og vedtog i 1961 forud for generalforsamlingen et program, der sigtede mod at opføre 600 lejligheder pr. år. Der var tale både om en overordnet planlægning og om en produktionsplan, der skulle gøre det muligt at igangsætte de enkelte sager på byggepladsen til et bestemt tidspunkt. Produktionsplanen skulle holdes, også selv om man måtte se bort fra driftstilskud og lånegarantier og finansiere selvstændigt.

For at kunne virkeliggøre produktions- og planprogrammet var en mere langsigtet strategi nødvendig, og som led i en sådan opkøbte AKB i 1961 to store grundarealer på Københavns Vestegn, et i Høje Taastrup og et

i Herstederne, senere Albertslund. I Højetaastrup blev et areal på cirka 800.000 m<sup>2</sup> omfattende de tre gårde Blåkildegård, Grønhøjgård og Lindegård købt for 5 millioner kroner svarende til 6,25 kroner pr. m<sup>2</sup>.

De hidtidige ejere forpagtede jorden, der skulle drives som landbrug indtil området kunne bebygges, forventeligt fra 1964-65. Et planlægningsudvalg med repræsentanter for kommunen og AKB skulle forestå udviklingsarbejdet og bebyggelsesplanen for området.

I Herstedernes Kommune havde AKB i 1960 opkøbt cirka 90.000 m<sup>2</sup> af en større gartneriejendom med henblik på at opføre parcelhuse. Parcelhusprojektet blev imidlertid ikke til noget og i 1961 opkøbte AKB resten af gartneriet på i alt 151.000 m<sup>2</sup> for en samlet pris af 2 millioner kroner, svarende til

13,50 kroner pr. m<sup>2</sup>, med det formål at opføre etagebyggeri. Hele herligheden var til overtagelse pr. 1. januar 1963 (90.000 m<sup>2</sup>) og 1. januar 1964 (61.000 m<sup>2</sup>). Kommunen godkendte i løbet af 1962 AKB's bebyggelsesplan, der omfattede 550 lejligheder i en parkbebyggelse med blokke på 2 etager.

Med de to opkøb havde AKB sikret sig grunde til omkring 2.000 lejligheder og var slået ind på en ny strategi i tilknytning til den offentlige planlægning og rationalisering.

### Dansk Familiehus

Baggrunden for, at AKB's plan om at bygge parcelhuse ikke blev til noget, var ikke, at den boligform ikke var attraktiv for foreningens målgruppe, men at AKB veg pladsen på parcelhusmarkedet til fordel for et nyt kooperativt selskab.

Parcelhusbyggeriet var det største vækstområde med 450.000 parcelhuse i perioden 1960-1979 ud af et samlet antal nybyggede boliger på 820.000.

Parcelhusmarkedet var med andre ord særdeles attraktivt og havde været private bygherrers domæne. Det førte i 1959-60 Det Kooperative Fællesforbund ind i drøftelser om at lade Kooperationen gå ind på parcelhusmarkedet, der ikke mindst havde appel til arbejderfamilier. Stemningen var positiv og i 1960 etableredes det kooperative selskab Dansk Familiehus, stiftet af de kooperative byggefagforeninger, enkelte fagorganisationer og Arbejderbo, der blev forretningsfører. Sigtet var, foruden at give kapitalen konkurrence, at opføre billige parcelhuse af høj standard, og Dansk Familiehus specialiserede sig på området, så der





*Moderne børneinstitution i Rødovre opført i forbindelse med AKB's byggeri Ved Milestedet i midten af 1950'erne.*

ikke blev brug for andre kooperative initiativtagere. Det var baggrunden for, at AKB's parcelhusprojekt i Herstederne blev til noget andet end planlagt, og et eksempel på en konstruktiv arbejdsdeling inden for kooperationen.

### **Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S**

Et andet eksempel på samarbejdet inden for kooperationen var etableringen af Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S (KB-60). Det kom til under indtryk af liberaliseringen på bygge- og boligmarkedet og var et led i AKB's planlægning.

Bag det nye selskab stod AKB sammen med en række andre kooperative selskaber: Murersvendenes A/S, Tømrersven-

denes A/S, Bygningssnedkernes A/S og A/S Alliance. Aktiekapitalen på 300.000 kroner blev i 1962 udvidet til 1 million kroner ligesom kredsen af deltagere, der også kom til at omfatte Hovedstadens Brugsforening (HB) og Blikkenslagernes A/S.

AKB blev administrator af det nye selskab, hvis bestyrelse blev identisk med AKB's. Kooperativt Byggeselskab skulle gå ind i projekter, som ikke umiddelbart passede ind i AKB's regi. Det nye selskab skulle tage konkurrencen op med de private entreprenører i et liberaliseret marked og varetage de boligsøgendes interesser.

Som sådan repræsenterede Kooperativt Byggeselskab lidt af en tilbagevenden til de oprindelige ideer bag AKB.

Kooperativt Byggeselskab gik faktisk ind i saneringsager og erhvervsbyggeri, og net-

op saneringsområdet tegnede som et nyt og lovende felt efter Folketingets enstemmige vedtagelse af Lov nr. 184 af 5. juni 1959 om sanering af usunde bydele. Den ny saneringslov, kaldet ”verdens bedste”, afløste betænkning nr. 187 af 1. oktober 1957 om boligtilsyn og sanering og en endnu tidligere lovgivning fra 1939.

Til fremme af saneringer afsatte staten cirka 25 millioner kroner pr. år til lån eller direkte tilskud. Loven forudsatte sanering af 2.000 lejligheder årligt inden for rammebeløbet fordelt fifty-fifty mellem hovedstad og provins. Saneringen kunne foretages enten af kommunen eller et ”saneringslav”. Saneringslav forudsatte, at over halvdelen af ejerne i et saneringsområde gik ind for sanering. Der skulle nedsættes et saneringsnævn under Boligministeriet med to afdelinger for

østre og vestre landsretskreds. Men de årlige lån på 18 millioner kroner og tilskud på 8 millioner kroner blev ikke udnyttet fuldt ud. Dette skyldtes til dels lokalt bureaukrati og manglende forståelse af saneringsproblematikken.

I København var saneringen af Adelgade-Borgergade-kvarteret blevet fuldført i 1954. Den følgende store sanering kom i 1958 på Vesterbro med Westend-Saxogade-karréen, der blev befriet for side- og baghuse og genopstod under det poetisk klingende Saxoparken.

Kooperativt Byggeselskab opførte i 1963-64, på den såkaldte filtergrund ved Skt. Jørgens Sø, tre kontor- og forretningsbyggerier og et lejlighedskompleks med 80 lejligheder. Et af byggerierne var det nye domicil for Dansk Smede- og Maskinarbejder Forbund (DSMF) til erstatning for det gamle på Gl.

Kongevej. AKB og DSMF nedsatte i fællesskab en rådgivningsgruppe af arkitekter og ingeniører, og AKB blev forretningsfører ved opførelsen af det nye smedehus.

Kooperativt Byggeselskab bevægede sig også uden for København til Frederikssund, hvor selskabet i 1962-63 opførte to bebyggelser Ågården ved Jernbanegade/Åvej og Bøgevang ved Bøge Allé. Ågården blev overtaget fra HB og den eksisterende bebyggelse saneret til fordel for et moderne byggeri med 30 lejligheder og et dobbelt HB-supermarked i stuen.

AKB måtte overtage nogle af KB-60's byggerier i Frederikssund, da selskabet ikke magtede opgaven, og i 1982 blev Kooperativt Byggeselskabs aktiviteter udskilt fra AKB.

AKB havde siden stiftelsen i 1960 administreret selskabet, men i 1995 overgik admi-

## *Som led i boligforliget etableredes Boligselskabernes Landsbyggefond med det formål at udjævne huslejerne mellem nybyggeriet og det ældre, almennyttige byggeri.*

nistrationen af KB-60's ejendomme til Administrationsselskabet af 1995 A/S.

### **Vestegnen**

AKB's bebyggelser på Vestegnen foregik under et nyt boligforlig, der i januar 1966 blev indgået mellem de fire store partier og mundedede ud i en række nye bygge- og boliglove. Som led heri og for at fremme boligbyggeriet ophævede Boligministeriet ved bekendtgørelse af 17. februar 1966 de hidtidige byggestriktioner.

En anden form for fremme bestod i, at byggeriet fik refunderet omsætningsafgiften, der blev indført i 1967 i form af kontanttilskud til den enkelte bygherre, således at der ved byggeriets færdiggørelse udbetaltes en fast sum i momsrefusion pr. m<sup>2</sup>. Momsfritagelsen varede ved til 1973.

Boligforliget betegnede det tredje og afgørende skridt i liberaliseringen af boligmarkedet, der skulle være fuldført i 1974. Det blev vedtaget under en højkonjunktur uden lige, hvor økonomien buldrede derudaf, hvilket bidrog til at udhule de sociale foranstaltninger og sætte turbo på de liberale.

Som led i boligforliget etableredes Boligselskabernes Landsbyggefond med det formål at udjævne huslejerne mellem nybyggeriet og det ældre almennyttige byggeri. Landsbyggefonden modtog en væsentlig del af huslejestigningerne i de sociale boligselskabers lejligheder og anvendte midlerne til nyt almennyttigt byggeri.

En tilsvarende Grundejernes Investeringsfond skulle opsamle midler fra særlige lejeforhøjelser i private udlejningsboliger og dækkede 200-300.000 ældre private boliger.

Boligforliget blev udmøntet i en række love:

- Lov nr. 160 af 11. maj 1966 om ændring af lov om boligbyggeri drejede sig om rentesikring.
- Lov nr. 192 af 3. juni 1966 om lejevurdering søgte at harmonisere huslejen i nyt og gammelt byggeri.
- Lov nr. 199 af 8. juni 1966 om ejerlejligheder åbnede for udstykning af den gamle boligmasse.
- Loven om boligsikring blev vedtaget som et plaster på såret efter krav fra Socialdemokratiet. Den gav tilskud til den enkelte dårligt stillede lejer frem for til boligen.<sup>17</sup> Boligsikringen udviklede sig imidlertid fra at være en generel ordning for lavindkomstgrupper til at blive en ordning for socialt ressourcsevage grupper, der i forvejen var afhængige af sociale ydelser,

## *Alt var midt i 1960'erne lagt til rette til de planbyggerier, der rejste sig rundt om i København, og AKB lagde ud med Hedemarken.*

og blev på den måde i sammenhæng med kommunernes anvisningsret en belastning for det almennyttige byggeri.

Lov om rentesikring blev indført under forudsætning af, at renten ville falde fra de 9-10 %, den lå på. Den forudsætning holdt ikke, tværtimod var renten ved forligets udløb i 1974 nået op på 16 %. Rentesikringen blev en midlertidig foranstaltning, der skulle sikre, at det enkelte byggeri ikke betalte mere end 5-6 % i rente de første seks år (fra 1974 reduceret til 4 år).

Rentesikringens rentesats var imidlertid ikke nok, heller ikke suppleret med driftsstøttelån fra Boligselskabernes Landsbyggefond, og den høje husleje gjorde det vanskeligt at leje de nye boliger ud. Udlejningsvanskelighederne blev et første varsel om nybyggeriets krise.

### **Hedemarken**

Alt var midt i 1960'erne lagt til rette til de planbyggerier, der rejste sig rundt om København og andre større byer, og AKB lagde ud med Hedemarken (1968-1969) i Albertslund.

Kommunen havde ti år tidligere taget hul på udviklingen og etableret Albertslundkontoret (1959-62), der planlagde bebyggelsen Albertslund Syd i samarbejde med kommunens tekniske forvaltning. Albertslund Syd blev opført 1962-1967 som tæt/lav bebyggelse, omfattende 2.181 lejligheder fordelt på 194.000 m<sup>2</sup>, som et modstykke til både parcelhuset og højhusbyggerierne – en urban konstruktion, som det blev kaldt.<sup>18</sup> AKB's projekt for Hedemarken var en stor blokbebyggelse, på 888 lejligheder fordelt på 137.622 m<sup>2</sup>. Lejlighederne var fortrins-

vis på 2 og 3 værelser, men også på 4 og 5 værelser med en gennemsnitlig lejlighedsstørrelse på 76 m<sup>2</sup>. og havde plads til 2.500 beboere. Foruden beboelse rummede Hedemarken også erhvervslejemål og institutioner. Bebyggelsen var som en bydel i sig selv. Men Hedemarken var planlagt fra start til slut og opført efter tidens fremherskende arkitektoniske idealer og byggemetoder med beton som dominerende materiale. Bebyggelsen blev AKB's første planbyggeri.

Hedemarken kom som andre af tidens almennyttige bebyggelser til at lide under stigende renter og høj husleje, hvilket i 1976 førte til en huslejebojkot, hvor beboerne for første gang i foreningens historie vendte sig mod AKB.

*Tåstrupgård med den en kilometer lange blok, der strækker sig gennem hele bebyggelsen.*



### Blåkildegård

På de arealer AKB havde opkøbt i Taastrup blev opført Blåkildegård, opkaldt efter den gamle landbrugsejendom. Blåkildegård omfattede 353 rækkehuse i to etager med for- og baghave samt 52 mindre lejligheder, alt opført med standardiserede betonelementer i facader og dæk efter en bebyggelsesplan med fem kvarterer.

Også Blåkildegård løb ind problemer som følge af stigende renter og deraf følgende høj husleje, blandt andet et stort fælles center blev en alvorlig økonomisk byrde. Selv omfattende økonomiske hjælpeforanstaltninger var ikke nok til at redde centret, der til sidst måtte udskilles.

30 år senere fik Blåkildegård følgende skudsmål: ”Den utilstrækkelige differentiering af såvel boligenheden som den anvend-

te byggeteknik har ikke indenfor de givne økonomiske rammer kunnet frembringe et miljø, der beforder videre positive initiativer fra beboerne.”<sup>19</sup>

### Tåstrupgård

AKB's næste bebyggelse i Taastrup blev opført på Grønhøjgårds og Lindegårdens jorder lidt syd for Blåkildegård. Tåstrupgård blev opført i 1970 til 1973. Med sine 950 lejligheder var det AKB's største etagebebyggelse og levede på alle måder op til tidens krav om rationaliseret og standardiseret byggeri i stor målestok med blandt andet en 1 kilometer lang blok, der strækker sig gennem hele bebyggelsen.

Frem til slutningen af 1980'erne var Tåstrupgård ikke på noget tidspunkt fuldt udlejet, og det havde et voldsomt gennemtræk af

beboere med en opsigelsesprocent på knap en fjerdedel af lejemålene pr. år. Det svarede til, at hele beboermassen blev udskiftet i løbet af de første fire til fem år.

Tåstrupgård blev med tiden synonym for planbyggeriernes dårligdomme i form af ghettoisering, koncentration af sociale problemer og senere også etnisk-sociale problemer. Og Tåstrupgård blev på landsplan en af de bebyggelser, der var igennem flest undersøgelser og boligsociale foranstaltninger.

### Avedøre Stationsby

Planen for Køge Bugt-området, der hvilede på en lov fra 1961, blev den første og største samlede planlægningsindsats med en omfattende og handlingsrettet regionsplanlægning, hvor kommunerne skulle engagere sig, og der skulle foreligge tidsfølgeplaner for ud-

bygningen af kommunale og statslige anlæg som vejnet og S-bane. Avedøre, Brøndby Strand og Ishøj blev tidligt inddraget som forstæder i storbyen, og AKB gik aktivt ind i planlægningen af Avedøre Stationsby. Det startede op i 1962, som den første af fem planlagte byer langs Køge Bugt-fingeren. Kooperativ Byggeindustri var rådgivende arkitekter og ingeniører og AKB og Glostrup Boligselskab bygherrer.

Bebyggelsen omfattede tre områder, Avedøre Stationsby Syd, opført 1973-1974, Avedøre Stationsby Store Hus, opført 1976-1977 og Avedøre Stationsby Nord, opført 1979-1982.

Den samlede bebyggelse var på i alt 2.600 lejemål med knap 6.000 beboere. Bebyggelsen omfattede både tæt/lav, etagebyggeri og højhusbyggeri, og variationen var et

forsøg på at udnytte erfaringerne med tidligere planbyggerier i Taastrup og Albertslund.

Foruden boliger og butikscener rummede Avedøre Stationsby også institutioner som vuggestuer, børnehaver, skole, gymnasium, bibliotek, idrætsanlæg og kirke – beboerne kunne med andre ord få alle behov opfyldt inden for bymuren fra vugge til grav. Som sådan kan Avedøre Stationsby stå som en moderne udformning af middelalderbyen – et moderne København – og ikke som den klassiske stationsby centreret omkring stationen.

### **København**

AKB's aktiviteter var omfattende i forstæderne i 1960-70'erne, men der foregik også noget i København. På Frederiksholm kom en række nye byggerier til blandt andet på Sjælør Boulevard, og i Valby kom et mindre

byggeri til på Maribovej. Det største samlede byggeri kom på Frederiksberg, hvor en del af Bryggeriet Stjernens gamle grund blev bygget i 1974 – først med KB-60 som bygherre, senere med AKB, da det viste sig, at KB-60 ikke magtede opgaven.

Bryggeriet, der gennem mere end en menneskealder havde været kooperationsflagskib, overlevede ikke efterkrigstidens intensive industrialisering med fusioner og opkøb fra de store bryggeriers side, og i 1964 opgav det gamle arbejderbryggeri.

Det populære mærke ”Star” gik ind samtidig med, at klassekonturerne blev stadig mere udviskede – arbejderne drak ikke længere Star, Bryggeriet Stjernen blev til byggeriet Stjernen.

AKB opførte Stjernen som moderne montagebyggeri. En stor bebyggelse med in-

tegrerede børneinstitutioner – 8 blokke på 6, 7 og 8 etager. I alt 626 lejligheder på 2, 3 og 4 værelser med alle moderne faciliteter.

De store planbyggerier var tænkt som rationelle og tidssvarende løsninger på bolig-mangelen, men blev under indtryk af den samfundsmæssige udvikling til noget nær det modsatte. Hertil bidrog også i høj grad de byggeskader, der viste sig efter 10-20 år.



*Model af Stjernen beundres. Byggeriet blev opført i starten af 1970'erne på bryggeriet Stjernens gamle grund – et af kooperations flagskibe. Til venstre er det arkitekt Sven Eske Kristensen, der var arkitekt på flere af AKB's moderne montagebyggerier, blandt andet Bellahøj. I midten AKB's direktør Ewan Solvbjerg, 1963 – 70. Til højre Christian Lauritz-Jensen, rådmand Frederiksberg Kommune.*



# 1960'erne-1980'erne I opbruddets tegn



Årene omkring 1970 stod i opbruddets tegn på mange fronter.

I 1970 gennemførtes en kommunalreform, der afgørende ændrede den administrative inddeling af landet, hvis 88 købstadskommuner og 1.300 sognekommuner blev erstattet af 275 primærkommuner. Samtidig blev de 23 amter til 14 amtskommuner.

Kommunalreformen blev suppleret med en planlovreform – et lovkompleks i tre etaper omfattende:

1. By- og landzonenloven, der trådte i kraft 1970.
2. Lov om lands- og regionplanlægning, der trådte i kraft 1974.
3. Lov om kommunernes planlægning, der trådte i kraft 1977 og blandt andet indeholdt bestemmelser om at inddrage borgerne i planlægningen.

Planlovreformen repræsenterede et brud med 1950-60'ernes centraliserede, ekspertstyrede planlægning, der havde vakt udbredt folkelig modstand, og det er næppe noget tilfælde, at de administrative reformer blev indført under et generelt samfundsmæssigt opbrud, ungdomsoprøret. Det vendte op og ned på vante forestillinger ved at sætte spørgsmålstegn ved alle autoriteter. Det bevidsthedsmæssige opbrud blev fulgt af en økonomisk og politisk krise.

Den økonomiske afmatning havde været undervejs, da energikrisen som et lyn fra en klar himmel slog ned i den industrialiserede verden i 1973-74. Oliekrisen havde sin baggrund i krigen mellem Israel og Syrien-Egypten, der startede den 6. oktober 1973. Olien kom straks på dagsordenen og sidst i oktober besluttede de olieproducerende arabi-

ske lande at skære ned på olieleverancerne til USA og andre industrialiserede lande, der støttede Israel.

Situationen var alvorlig, også for Danmark, hvor vinteren stod for døren, og olie-reserverne rakte til 1½-2 måneders forbrug ved et øjeblikkeligt stop for tilførslerne. Så galt gik det ikke, men oliepriserne steg mærkbart. Mere end 90 % af det samlede energiforbrug stammende fra importeret olie.

Oliekrisen ramte umiddelbart danskerens hellige ko, bilen. Først blev maksimalhastigheden sat ned til 80 km/t, siden blev der dekretet bilfrie søndage. Oliekrisen uddybede den almindelig økonomiske afmatning og førte til et højere omkostningsniveau. Det betød igen indskrænkninger i produktionen, arbejdsløshed og lavere forbrug. Lønmodtagerne krævede kompensation for de høje

## *Årsskiftet 1973/74 er blevet karakteriseret som et vendepunkt i den industrialiserede verdens tro på den ubegrænsede vækst.*

priser, og pris- og lønstigninger satte gang i inflationen.

Årsskiftet 1973/74 er blevet karakteriseret som et vendepunkt i den industrialiserede verdens tro på den ubegrænsede vækst.

Det økonomiske skred satte også spørgsmålstegn ved det

danske velfærdssamfunds udvikling, ikke mindst under indtryk af det politiske opbrud som følge af "jordskredsvalget" i december 1973. Det udskiftede halvdelen af Folketinget og reducerede de gamle partier til uken-delighed. Tre helt nye partier kom på tinge - partier, der mere eller mindre udtalt vendte sig mod, hvad man opfattede som tidens dårligdomme. Kristeligt Folkeparti vendte sig mod pornografien og den fri abort i beskyttelse af familien og de

kristne værdier. Fremskridtspartiet, med den karismatiske nul-skatte advokat Mogens Glistrup i spidsen, vendte sig mod "papirussere" og skatteflåning, mens Centrum Demokratierne under den frafaldne socialdemokrat Erhard Jacobsen, rasede mod "de røde lejesvende" i Danmarks Radio og appellerede til parcelhusfolket og bilejerne.

Også på bygge- og boligområdet var der opbrud og krise med fald i nybyggeriet. Til gengæld var der vækst og øget beskæftigelse ved reparationsarbejder, og boligmangelen var mindsket, men ikke afskaffet.

*Blåkildegård i Taastrup, opført i 1970.*



Københavns boligborgmester Edel Saunte konstaterede ”at situationen er bedret betydeligt i løbet af 1960’erne. Da jeg blev valgt til borgmester, var der i København omkring 8.000 mennesker, der var komplet uden mulighed for at få tag over hovedet for sig selv og familien. I dag er dette deprimerende tal reduceret til et par tusinde. Det er dog et betydeligt fremskridt selv om det jo ikke er til megen trøst for de 2.000, der stadigvæk hører til de dårligst stillede uden lejlighed.”<sup>20</sup>

## Saneringer

Hovedstaden stod under 1960’ernes byggeboom med en gammel og utidssvarende boligmasse, der lå koncentreret i arbejderkvartererne især på Nørrebro og Vesterbro.

En ny saneringslov, Lov nr. 318 af 18. juni 1969 om sanering, blev vedtaget og afløste

”verdens bedste saneringslov” fra 1959. Den nye lov bestemte, at kommuner med mere end 25.000 indbyggere skulle udarbejde langsigtede saneringsplaner, hvilket førte til oprettelse af offentligt støttede saneringsselskaber og introduktion af begrebet storsanering. Boligselskabernes Landsforening oprettede i 1969 Det almennyttige Saneringsselskab og i 1970 kom Det københavnske Saneringsselskab med boligbevægelsen og Københavns Kommune som ejere.

Saneringsloven afsatte 40 millioner kroner pr. år til sanering, og man regnede med på landsplan at sanere 3-4.000 lejligheder pr.

*1960’erne og 70’erne stod i saneringens tegn, hvor især de københavnske brokvarterers befolkningsantal faldt kraftigt. I stedet blev der opført nye montagebyggerier både i København og omegskommunerne. Nederst er det Blåkildegård i Taastrup, øverst AKB’s afdeling på Sjælør Boulevard i Valby.*



*Spisekøkken i Stjernen i midten af 1970'erne. Stjernen blev opført i 1974 som et moderne montagebyggeri, 8 blokke med 626 lejligheder med alle moderne faciliteter.*



år. Planlægningen skulle være tilendebragt pr. 1. oktober 1972.

I perioden 1960-75 blev der i København og Frederiksberg godkendt cirka 40 saneringsplaner svarende til cirka 15.000 boliger eller cirka 1.000 pr. år – 2/3 af planerne var bevarende. I provinsen blev der godkendt cirka 20 saneringsplaner med cirka 2.000 boliger, cirka halvdelen beregnet på at fremme cityerhverv og trafik anlæg – altså en erhvervscentreret byfornyelse modsat hovedstadens boligorienterede.

### **Boligforlig og byggelov**

Krisen på bygge- og boligområdet, i kølvandet på oliekrisen 1973-74, varede ved til 1976. Den indtraf samtidig med det sidste store boligforlig, der blev indgået i 1974 af den nye Venstre-regering under Poul Hart-

ling med Johan Philipsen som arbejds- og boligminister. Forliget løb over fire år og indførte rentesikring i det almennyttige byggeri og nye muligheder for huslejestigninger i udlejningsejendomme, hvis midlerne blev hensat til ydre vedligeholdelse. En udligningsafgift pålagde det ældre byggeri en særskat på 70 millioner kroner pr. år til Boligselskabernes Landsbyggefond – blandt andet til finansiering af nybyggeri. Endelig fik det sociale byggeri reduceret sin boligkvote fra 12.000 boliger pr. år til 8.000 samtidig med, at parcelhusejerne blev begunstiget med en nedsættelse af lejeværdien af egen bolig til 2 % og en bibeholdelse af de gunstige rentefradragsregler.

Året efter blev det såkaldte miniboligforlig indgået, hvor Det Radikale Venstre fik indført fri udstykningsret i private ejendom-

me og omkostningsbestemt husleje, hvilket førte til såkaldte fupmoderniseringer og tvang lejere til at flytte. Den fri udstykningsret blev begrænset i 1979 til huse bygget efter 1966, der så kunne udstykkes i ejerlejligheder.

Boligforligene mandede ud i Byggeloven af 26. juni 1975, der skulle træde i kraft den 1. februar 1977, og samme år kom der en lovbestemt adgang til at omdanne udlejningsboliger til andelsboliger.

Kommuneplanloven af juni 1975, der ligeledes trådte i kraft pr. 1. februar 1977, gjorde det pligtigt for kommunalbestyrelserne at planlægge med henblik på at få gode bolig- og arbejdsmiljøer i eksisterende og fremtidige bysamfund. En bekendtgørelse, udsendt 15. december 1976, præciserede lokalplanernes centrale rolle. De afløste 1950-

60'ernes mange private servitutter i især parcelhusområder.

Plankompetencen lå samlet i Planstyrelsen, der pr. 1. november 1975 var blevet oprettet under Miljøministeriet og inkluderede Statens Kommitterede i Byplansager.

Den stadig mere omfattende statslige og kommunale planlægning spandt de sociale boligselskaber ind i et mere og mere fintmasket net, der ikke alene omfattede byggeri og boliger i snæver traditionel forstand, men også som noget nyt miljø og energi. Samlet set blev statens indflydelse på bygge- og boligområdet øget på kommunernes bekostning.

Det var en del af baggrunden for det hvidbogsudvalg, som en række af arbejderbevægelsens organisationer nedsatte i 1975 med repræsentanter for LO, BL, LLO, Det kooperative Fællesforbund og Arbejderbevægelsens



*Danmark dengang i 1973. Der demonstreres for bilfri by.  
Foto: Poul Ainon.*

Erhvervsråd. Hvidbogsudvalgets sekretariat kom til at bestå af flere senere politiske ledere, således Poul Nyrup Rasmussen fra LO og Mogens Lykketoft fra Arbejderbevægelsens Erhvervsråd. Hvidbogen "En solidarisk boligpolitik" udkom i 1976 og krævede en fundamental ændring af boligpolitikken. Nybyggeriet skulle styres, blandt andet ved en ensartet finansiering via statsgaranterede indeksslån af såvel ejer- og lejerboliger, ved udvidelse af den almene boligsektor, ved at løse problemerne for højrentebyggeriet og ved at fastholde boligsikringen og udvide den til ejerboligområdet.

Oliekrisen havde sat fokus på energiforbruget og på sam-

menhængen mellem energiforbrug og miljø. Efter 1973 kom boligen i centrum for en række foranstaltninger, der skulle reducere energiforbruget og forbruget af andre sparsomme ressourcer. Således afsatte en tre-årig beskæftigelsesplan i 1977 betydelige tilskud til isoleringsarbejder i boliger, erhvervsbyggeri og offentlige bygninger. Udviklingen kulminerede foreløbigt, da energiområdet blev udskilt som særligt politikområde med Energistyrelsen i 1976 og Energiministeriet i 1979.

Tilsvarende blev miljøet, der havde fået eget ministerium i 1972, udvidet til også at omfatte arbejdsmiljø. En ny arbejdsmiljølov, der opererede med tre grupper: sikkerhedsrepræsentant, sikkerhedsgruppe og sikkerhedsudvalg, blev vedtaget i 1977 og fik stor indvirkning i byggesektoren.

De nye politikområder for miljø og energi fik afgørende indflydelse på bygge- og boligområdet, hvilket igen fik vidtrækkende indvirkning på samfundsøkonomien. Af de samlede bruttoinvesteringer på bygge- og anlægsområdet lagde boligbyggeriet i 1978 beslag på 50%, svarende til 23 milliarder kroner, mens erhvervsbyggeri og anlæg lagde beslag på 32% og offentligt byggeri og anlæg på 18%.<sup>21</sup> Boligbyggeriet udgjorde med andre ord hovedparten af den samlede bruttoinvestering.

Inden 1970'ernes udgang indtraf den anden oliekrise, der understregede problemerne ved afhængigheden af olie fra et så politisk ustabil område som Mellemøsten. Denne gang blev krisen udløst af uroligheder i verdens næststørste olieproducerende land, Iran, hvor Shahens moderniseringspolitik vakte modstand hos det shiamuslimske præsteskab.

Det førte til, at olieproduktionen fra Iran gik i stå i slutningen af 1978. De øvrige OPEC-lande hævdede deres produktion, men kompenserede ikke fuldt ud, og besluttede at hæve prisen. I 1979 blev shah-styret væltet og afløst af ayatollah Khomeinis præstestyre, og året efter kom det til krig efter Iraks angreb på Iran i september 1980. Under den 8 år lang krig søgte Iran og Irak at ødelægge hinandens olieraffinerier, olieledninger m.v., og OPEC-prisen på olie steg fra 14 dollars tønden i 1978 til 41 dollars tønden i 1980.

Den anden oliekrise udløste ikke samme panikagtige reaktioner som den første, men førte i byggesektoren til, at de samlede bygningsinvesteringer begyndte at falde i 1979 – målt i faste 1975-priser.<sup>22</sup>

Krisen fortsatte ind i 1980'erne og kulminerede i 1982 – det værste kriseår for byg-

ge- og boligsektoren siden 2. verdenskrig med kun godt 20.000 nyopførte boliger og for tredje år i træk med nedgang i beskæftigelsen.

For AKB blev begyndelsen af 1980'erne indledning til en omfattende omstilling af organisationen, der blev sat i gang med en analyse gennemført af et managementfirma. Det blev også begyndelsen på en ny fortælling om AKB og Kooperationen.

### **Omstilling i 1980'erne**

Den økonomiske krise kan ses som led i den omstillingsproces, der prægede erhvervslivet i Danmark og den øvrige verden og som siden er blevet kendt som globaliseringen. Den var karakteriseret ved en stigende international arbejdsdeling formidlet blandt andet af informationsteknologiens hastige udvikling.



*I 1987 udkom John Winther udvalgets rapport om det splittede boligmarked, hvor der for alvor blev sat ord på opdelingen af et a og b hold på boligmarkedet.*



Omstillingen, der i Danmark skete under skiftende borgerlige regeringer med Poul Schlüter som konservativ statsminister, foregik under ideologiske paroler som ”mindre stat og mere samfund”, ”privatisering”, ”udlicitering”, ”indtægtsdækket virksomhed” med flere.

På boligområdet blev tonen skærpet, da Venstre-manden Thor Petersen i 1986 blev boligminister og stillede krav om salg af den almennyttige boligsektors ejendomme, om at omlægge støtten fra mursten til mennesker og om at reducere eller helt fjerne kvoterne for det almennyttige byggeri.

1980'erne stod i liberaliseringernes tegn, en udvikling nogle fik bekræftet ved Berlinmurens fald i efteråret 1989 og den efterfølgende opløsning af Sovjetunionen og det sovjetiske system. Det blev taget som udtryk for,

at det kapitalistiske system havde sejret over det kommunistiske og dets planøkonomi.

### Borgerlige regeringer

Da den borgerlige firkløver-regering tiltrådte i 1982, havde den taget initiativ til at inddæmme den almennyttige boligsektor ved at reducere

- kvoten for almennyttige boliger
- rammebeløbet
- boligsikringen
- boligydelsen til pensionister

Tiltagene var til dels affødt af højrente-byggeriernes problemer, der i 1985 blev søgt imødegået med en lov om omprioritering m.v. blandt andet for at undgå tvangsauktioner i den almennyttige boligsektor. Som led i lovgivningen blev et udvalg nedsat til at kulegrave den almennyttige sektor og komme med bud på dens fremtidige rolle på bo-

ligmarkedet. Udvalget fik den konservative Frederiksberg-borgmester John Winther som formand og barslede i april 1987 med en rapport om det splittede boligmarked. Udvalget identificerede:

- tendenser til koncentration af socialt og økonomisk ressourcetsvage grupper i det almennyttige byggeri i sidste 20 år
- overrepræsentation af enlige og enlige forsørgere samt folk uden for erhverv i det almennyttige byggeri
- skæv geografisk fordeling af det almennyttige byggeri både regionalt og kommunalt, der dokumenterede det splittede boligmarked.

Splittelsen på boligmarkedet var altså både geografisk og social, og konklusionen blev, at det almennyttige byggeri løste væsentlige boligsociale opgaver, som ikke kun-

ne løses i den private boligsektor, hvor ressourcestærke grupper var koncentreret i ejerboligsektoren. Der var således ved at ske en opdeling i et a- og et b-hold på boligmarkedet og for at modvirke den tendens foreslog udvalget at oprette en landsdispositionsfond på 300 millioner kroner.

# 1970'erne-1980'erne Boligsociale problemer



*Tåstrupgård i starten af 1980'erne, før den første store renovering.*

John Winther-udvalgets rapport fra 1987 var først og fremmest en påpegning af, at samfundsskabte problemer fik tydelige og voldsomme konsekvenser på boligmarkedet, konsekvenser der ikke blev mindre efter publiceringen af udvalgets rapport. Til de eksisterende problemer kom to, der manifesterede sig massivt i 1980'erne: Etniske problemer og problemer med psykisk syge.

Det første problemkompleks udsprang af 1960'ernes import af arbejdskraft fra en række ikke-europæiske lande og senere af flytning fra krigs- og uroplagede områder, hvilket på sigt indebar familiesammenføringer og giftermål inden for de etniske grupper med nye familiesammenføringer til følge.

Gruppen af indvandrere voksede og mange fandt en bolig i det almennyttige byggeri, der i visse områder i forvejen var befolket

af forskellige kategorier af udstødte danskere.

Det blev til en eksplosiv cocktail, der ikke blev mindre sprængfarlig ved den udflytning af psykisk syge, der fandt sted i takt med den gradvise indskrænkning af kapaciteten på de store gamle psykiatriske hospitaler og etableringen af distriktspsykiatrien. Det skete som led i at humanisere forholdene for de psykisk syge ved udflytning til og indpasning i "almindelige boligområder". Det blev en faktisk udflytning til almennyttige boligområder, hvor en underbemandet distriktspsykiatri havde vanskeligt ved at nå de syge. De



*Avedøre Stationsby med Store Hus i baggrunden og "Bymuren", der omkranser hele bebyggelsen.*



velmente forestillinger om indpasning i boligmiljøet førte ofte til isolation i små lejligheder, og i realiteten fik de almennyttige boligselskaber en ny opgave at håndtere.

### **Tåstrupgård**

AKB's planbyggerier fra 1960-70'erne var blandt højrentebyggerierne, og værst ramt blev Tåstrupgård og Avedøre Stationsby.<sup>1</sup> I Tåstrupgård var det i 1982 kommet dertil, at beboere, boligselskab og kommune i fællesskab tog initiativ til at drøfte, hvad der kunne gøres. Det mandede ud i Danmarks første beboerstyrede miljøprojekt fra 1985 til 1990, hvor bebyggelsen blev inddelt i fire mindre afsnit med hver sit valgte miljøråd til at lede arbejdet.

Tåstrupgård fik omprioriteret sine lån inden for et samlet beløb på 177 millioner kroner med tilsagn om byggeskadefinansiering

på 61 millioner kroner. Dette skulle hovedsageligt dække utætte tage og betonskader, 10 millioner kroner skulle bruges til ombygning af store lejligheder og 30 millioner kroner til miljøforbedringer. Fællesfondsmidler, selskabets dispositionsfond og AKB's hovedselskab

måtte bidrage med 4,5 millioner kroner.

Den særdeles omfattende renovering i flere omgange af Tåstrupgård havde baggrund i, at Tåstrupgård blev det første almennyttige byggeri, hvor massive multiproblemer viste sig og radikale løsninger som at sprænge boligblokke væk dukkede op. En beboer udtalte til Politiken: ”Da vi flyt-

tede herud for en halv snes år siden, syntes vi, her var dejligt. Det synes vi ikke længe. Alting får lov at forfalde, og når vi kræver forbedringer, får vi bare at vide, at det er der ikke penge til. Vi flytter så snart vi får en chance for det.”<sup>2</sup>

Lejerforeningens daværende formand, Ib. H. Nielsen, forklarede: ”Vi er inde i en langsom forslumringsproces. De penge, der

*Parkeringskælder i Tåstrupgård.*



## *Miljøprojektet Tåstrupgård er nemlig først og fremmest historien om projektet, som gik godt.*

skulle bruget til vedligeholdelse og miljøforbedringer, går til dækning af den voksende gæld. Og folk gider ikke se på tilsvinede trappeopgange og andet forfald. De flytter til mere attraktive byggerier, hvor huslejen er den samme som her, og så står vi med endnu flere tomme lejligheder.”

Landets hidtil mest omfattende beboerstyrede miljøprojekt blev beskrevet og dokumenteret i rapporten: ”Tåstrupgårdprojektet med miljø og farver – historien om en succes?” fra 1990.<sup>3</sup> I rapportens konklusion hed det blandt andet: ”Minderne om de mange tomme lejligheder, beboerflugten fra bebyggelsen, huslejestigningerne, den truede fallit for ikke at tale om den grå beton. P-kældrenes betonskakker, byggeskaderne og det almindelige trøstesløse præg vil – heldigvis – hurtigt fortage sig og vil ikke læn-

gere være synligt for den uforberedte gæst... Miljøprojektet Tåstrupgård er nemlig først og fremmest historien om projektet, som gik godt. På samme tid som man i England bortsprængte store boligbebyggelser med tilsvarende problemer, lykkedes det i Taastrup at redde boligerne for 1.000 husstande.”<sup>4</sup>

### **Avedøre Stationsby**

Avedøre Stationsby, hvor AKB administrerede Avedøre Stationsby afdeling syd, var et andet af AKB's kæmpebyggerier, der efter opførelsen midt i 1970'erne fik multiproblemer ti år senere. Mere end en tredjedel af beboerne havde indvandrerbaggrund og fire ud af ti voksne var på overførselsindkomst. Hærværk og misbrug florerede. Det enorme byggeri med 2.326 lejligheder og hen ved 6.000 beboere fik til at begynde med byggeskadefinansiering på

11 millioner kroner, et beløb, der i 1988 var vokset til 70 millioner kroner. Dertil kom en genopretning af økonomien ved tilskud fra særstøttemidlerne på 6,2 millioner kroner. De miljøfremmende foranstaltninger havde 10,3 millioner kroner til rådighed, og projektet satte sig på at ændre hverdagskulturen under sloganet ”Dit miljø – dit ansvar”.

### **Lundtoftegade**

Det var karakteristisk, at planbyggerierne ikke var ramt af ét problem, men af et kompleks af problemer, og at løsningerne måtte omfatte helheden af økonomiske, byggetekniske, boligsociale, etniske m.fl. problemer. Sidstnævnte blev for alvor synlige i 1980'erne også i København, hvor AKB's byggeri i Lundtoftegade fremkaldte overskrifter som ”Syv huse, ti sprog, mange problemer – be-

søg på en berygtet adresse”.<sup>5</sup> Inde i artiklen hed det: ”

”Lundtoftegade, nåh, det er der, de går med knive. Og der er altid en masse ballade”, siger en taxichauffør. Adressen er for tiden en af Københavns mest berygtede – i hvert fald blandt dem, som ikke bor her.”

Kontrasten var slående i forhold til de gode hensigter bag Lundtoftegade-bebyggelsen, der stod færdig i 1970 med store lyse lejligheder med solvendte altaner, høje boligblokke med udsigt så langt øjet rakte med den idylliske Ladegårds å neden for bebyggelsen.

Men idyllen blev brudt, da en motorvej i 1. sals højde blev ført forbi Lundtoftegade-karrierne og næsten blev symbol på den gradvise forslumring, der fandt sted. Med sine 743 lejligheder var Lundtoftegade AKB's største samlede bebyggelse i Københavns Kommune.

### Hækmosen

De mange problemer fik også den konsekvens, at storskalabyggerierne begyndte at miste terrænet til tæt/lav-bebyggelser. Det kan AKB's byggeri Hækmosen fra 1985 stå som eksempel på.

Hækmosen blev opført i et naturskønt område ved Jonstrup Vang og Hareskoven centreret omkring en lille sø, som terrænet skråner ned imod. Bebyggelsen bestod af to husrækker med en gennemgående bilfri legegade og omfattede i alt 69 boliger i en og to etager fordelt med 43 på 2 rum, 20 på 3 rum og 6 på 4 rum. De 17 af boligerne blev opført som rækkehuse i to etager.

Hækmosen fik ikke de problemer, der kendetegnede mange bebyggelser vest og syd for København.

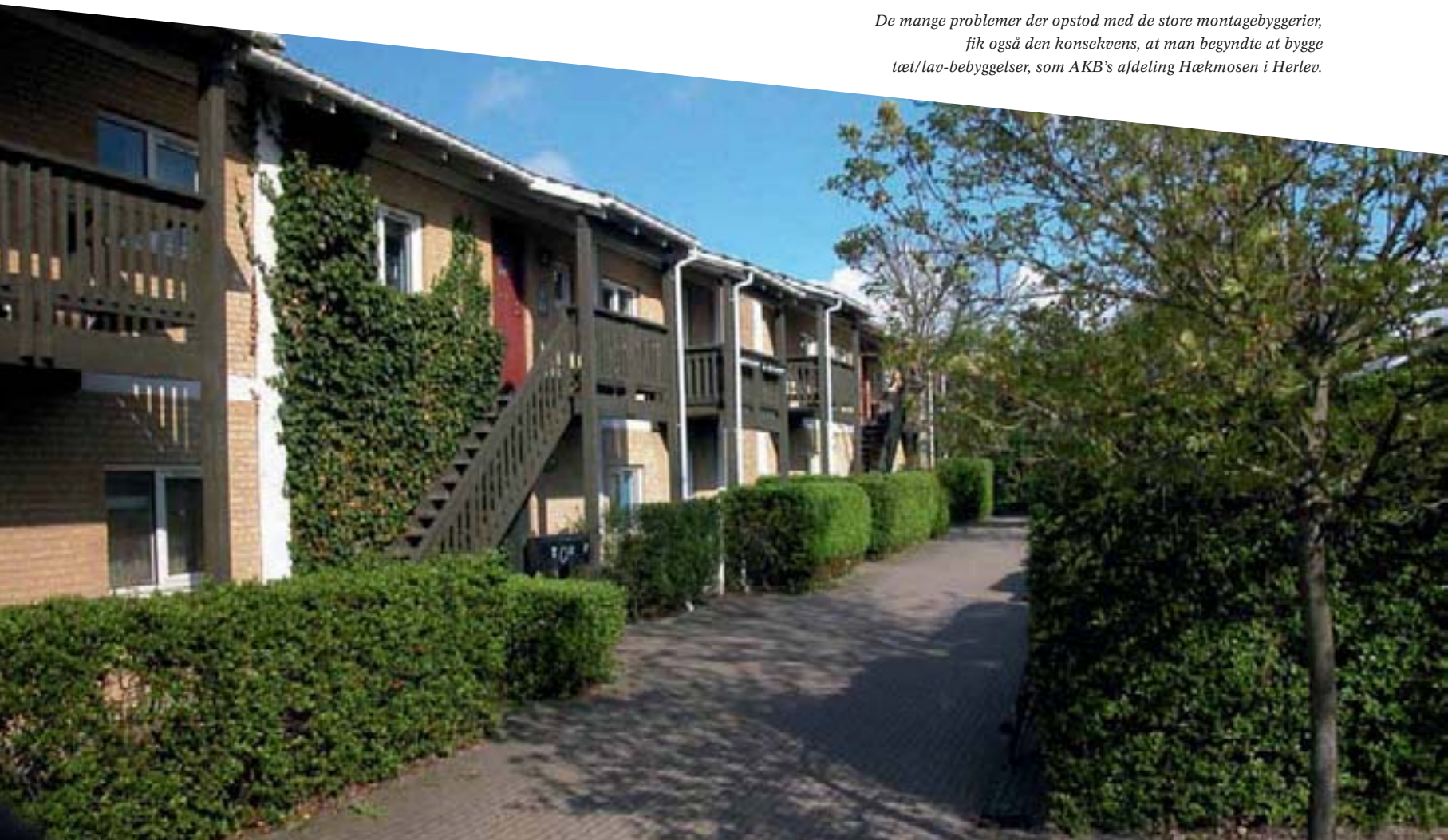
### Påskepakke og Kartoffelkur

John Winther-udvalgets rapport udkom i 1987 i en situation med en kraftig politisk opbremsning i byggeaktiviteten. Den var blevet stimuleret af en rentereduktion i 1983 fra 22 % til 13-14 % og truede med at overophede økonomien. I 1986-87 blev bremserne slået i. Det skete i foråret 1986 med vedtagelsen af en række afgiftsforhøjelser, kaldet ”Påskepakken” og igen i efteråret med ”Kartoffelkuren” – 20 % afgift af renter på forbrugslån, strammere regler for afbetalingskøb og begrænsning af mulighederne for realkreditlån. Indgrebene blev i oktober fulgt op af et ubetinget stop for igangsættelse af offentlige bygge- og anlægs opgaver.

En skattereform med virkning fra 1987 forlængede proportionalstrækket og ryddede op i reglerne for skattefradrag, der gjorde det



*De mange problemer der opstod med de store montagebyggerier, fik også den konsekvens, at man begyndte at bygge tæt/lav-bebyggelser, som AKB's afdeling Hækmosen i Herlev.*



mindre attraktivt at gældsætte sig – værdien af skattefradraget blev nedsat fra maksimalt 68 % til 50 %.

Til sammen førte indgrebene til drastiske fald i byggeriet, faldende forbrug, faldende huspriser og et stigende antal tvangsauktioner.

Men allerede sidst i 1980'erne var byggebranchen igen oppe i omdrejninger. Det skyldtes ikke mindst de omfattende saneringer, der fulgte efter implementeringen af en ny Lov om byfornyelse og boligforbedring, der var trådt i kraft pr. 1. januar 1983 og afløste saneringsloven fra 1969. Den ny lov overførte kompetencen som godkendende myndighed fra Boligministeriet til kommunen, og åbnede mulighed for renovering af enkeltejendomme, som ikke indgik i en plan for hele området.

### Byfornyelse

Københavns Kommune, landets største, havde allerede taget hul på saneringerne med totalsaneringen af Indre Nørrebro – en plan, der vakte voldsom folkelig modstand på grund af de omstændigheder, den foregik under.

Det Indre Nørrebro var et gammelt arbejderkvarter, der omkring 1980 havde 100 år på bagen. Med sine mange sidehuse og baggårde fremstod kvarteret som forslumret i takt med, at moderne faciliteter blev almindelig standard. Det gjorde, at nybyggeriet i forstæderne, både etagehus- og parcelhusbyggeriet tiltrak de oprindelige nørrebroere og gjorde det åbenbart, at det gamle arbejderkvarter var utidssvarende.

Københavns nye overborgmester, Egon Weidekamp, der i 1976 havde afløst den gamle bykonge Urban Hansen, ønskede at

markere sig med nybyggeri, der kunne matche Urban-planen.

Overborgmesteren benyttede som en naturlig ting sine forbindelser i arbejderbevægelsens mange forgreninger og allierede sig med Kooperativ Bygge Industri, KBI, med den rationelle begrundelse, at ”denne organisation er specielt opbygget som en enhedsorganisation, der i sig rummer alle de nødvendige tekniske eksperter til varetagelse af en samlet planlægning, projektering og gennemførelse af nybygning i større skala”.<sup>6</sup>

I marts 1977 fremlagde KBI en idéplan for Indre Nørrebro, der blev udgangspunkt for første udgave af helhedsplanen og inddelar, at ”Byggeren” af 1973 (en byggelejlighedsplads kvarterets beboere selv havde etableret) skulle afvikles. Helhedsplanen og et handlingsprogram for første fase af byforny-

## *AKB gik aktivt ind byggeriets industrialisering med store planbyggerier på Københavns Vestegn og i Køge-bugt området.*

elsen for kvarteret lå klar i oktober 1977. Det gik også stærkt med principgodkendelsen i Borgerrepræsentationen og to år senere forelå ”Helhedsplan 1979, Indre Nørrebro” som resultat af KBI’s undersøgelser.

Helhedsplanens bærende idé bestod i at befri boligkvarterer for generende virksomheder og uvedkommende trafik. Der blev regnet med, at antallet af boliger ville blive reduceret fra 7.400 i 1979 til 6.700 i 1984. I 1969 havde antallet af boliger på Indre Nørrebro ligget på 11.500, der var altså tale om en halvering, når saneringen var fuldbragt. AKB engagerede sig også i saneringsopgaver, men ikke på Nørrebro. I 1978 havde forningen opført et byggeri i Olfert Fischers Gade i Nyboder-kvarteret, hvor AKB opførte 68 lejligheder tilpasset Nyboders karak-

teristiske stokbebyggelse og med gulkalkefacader. Der var, som senere på Nørrebro, tale om en totalsanering som led i saneringen af Gernersgade-kvarteret, der havde stået på fra omkring 1970.

Olfert Fischers Gade blev opført i tre etager foruden tagetage, de fleste af boligerne var i to etager og fordelt med 12 2-rums, 52 3-rums og 4 4-rums lejligheder med en gennemsnitlig m<sup>2</sup>-størrelse på 79m<sup>2</sup>.

### **Sammenfatning**

Industrialiseringen af byggeriet og liberaliseringen af bygge- og boligmarkedet førte til en genoprustning i den kooperative bevægelse, en tilbagevenden til de oprindelige intentioner om at konkurrere med privatkapitalen og gøre det bedre end den. Det skete på parcelhusområdet og på etagebyggeriets område

med henholdsvis Dansk Familiehus og med Kooperativt Byggeselskab af 1960 og det skete med KBI som entreprenør. Men det skete også på byggematerialeområdet, hvor Aktieselskabet Boligbeton etablerede en betonelementfabrik.

På mange måder blev bygge- og boligkooperationen foregangsmænd i byggeriets industrialisering, selv om der i de kooperative byggevirksomheder var en vis tøven i overgangsperioden mellem det gamle og det nye byggeri.

AKB gik aktivt ind byggeriets industrialisering med store planbyggerier på Københavns Vestegn og i Køge-bugt området. De nye boligområder havde alt det, de gamle arbejderkvarterer manglede – lys, luft og grønne områder – og boligerne var udstyret med alle moderne faciliteter.

*Hedemarken i Albertslund, et af AKB's store planbyggerier fra 1960'erne, har været gennem en omtumlet tilværelse med byggeskader, huslejeboykot, ombygninger mv. Men det er også en bebyggelse med dejlige grønne områder og plads til leg.*

De oprindelige ideer bag de almennyttige boligselskaber var tilsyneladende blevet til virkelighed, men så viste problemerne sig. Først i form af dårlig økonomi og udlejningsvanskeligheder, siden i form af byggeskader som smuldrende beton, utætte tage, fugtskader m.m. Til de objektive dårligdomme kom en række subjektive med udspring i voksende sociale og samfundsmæssige problemer, der blev særligt tydelige på boligområdet, hvor de almennyttige planbyggerier blev opsamlingssted for beboere, der ikke kunne komme ind andre steder.

Det blev en selvforstærkende nedadgående spiral, der krævede massiv samfundsmæssig indsats at rette op.

De samfundsskabte, sociale problemer er i det øjeblik, de viser sig som boligsociale problemer, blevet betragtet som noget, der

klæber til, ja nærmest skyldes de almennyttige boligselskaber. Det har dannet udgangspunkt for forskellige former for anslag mod den almennyttige boligsektor som midt i 1980'erne med Thor Petersen som boligminister.

Under byggeriets industrialisering forvandlede AKB sig for alvor fra et kooperativt byggeselskab til et almennyttigt eller socialt boligselskab. Udviklingen var foregået næsten umærkeligt over lang tid, og da lovgivningen blev ændret i løbet af 1950'erne med højdepunkter i 1955 og 1958-lovene, kunne selskabet ikke bare trylles tilbage til sin oprindelige skikkelse. Det fortsatte i det udlagte almennyttige spor, men slog også ind på nye via planlægning i tidens ånd og etablering af nye selskaber.



# 1980-1990'erne – Kooperationen



Efter at have trukket på samme hammel i 70 til 80 år begyndte vejene i 1980-90'erne at skilles for AKB og Kooperationen. Baggrunden var kompleks og involverede både beboerne, ledelsen, ejerne, pressen, politikerne og regeringen.

### Ny boliglovgivning

Loven om boligbyggeri gennemgik i 1984 en omfattende revision, der blandt andet styrkede beboerdemokratiet, så beboerne fik ret til at kræve flertal i bestyrelsen.

Baggrunden for den nye lov var umiddelbart ønsker om mere indflydelse fra beboernes side, ønsker der blev udnyttet i en pressekampagne vendt mod lederne i de almennyttige boligselskaber.

Bag ønskerne tegnede sig billederne af de samspilsramte byggerier fra 1960-70'erne, der i 1980'erne var kommet ud i alvorlige

økonomiske og sociale vanskeligheder.

Bag pressekampagnen øjnedes et politisk-ideologisk felttog mod den almennyttige boligsektor.

### Beboerdemokratiet

I AKB havde beboerdemokratiet været på dagsordenen med varierende intensitet. Forningens vedtægter havde fra starten givet de kooperative ejere flertallet i bestyrelsen, ligesom de alene havde stemmeret på generalforsamlingerne.

I 1946 overgik ejerskabet af de hidtidige byggerier, der var samlet i gamle afdeling, til AKB, men de kooperative byggeselskaber stod fortsat som aktionærer og dermed ejere. Beboerdemokratiet begyndte samtidig at spire frem og blev i 1950'erne institutionaliseret med de såkaldte beboerråd. De blev ved-

taget i 1958 og havde høringsret, men ingen kompetence. Hver afdeling skulle hvert år på et beboermøde vælge et beboerråd – Frederiksholm karré 1-16 valgte et beboerråd og de fem Jagtvejs-ejendomme valgte ét. Det lykkedes beboerrådene i fællesskab at få to bestyrelsesposter i hovedselskabet, men beboerrådene kom ikke til at fungere.

I 1960'erne begyndte de gamle normer at gå i opløsning – også på boligområdet. Slumstormerne flyttede ind i tomme huse, der ventede på at blive saneret. Det anti-autoritære oprør i årene omkring 1970 gav sig udslag i en mangfoldighed af initiativer til nye måder at bo og bygge på.

Dette blev konkretiseret i kollektive initiativer som Thy Lejren, etableret af Det nye Samfund (1970), og Fristaden Christiania (1971) og i mindre omfattende målestok i

*AKB's formand fra 1996-2006, Finn Christensen i godt humør på en generalforsamling i sidste halvdel af 1980'erne. Men inden humøret kunne blive højt skulle der op gennem 1970'erne og første halvdel af 1980'erne tages mange konfrontationer med AKB's administration og de kooperative ejere, førend beboerdemokratiet kunne få flertallet i bestyrelsen.*



nye boformer som kollektiver og bofællesskaber.

Det almennyttige beboerdemokrati var ikke upåvirket, og i AKB blev der sidst i 1960'erne gennemført en konsulentundersøgelse, der førte til etablering af en ny administrativ struktur i 1970-71 med en direktion, et byggesekretariat, en driftsafdeling, en udlejningsafdeling og en regnskabsafdeling. I afdelingerne gennemførtes beboerdemokrati med afdelingsbestyrelser i samtlige afdelinger, og gårdmændene fik deres eget blad "Kosten".<sup>7</sup>

I 1976 vurderede direktør Paul Lind, at der var behov for en undersøgelse af, om organisationsplanen fra 1970-71 var tidssvarende.<sup>8</sup> Det skete på baggrund af nedgangen i byggeaktiviteten i begyndelsen af 1970'erne og på baggrund af problemerne med de store planbyggerier, der i kombination med beboerde-

mokratiet udfordrede den vanskelige balance mellem ledelse og beboere. Midt i 1970'erne tippede balancen i Hedemarken med en huslejeboykot i forbindelse med aftrapningen af rentesikringen. Det var første, men ikke sidste gang, beboerne konfronterede AKB's ledelse.

I løbet af 1970'erne etableredes Afdelingernes Samarbejdsudvalg, et forum, hvor erfaringerne fra de enkelte afdelinger blev opsamlet og bearbejdet. I 1978 indkaldte Samarbejdsudvalget til en stor konference på Lyngsiehus, hvor den manglende indflydelse blev fremhævet, ligesom man ønskede mere administrativ service fra AKB.

1970'erne blev også årtiet, hvor aktieselskabsformen blev afløst af s.m.b.a.'et – selskab med begrænset ansvar. Ændringen skyldtes en ny aktieselskabslov i 1973, der skelnede mellem aktieselskaber og garan-

tiselskaber og forbeholdt aktieselskabsformen for egentlige erhvervsdrivende selskaber, som AKB havde været i begyndelsen. Efter som vedtægterne i årenes løb var blevet tilpasset lovgivningen på bolig- og byggeområdet havde AKB udviklet sig til et almennyttigt boligselskab, og efter den nye aktieselskabslov vurderede Boligministeriet, at AKB ikke opfyldte aktieselskabslovens bestemmelser, der blandt andet stillede krav til kontrol fra Aktieselskabsregistret og indsendelse af regnskab. Ligeledes kunne AKB ikke bevare sin skattefritagelse som almennyttigt boligselskab.

Overgangen fra aktieselskab til s.m.b.a. blev vedtaget på bestyrelsesmødet den 18. marts 1976 og konfirmeret på generalforsamlingen den 31. maj 1976. Det indebar, at aktionærerne, de kooperative byggeselskaber,

blev garanter, der ligesom aktionærer ikke hæftede personligt. Overgangen til garantselskab var med andre ord en formel ændring, der ikke ændrede ved ejerskabet.

Samtidig blev skødeforholdene ændret således, at hver afdeling fik skøde på ejendommen i overensstemmelse med Boligministeriets bestemmelser.<sup>9</sup>

Ønskerne om øget selvbestemmelse for beboerne fik nyt liv i begyndelsen af 1980'erne. I de store samspilsramte byggerier måtte beboerne slås med problemer af både økonomisk, social og kulturel art. Problemer, der blev en motor for beboerdemokratiets videreudvikling i de samspilsramte afdelinger. Men også de gamle byggerier på Frederiksholm markerede sig. I en renoveringssag indgav karré 18 på Frederiksholm i begyndelsen af 1983 politianmeldelse mod AKB



*I december 1983 kørte dagbladet B.T. en kampagne mod "de sociale bolighajer" – en markant overskrift lød: "Her sidder ræven og vogter gæssene".*

for dobbeltfakturering. Afdelingen fik penge tilbage for dobbeltfakturering og frafaldt sagen, men den var ikke flatterende for AKB. Senere på året var afdelingsbestyrelsen for AKB-Bellahøj ude med kritik af, at AKB favoriserede kooperative byggevirksomheder blandt andet ved at iværksætte arbejde, der ikke var nødvendigt eller kunne gøres billigere af andre byggevirksomheder. Det var et særdeles kildent spørgsmål og en direkte udfordring til de kooperative ejere.

Efter regeringsskiftet i 1982 vejrede den borgerlige presse morgenluft og i december 1983 kørte dagbladet B.T. en kampagne mod "de sociale bolighajer". En markant overskrift lød: "Her sidder ræven og vogter gæssene".<sup>10</sup> Ræven var "AKB's almægtige direktør, cand.polit. Paul Lind" og inde i artiklen kritiserede afdelingsformanden for AKB-Bellahøj,

"at et kæmpeforetagende som AKB, der administrerer årlige lejeindtægter på 750 millioner kroner, styres af en lille garantikapital på blot 200.000 kroner". Kritikken blev rettet mod de otte kooperative selskaber, der stod som garanter.<sup>11</sup> B.T.s kampagne var vendt mod ledelserne i den almenyttige boligsektor og specielt mod AKB og Kooperationen.

Dagbladet Aktuelt tog til genmæle i et tillæg "Bolig, byggeri og beskæftigelse" i begyndelsen af december, hvor en overskrift slog fast: "Parcelhuset får mest i støtte".<sup>12</sup> Men det var ikke muligt at bortforklare sammenhængen mellem AKB og de kooperative byggevirksomheder – en sammenhæng, der havde udviklet sig fra at være en progressiv kraft i bestræbelsen på at skaffe gode, billige boliger og arbejde, til at blive en hindring for beboerdemokratiet. I konsekvens

af kritikken etableredes Arbejdernes Kooperative Byggeforenings Garantifond af 1984, hvis fundats blev vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling den 3. april 1984. Det skete efter en livlig debat, hvor de kooperative garanters synspunkter stod over for beboerrepræsentanternes. Garantifonden fik indskudt garanternes kapital på 200.000, der forhøjedes til 400.000 kroner.

### **Ny fortælling om AKB**

Den megen negative presseomtale om manglende demokrati, sammenspisthed og pamperisme lod sig ikke overdøve, og den etablerede fortælling om AKB og "de tre fra 99" m.fl. truede med at tage livet af begge parter. Fortællingen gik blandt andet på, at AKB var topstyret og uden beboerindflydelse og havde Kooperationen i skurkens rolle.

En ny fortælling måtte til, og kimen til den var nedlagt tilbage i tiden i de boligsociale spor, AKB havde lagt ved at tilpasse vedtægterne til den skiftende boliglovgivning. De nye spor bidrog som påvist til at udvikle foreningen fra en kooperativ byggeforening til et almennyttigt boligselskab, og det sociale blev kernen i en ny fortælling om AKB og de socialt svage grupper.

Den fortælling var for så vidt ikke ny, men den blev reformuleret og konkretiseret i overensstemmelse med tiden. Hvor de udsatte grupper ved AKB's etablering havde været dele af arbejderklassen, blev det efter 1960'ernes velstandsboom i stigende grad folk, der stod uden for arbejdsmarkedet. Med decentralisering og beboerdemokrati som omdrejningspunkter, blev AKB i 1980-90'erne et socialt ansvarligt boligselskab, der

tog hånd om samfundets svage - særlig ældre, førtidspensionister, psykisk syge og fysisk og psykisk handicappede.

Kampagnen "de sociale bolighajer" gav spillerum for politikere i den nye borgerlige regering, der pressede de almennyttige boligselskaber i defensiven. I AKB førte det blandt andet til, at den stærkt udhængte direktør Paul Lind gik af med udgangen af december 1984. Ironisk nok var det netop Paul Lind, der i 1981 havde taget det første skridt til decentraliseringen i AKB. Men han var bundet til den gamle fortælling og ude af stand til at gennemføre decentraliseringen. Også bestyrelsesformanden siden 1971, Kaj Nielsen, gik af, og ledelsesskiftet bragte den første beboervalgte formand i AKB's historie, Gerda Jensen, ind som formand, og forvaltningsdirektør Kurt Jacobsen ind som

administrerende direktør i 1984-85. De to repræsenterede et brud med årtiers etablerede magtstrukturer, og midtfirserne blev et vendepunkt i AKB's historie, understøttet af den lovgivning, der i 1984 styrkede beboerdemokratiet ved at give beboerne ret til at kræve flertal i bestyrelserne.

Lovgiverne var ikke upåvirket af pressekampagnen og lillejuleaftens dag 1983 følte boligminister Niels Bollmann sig kaldet til at udtale til BT: "Vi har et udvalgsarbejde i gang for at lave en kraftig opstramning af økonomien og administrationen i de almennyttige boligselskaber."<sup>13</sup> Dette blev fulgt op af udmeldinger fra Venstres boligpolitiske ordfører, Anders Fogh Rasmussen, og boligminister, Thor Petersen, der erklærede, at boligmarkedet skulle kommunaliseres, og at pengene skulle gå til mennesker ikke til mursten.



*Stjernen, opført i 1974, gennemgik i 1990'erne en omfattende renovering.*

Tilmed kom der i sommeren 1987 en regelret skandale med Bolind som omdrejningspunkt. Boligselskabernes fælles indkøbscentral, der skulle rådgive om de bedste og billigste indkøb, blev i Ekstra Bladet beskyldt for at lade sine ansatte modtage bestikkelse i form af gaver – vaskemaskiner og andre hvidevarer fra firmaet Miele.

Boligminister Thor Pedersen tog initiativ til at melde Bolind til politiet og ”har standset al offentlig støtte til byggerier, hvor Bolind medvirker” hed det i Ekstra Bladet, der citerede Bolinds formand, Agner Christensen, tidligere formand for malerforbundet, for følgende udtalelse:

”Alle, der har fået gratis vaskemaskiner eller andet skal levere det tilbage... Det er ikke acceptabelt, og jeg har svært ved at tro, at det passer.”<sup>14</sup>

Bolind måtte medgive, at der var sket uregelmæssigheder i forbindelse med opførelsen af et ældrebyggeri i Gladsaxe, hvor kun ét entreprenørselskab havde givet tilbud – og fået entreprisen.

Det blev anledning til, at den nye boligminister Flemming Kofod-Svendsen (KrF) bad Kammeradvokaten undersøge en række byggesager, hvor Bolind havde været involveret – blandt andet reoveringen af Høje Gladsaxe. Det udviklede sig skandaleagtigt og involverede også et af arbejderbevægelsens flagskibe, Dansk Folkeferie, hvis direktør måtte gå af. LO's næstformand Finn Thorgrimson udtalte: ”Vi tager skarp afstand fra de ulovligheder, der er foregået.”<sup>15</sup>

Skandalerne i 1980'erne bidrog til at undergrave den position, Kooperationen og boligbevægelsen havde opbygget gennem man-

ge år, og understregede samtidig behovet for gennemsigtighed og demokrati.

Det var udfordringer, som AKB havde taget op med det nye beboerdemokrati, og det blev fulgt op af vedtægtsændringer, godkendt på en ekstraordinær generalforsamling i februar 1985. De nye vedtægter gav beboerne flertal i AKB's hovedselskab. Af bestyrelsens 15 medlemmer blev de 8 beboerrepræsentanter, 4 repræsenterede de kooperative garantanter, 2 repræsenterede medarbejderne, mens en sad som repræsentant for Borgerrepræsentationen. Beboerdemokratiet slog også igennem i AKB's datterselskaber, og i 1986 ændredes ejerskabsforholdene, så ”gamle afdelings” ejendomme blev overdraget fra hovedselskabet til selvstændige boligafdelinger.

Den nye lovgivning havde åbnet mulighed for, at garantanterne kunne indløse deres

garantikapital, hvilket FDB benyttede sig af som den eneste af AKB's garantanter.

I betragtning af kritikken af sammenhængen og sammenspistheden mellem AKB og de kooperative byggeselskaber og af disses vanskelige situation i almindelighed midt i 1980'erne, kunne man have forventet, at de kooperative byggeselskaber havde trukket sig og deres garantikapital ud, men det skete ikke.

Beboerorganisationen fandt sin form i begyndelsen af 1987, da de 7 lokale administrationsområder fik tilknyttet et Lokalt Samarbejds Udvalg, der skulle koordinere afdelingsbestyrelsernes fælles aktiviteter.

De Lokale Samarbejds Udvalg fik pr. 24. september 1987 en overbygning med BeboerRepræsentantskabet, der kom til at bestå af samtlige afdelingsbestyrelsesmedlemmer. For at sikre beboerne afgørende indflydel-

## *Som led i etableringen af en ny fortælling lancerede AKB en bred målsætningsdebat, der i 1985 mundede ud i vedtagelsen af et målsætningsprogram.*

se på alle niveauer blev AKB's hovedselskab pr. 1. januar 1990 opdelt i et nyt selvejende boligselskab, omfattende afdelingerne i København, og et forretningsførerselskab, Boligselskabet AKB s.m.b.a., hvilket blev godkendt af Borgerrepræsentationen i København pr. 1. marts 1990.

Som led i etableringen af en ny fortælling lancerede AKB en bred målsætningsdebat, der i 1985 mundede ud i vedtagelsen af et målsætningsprogram. Målsætningen, der hidtil var fremgået af vedtægterne, blev nu udspecificeret til, at AKB skulle være et beboerorienteret, progressivt og effektivt boligselskab med en udbygget decentral struktur. Det var ikke bare efterrationalisering og tilpasning til den nye lovgivning. Fra 1987 udkom AKBulletin og medarbejderbladet OS. Bladinitiativerne må ses som tiltag i at etab-

lere en ny fortælling om AKB. Den store fortælling om "treenigheden" – arbejderbevægelsens tre grene – var ikke længere gangbar.

I det første nummer af AKBulletin drøftede Gerda Jensen, formand, og forvaltningsdirektør Henning Andersen første fase af decentraliseringen i AKB, der blev igangsat i 1981: "Processen foregik i virkeligheden hen over hovederne på såvel medarbejdere som beboere. Først med beboerflertallets gennemførelse er alle berørte grupper blevet taget med på råd, og decentraliseringen er blevet reel", udtalte Henning Andersen, og Gerda Jensen supplerede: "Men det er værd at slå fast, at vi her fik oprettet de decentrale administrationer, der senere er blevet kernen i AKB's administration."<sup>16</sup>

Tilsvarende blev den nye åbenhed på ledelsesplan markeret med udgivelsen af tryk-

te årsberetninger. Årsberetningen 1986-87 blev indledt med artiklen "Winthertider for det almennyttige byggeri", hvor det om regeringens hensigter hed, at de gik ud på "at lade 'udvalget vedrørende den almennyttige sektors fremtidige rolle på boligmarkedet' – også kaldet John Winther-udvalget – bane vejen for en privatisering af det almennyttige byggeri og dermed fremkalde det endelige opgør med denne sektor."<sup>17</sup>

### **Ny ledelse – ny boligminister**

I 1987 blev Gerda Jensen afløst af Jesper Nygård som formand, og en ny administrerende direktør, Henning Andersen, afløste i 1989 Kurt Jacobsen.

Den nye ledelse kom til i en situation, hvor problemerne sidst i 1980'erne tårnede sig op i de store planbyggerier trods den hid-

## *AKB skulle være et beboerorienteret, progressivt og effektivt boligselskab med en udbygget decentral struktur.*

tidige indsats. Det blev den umiddelbare udfordring for ledelsen.

Dokumentationen lå der med John Winther-udvalgets rapport fra 1987, der konstaterede, at beboersammensætningen i det almennyttige byggeri havde skiftet karakter fra kernefamilien med far, mor, to børn og to indtægter til enlige og enlige forsørgere uden for arbejdsmarkedet.

Det mønster kunne AKB nikke genkende til. Midt i 1980'erne var 74,3 % af de aktive boligsøgende uden børn og halvdelen af alle ansøgere var enlige. Men fraflytningsprocenten var for nedadgående fra 12,9 % i 1984 til 10,9 % i 1985 og 10,4 % i 1986 i AKB som helhed. Selv i de kriseramte byggerier var fraflytningsprocenten dalende, i Tåstrupgård fra 23 % i 1984 til 16,2 % i 1986 og i Avedøre Stationsby fra 20,8 % i 1984 til

15,2 % i 1985. Det pegede i retning af, at den boligsociale indsats virkede efter hensigten.<sup>18</sup>

Alligevel fremkom boligminister Thor Pedersen med radikale og vidtgående ideer til løsning af problemerne: ”Jeg mener, at vi skal lave storbymiljøet om. Om nødvendigt må vi reducere mængden af boliger. Der er jo ikke langt til en Liverpool-situation, hvor vi bliver nødt til at sprænge hele boligbyggerier i luften...”, udtalte boligministeren, der ville omlægge støtten fra mursten til mennesker: ”Hvis vi i stedet for at give støtte til opførelse af den almennyttige bolig, kunne vi gi' folk penge i hånden, så de kunne vælge, hvor og hvordan de ville bo. Det ville være en humanisering af boligmarkedet, som ville give de svagt stillede mulighed for at vælge.”

Den valgmulighed kædede boligministeren sammen med muligheden af at lade det

almennyttige byggeri gå fallit: ”Hvis folk ikke vil bo i et alment boligbyggeri, så må det gå fallit, og kreditforeningerne må bære tabet.”<sup>19</sup>

Det sidste led i boligministerens plan var at kommunalisere det almennyttige byggeri ved at lade kommunerne bygge, hvad de mente, der var behov for, således at det kvoterede almennyttige byggeri blev en saga blot.

Thor Pedersen forholdt sig ikke til de reelle problemer og slet ikke til, at problemerne i den almennyttige boligsektor var konkrete og samfundsskabte, hvilket direktøren for Boligselskabernes Landsforening, Gert Nielsen, påpegede: ”Helt overordnet mener jeg, at roden til denne udvikling skal findes i forskellene mellem støtten til vort byggeri og støtten til ejerbyggeriet. Bor man i ejerbolig og får en indtægtsnedgang må man flytte. Hvor kan man flytte hen? – til det almennyttige.”<sup>20</sup>

Det havde blandt andet sammenhæng med, at ejerlejlighedslovgivningen (1966, 1975, 1979) havde fjernet cirka 140.000 private udlejningsboliger fra markedet samtidig med, at der var bygget cirka 100.000 almennyttige boliger i perioden frem til 1987. Der var altså sket en indskrænkning af den samlede udlejningskapacitet og kommet et øget pres på den almennyttige sektor.

Ejerlejlighedslovgivningen med fri udstykningsret fra 1975-1979 fik altså direkte følger for den almennyttige sektor. Gert Nielsen drog den konklusion, ”at hvis vi ikke kun skal bestå af marginalgrupper, så skal vores sektor vokse i omfang,” i direkte modstrid med Thor Pedersens opfattelse.

En ligestilling af lejer- og ejerboliger i henseende til offentlige tilskud ville reducere

støtten til ejerboligen med typisk 2/3, konstaterede Gert Nielsen.

Den kommunale anvisningsret kaldte Gert Nielsen en Lex-AKB, idet det i høj grad var AKB’s bebyggelser på Sjælør Boulevard og i Lundtoftegade, der havde inspireret det lovforslag.

Med hensyn til kommunaliseringen forudså Gert Nielsen, at det kunne føre til byggeri, der havde karakter af rene socialpolitiske foranstaltninger.

Banen var således kridtet ganske tydeligt op mellem den nye boligminister og de almennyttige boligselskaber. På den bane markerede den nye ledelse i AKB med Jesper Nygård og Henning Andersen i spidsen sig klart imod regeringens politik: ”Regeringen mangler totalt respekt for det store boligsociale arbejde, som boligselskaberne og

de mange beboervalgte repræsentanter i afdelingsbestyrelserne udfører. Et arbejde, der medfører, at trivslen og fællesskabet får en chance i en tid, hvor det ellers er egoismen, der er fremherskende. Det må ikke lykkes for regeringen at ødelægge det stærke sammenhold, som den almennyttige tankegang er udtryk for. Det må vi være garanter for”<sup>21</sup>, hed det i beretningen nærmest som en programmerklæring, der vendte tilbage til den gamle fortælling om solidaritet, men nu med beboerne i den centrale rolle, som de kooperative byggevirksomheder tidligere havde indtaget.

At man kan tale om en programmerklæring understreges af den opfølgning, der skete med bredt debatterede målsætninger og målsætningsprogrammer.

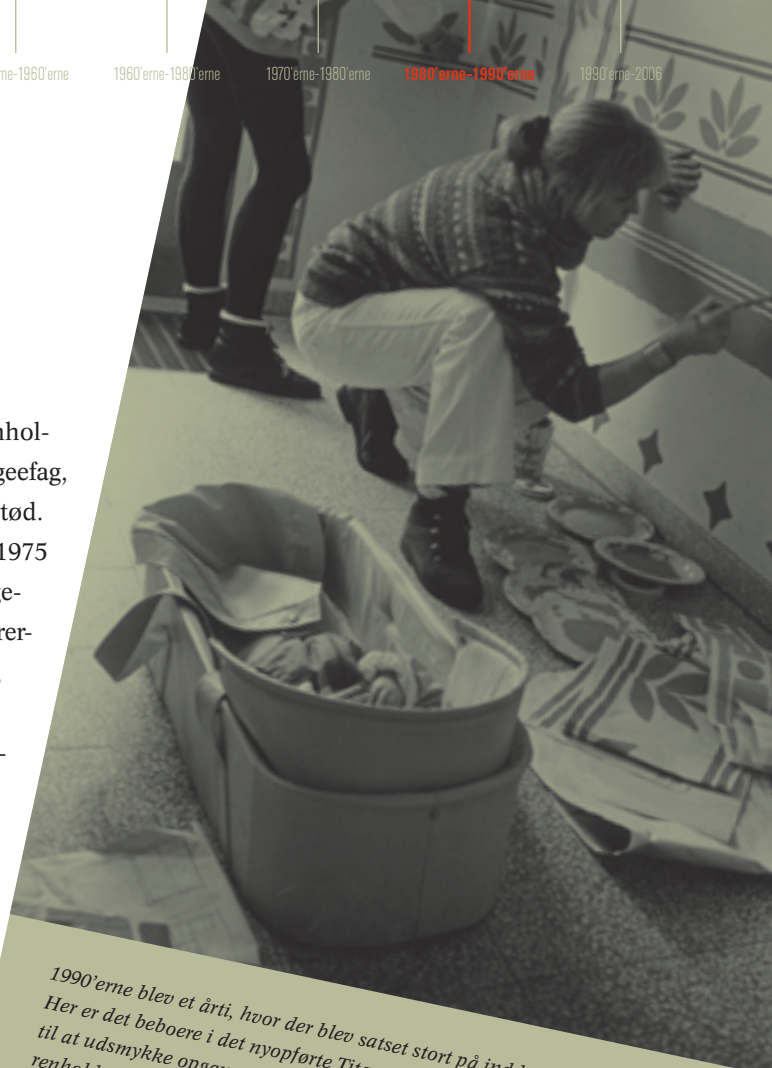
### De kooperative byggevirksomheder og AKB

Sideløbende med den demokratiske oprustning i AKB, skete der en svækkelse af båndene til byggekooperationen. Samtidig med, at byggekooperationen mistede terræn i AKB, satsede den på det forretningsmæssige kort. Den største af AKB's garanter Murersvendenes Aktieselskab havde i 1967 kunnet konstatere, at selskabet var landets største kooperative byggefirma.

Men både det og byggekooperationen som helhed blev hårdt ramt, da de almennyttige boligselskaber kom i vanskeligheder i begyndelsen af 1970'erne, og allerede i 1971 regnede Murersvendenes Aktieselskab med udestående fordringer hos boligselskaberne på 3-4 millioner kroner. Beløbet var året efter eksploderet til 21,5 millioner kroner.<sup>22</sup>

Krisen bidrog til at løsne sammenholdet inden for de kooperative byggeefag, men også til fælles reklamefremstød. Alligevel fortsatte nedturen, og i 1975 måtte en række kooperative byggeselskaber, Murersvendenes-, Tømrersvendenes-, Bygningssnedkernes, Elektrikernes- og Blikkenslagerens Aktieselskaber, overtage ejendommen Adelgade/Gothersgade, som Kooperativt Byggeselskab af 1960 ejede – et selskab som de kooperative byggeselskaber var aktionærer i ligesom i AKB, der havde været med til at stifte Kooperativt Byggeselskab af 1960.

Året efter, i 1976, havde Murersvendenes Aktiesel-



1990'erne blev et årti, hvor der blev satset stort på inddragelse af beboerne. Her er det beboere i det nyopførte Titanparken på Nørrebro, der selv er med til at udsmykke opgangene. Ideen med at beboerne også selv skulle stå for renholdelse af trappeopgangene blev dog hurtigt opgivet.



skab et samlet udestående på 13-14 millioner kroner, hvoraf halvdelen, cirka 7 millioner kroner, hidrørte fra AKB's byggeri Tåstrupgård, der var blevet opført 1970-1973.

De nære, ja nærmest uigennemskuelige indbyrdes afhængighedsforhold mellem bygge- og boligkooperationen og inden for hver af de to grene af kooperationen, var blevet en hæmsko og en skydeskive for den borgerlige presse. Til sammen forstærkede det virkningerne af den almindelige økonomiske krise og af bygge-boligkrisen og mundede i sidste ende ud i, at flere af byggekooperationens virksomheder måtte dreje nøglen om.

Det havde også sammenhæng med nye entreprisreformer som totalentreprisen, der vandt frem i 1970-80'erne. De kooperative byggeselskaber søgte at udnytte totalentreprisen som løftestang for at overvinde kri-

serne ved i fællesskab at afgive tilbud. Det lykkedes i nogle tilfælde, men slog ikke igennem og udviklede sig i stedet til, at det største selskab, Murersvendenes Aktieselskab, selv gik ind i totalentrepriser og samtidig etablerede afdelinger for nybyggeri, reparation, betonrenovering og egen smedeafdeling. Som en kulmination på udviklingen flyttede selskabet i 1987 til nye, større lokaler og oplagsplads i Glostrup. På den anden side begyndte andre af "de tre fra 99" at skranke – således måtte Tømrersvendenes Aktieselskab i 1986 afhænde sine faste ejendomme og i begyndelsen af 1990'erne dreje nøglen om. Direktør i Bygningssnedkernes A/S, Erik A. Paulsen konstaterede, at i perioden fra 1947 til beboerdemokratiets gennemslag midt i 1980'erne, stod de kooperative byggevirk-somheder for hovedparten af service- og

vedligeholdelsesarbejdet hos AKB "hvad enten beboerne kunne lide det eller ej." Men samtidig slog han fast: "Vi har fortsat et sted mellem 20 og 30 procent af eksempelvis AKB's fornyelses- og vedligeholdelsesarbejde på vort fagområde..."

Netop fordi man vil undgå enhver mistanke om favorisering er kontrollen meget tæt."<sup>23</sup>

Murersvendenes Aktieselskab fortsatte med at rationalisere sig ud af krisen og konsoliderede sig økonomisk i 1989 med Murersvendenes Fond af 1989 og Murersvendenes Finans A/S.

Tendensen til koncentration var generel i byggebranchen i 1980-90'erne og blev i de kooperative byggevirk-somheder brugt til at fokusere på det forretningsmæssige frem for på det kooperative. I takt hermed begyndte fortællingen om "treenigheden" at blegne.<sup>24</sup>

*Færgeparken i Frederikssund.*

Den forretningsmæssige revitalisering af kooperationens byggevirksohmheder på den ene side og den stigende vægt på beboerdemokratiske og boligsociale opgaver i AKB på den anden side bidrog til at løsne de bånd,

der bandt de to parter sammen og nu fjernede dem fra hinanden. Adskillellesprocessen blev fuldbyrdet i løbet af 1990'erne, hvor decentraliseringen i AKB fortsat stod på dagsordenen. Efter udskillelsen i 1990 af AKB,



København fra AKB's hovedselskab, blev hovedselskabet omdannet til et forretningsførselskab med ti datterselskaber, der alle blev administreret af forretningsførselskabet. Samtidig blev ejerskabet spredt idet datterselskaberne erhvervede garantibeviser svarende til 2/3 af den samlede garantikapital, hvorved de fik flertal på den årlige generalforsamling.

Separationen mellem AKB og kooperativen blev accelereret af endnu en almennyttig skandale, der bredte sig som ringe i vandet. Det begyndte med, at Lejerbo havde rod i regnskaberne og måtte fyre sit revisionselskab, der var en del af "bevægelsen" og også reviderede andre boligselskabers regnskaber: "Efter hård kritik bliver fagbevægelsens egne revisorer i Revisionsinstituttet af 1920 nu fyret i Lejerbo, Landsbyggefonden og

Byggeskadefonden," hed det i Berlingske Tidende.<sup>25</sup> Det smagte af kammerateri og boligministeren i den første Poul Nyrup Rasmussen-regering, Flemming Kofod-Svendsen (KrF), iværksatte en undersøgelse, der mundede ud i en rapport om Lejerbo-skandalen. Rapporten foranledigede boligministeren til i Folketingets Boligudvalg at bebude kulegravning af en række andre beslægtede organisationer som LLO, Boligselskabernes Landsforening, Byggeskadefonden og byfornyelsesselskaberne. "Jeg har den holdning, at alt skal undersøges... Hver en sten skal vendes" udtalte boligministeren. I Berlingske Tidende hed det: "LLO skal tilbagebetale de forsikringspenge til lejerne, som organisationen uretmæssigt har modtaget fra Lejinco... Klaus Hansen, formand for LLO og tidligere formand for Lejerbo, Lejinco og S-gruppen

på Københavns Rådhus siger om udsigten til undersøgelsen: 'Vi har intet at skjule... Formanden for Boligselskabernes Landsforening, AKB's formand Jesper Nygård, siger: 'Det virker, som om panikken griber om sig. Nogle er vist presset af det forestående valg. Men vi tager undersøgelsen med sindsro og vil lægge alt frem for politikerne.' " <sup>26</sup>

Den 9. august hed en overskrift i Berlingske Tidende: "Moralsk opsang kan give bagslag. Poul Nyrup Rasmussen har sat gang i et moralsk opgør i parti, bevægelse og Kooperation. Det skulle isolere Lejerbo-skandalen, men den begynder nu at rulle".

Den borgerlige avis havde fat i noget, og det tegnede til et dybtgående opgør i arbejderbevægelsen, da Det Frie Aktuelt kom ud med overskriften: "Fagbevægelsen advarer Nyrup. Ledende folk i fagbevægelsen adva-

## *Hvad der var begyndt som en sag om regnskabsmæssigt rod, havde i løbet af ingen tid udviklet sig til at blive en sag, der truede "treenigheden": parti – fagbevægelse – Kooperation.*

rer statsminister Poul Nyrup Rasmussen mod at bryde med arbejderbevægelsens selskaber. De er dybt uenige med ham og mener, han skal slå koldt vand i blodet." I samme udgave hed det: "Boligselskabernes Landsforening går imod udtalelser som: 'dette er kun toppen af isbjerget', der er kommet frem i forbindelse med Lejerbo-skandalen."<sup>27</sup> Men dagen efter hed en overskrift i Det Frie Aktuelt: "Oprydning i 1920", og senere "Skandaleramte boligbosser fortsætter."<sup>28</sup>

Den borgerlige presse pustede til ilden, der blussede lystigt. Berlingske Tidende kunne næsten hoverende konstatere: "Gamle bånd skåret over. En enig socialdemokratisk hovedbestyrelse besluttede i går, at der ikke længere skal sidde partiudpegede socialdemokrater i Kooperationens virksomheder."<sup>29</sup> Hvad, der var begyndt som en sag om regn-

skabsmæssigt rod, havde i løbet af ingen tid udviklet sig til at blive en sag, der truede "treenigheden" – samvirket mellem parti, fagbevægelse og Kooperation.

"Treenigheden" var allerede begyndt at smuldre, og skandalerne omkring de almene boligselskaber forstærkede erosionen.

Også AKB måtte skille sig af med Revisionsinstituttet af 1920 i 1994, men værre var det, at egenkapitalen beskrev en nedadgående kurve i takt med, at kurserne styrtdykkede i første halvår af 1994, hvor AKB kom ud med et underskud på 21,2 millioner kroner og en egenkapital, der var reduceret fra 33,3 til 7,5 millioner kroner. Det medvirkede til, at også AKB kom i pressens søgelys under avisoverskrifter som børsspekulation o.l. og bidrog til at lette den endelige adskillelse fra Kooperationen, idet hele garantikapitalen

i 1994 blev indløst til kurs pari. De kooperative byggeselskaber var endegyldigt ude af AKB, der nu udelukkende blev ejet af datterselskaberne. Året efter var økonomien genoprettet med en egenkapital ved udgangen af 1995 på 31,8 millioner kroner og et overskud på 18,6 millioner kroner.<sup>30</sup>

En lov vedtaget den 10. maj 1996 til ikrafttræden pr. 1. januar 1997 om beboerrepræsentanter i de almene boligselskaber indsatte beboerrepræsentantskaberne som øverste myndighed. I konsekvens heraf blev generalforsamlingen i AKB's garantiselskaber nedlagt og dermed også i forretningsførerselskabet. Det blev vedtaget på AKB's sidste generalforsamling den 12. juni 1996, der indsatte Beboerrepræsentantskabet som øverste myndighed. Samtidig blev navnet ændret til Boligselskabet AKB s.m.b.a.

med binavnet Arbejdernes Kooperative Byggeförening s.m.b.a. Tilsvarende blev datterselskabernes navne ændret til Boligselskabet AKB, København, Boligselskabet AKB, Hillerød, osv.

Vedtægtsændringerne blev kort efter fulgt af et vagtskifte på formandsposten i AKB, idet Jesper Nygård fratrådte for at blive administrerende direktør i KAB. Han blev afløst af Finn Christensen i 1996, den daværende formand i Boligselskabet AKB, København.

### **Sammenfatning**

Udviklingen i forholdet mellem AKB og de kooperative ejere havde været præget af en progressiv vekselvirkning, båret af fortællingen om ”de tre fra 99” og boligbevægelsen, en fortælling, der modstillede de kooperati-

ve, almene boligselskaber og den øvrige bygge- og boligsektor og bidrog til udviklingen af en ”lejrmentalitet” i bevægelsen.

I takt med velfærdsstatens fremvækst blev den fortælling i stigende grad en hæmsko for nyudvikling i Kooperationen og boligbevægelsen og må ses som en væsentlig del af forklaringen på, at fortællingen måtte opgives. Det skete ikke uden sværds slag under de skandaler, der ramte både Kooperationen og boligbevægelsen og ikke mindst sammenhængen mellem dem. En sammenhæng, der blev problematiseret, da eftervirkningerne efter 1960-70’ernes ekspansive byggeperiode begyndte at melde sig i 1980’erne.

I AKB pressede beboerne på for at få mere indflydelse i en organisation, der styredes af de kooperative byggevirksomheder. De blev presset politisk-ideologisk un-

der 1980’ernes borgerlige regeringer og en økonomisk politik, der pressede hele byggesektoren inklusive de kooperative byggevirksomheder på forretningen. Dertil kom det indre pres fra beboerne, der ønskede demokrati og gennemsigtighed i den uigen-nemskuelige sammenhæng mellem byggevirksomhederne og boligafdelingerne. Bolind-skandalen viste, at uigennemsigtigheden dækkede over ubehagelige og skandaleagtige forhold, og Lejerbo-skandalen slog hovedet på sømmet.

En anden type pres voksede i 1980’erne i form af stigende sociale og etniske problemer i de store planbyggerier. AKB havde som andre almennyttige boligselskaber påtaget sig og fået pålagt en rolle, der skulle op-suge de boligsociale problemer. De havde rod i efterkrigstidens bolignød og blev sup-

pleret og forværret af velfærdssamfundets passive forsørgelsessystem, der henviste en bred kategori af folk på overførselsindkomster til passivitet i de almene boliger. Oven i det blev etniske minoriteter og psykisk syge over en kort årrække kastet i armene på uforberedte, almennyttige boligselskaber, der ikke bare kunne afvise dem, men heller ikke havde kapacitet til at integrere dem i de almennyttige boligmiljøer.

Fra at have været tænkt som, og i begyndelsen til dels også fungeret som funktionelle boliger for udearbejdende forældre, der kunne få passet børnene i bebyggelsens institution, var de store planbyggerier blevet til "heldøgnsboliger" for en bred kategori af marginaliserede.

Under 1980'ernes borgerlige regeringer blev tingene vendt på hovedet således, at bo-

ligselskaberne blev gjort til problemet, mens de reelle sociale og kulturelle problemer fik lov at vokse.

Det krævede en fornyet boligsocial indsats fra midten af 1980'erne, en indsats som AKB tog hul på under en ny ledelse og med et målsætningsprogram, der implementerede beboerdemokratiet.

# 1990'erne-2006 – Ny profil



Den nye fortælling om AKB manifesterede sig i en ny profil med styrket service og en strategi for nybyggeri. Det blev i årene omkring 1990 til hele seks nye bebyggelser.

I København opførtes et byggeri i den indre by, Sankt Pauls Gade, og to på Nørrebro, Gormsgade og Titanparken.

Skt. Pauls Gade-byggeriet var en huludfyldning i forlængelse af saneringen af Gernersgade/Rigensgade-kvarteret og stillede store krav til indpasningen på hjørnet af Skt. Pauls Gade og Kronprinsessegade. Byggeriet stod færdigt i 1991 med 15 lejligheder og 6 ungdomsboliger.

Gormsgade/Thyrasgade på Ydre Nørrebro blev fuldført i 1989 med 44 lejligheder og 11 ungdomsboliger i et i forvejen tæt bebygget boligområde mellem Nørrebrogade og Dagmarsgade.

Den største bebyggelse, Titanparken, blev ligeledes opført på Ydre Nørrebro, på

en del af en gammel industrigrund, hvor maskinfabrikken Titan havde haft produktion af blandt andet dampmaskiner og elevatorer. Titanparken blev AKB's største bebyggelse på Nørrebro med 230 lejligheder og 55 ungdomsboliger.

Uden for København blev Hækmosen II opført i forlængelse af den eksisterende bebyggelse i Herlev. Planlægningen foregik i tæt samarbejde med lokalrådet, og i 1991 stod de 54 lejligheder og 4 ungdomsboliger færdige.

I Frederikssund blev det til en ældrebolig-bebyggelse på det gamle hospitalsareal. Grunden blev købt i samarbejde med Frederikssund Kommune og de 26 ældreboliger i Færgeparken stod færdige i 1989.

I Hillerød blev det til et helt nyt lokalt boligselskab: Boligselskabet AKB, Hillerød

købte et areal af kommunen, der lod afholde en arkitektkonkurrence. Byggeriet Nyhuse stod færdigt i 1990 med 60 lejligheder.

I 1993 indførte AKB råderet, udmøntet i et råderetskatalog vedtaget i hver afdeling. Råderetskatalogerne beskrev, hvad lejerne kunne ændre på, og hvad de ikke kunne ændre på i lejlighederne – med hele 3.163 forbud.

Råderetten repræsenterede, trods begrænsningerne, en konkret beboernær udvikelse af retten til at indrette sig i egen bolig. I 2001 blev den stærkt udvidet, da der blev vedtaget en generel råderetsvejledning, der gjorde alt tilladt – stort set.

### **AKB Consult ApS**

AKB's ganske omfattende erfaringer med det boligsociale og det at drive et almennyttigt



*Mange forskellige aktiviteter har set dagens lys i forbindelse med de mange sociale tiltag, der blev sat i gang i de samspilsramte bebyggelser. Her er det indvielsen af Buqetten, et flerkulturelt aktivitets- og værested for kvinder og børn i Avedøre Stationsby.*



boligselskab i almindelighed blev i 1992 ud-møntet i oprettelsen af selskabet AKB Consult ApS, der skulle varetage AKB's aktiviteter, som konsulent i udlandet især i relation til engelske boligorganisationer, der var interesserede i den danske almennyttige sektor. Der var tale om en slags eksport af know how i form af den danske almennyttige boligmodel. AKB's direktør Henning Andersen fortæller:

”Vi havde en række projekter, der blev betalt af englænderne. De fandt den danske demokratimodel og modellen for decentralisering meget spændende.

Vi arbejdede i England i nogle år med støtte til projektudvikling fra Joseph Rowntry Foundation, der gjorde det i flødekarameller. Det var i begyndelsen af 1990'erne.

Vi arbejdede både i regi af kommuner og af Housing Associations, der ofte fungerede i kirkeligt regi eller i regi af velgørende organisationer. De sad så på magten og ville ikke afgive den. Pengene skulle jo ud i bebyggelserne, så man havde noget at hæfte demokratiet op på lokalt, så det lykkedes ikke helt.

Kun i to afdelinger, overførte man pengene til det lokale niveau. Alligevel viste det sig vanskeligt, fordi der ikke var tradition for beboerdemokrati i England. Beboernes holdning var, at værten bestemte.

Vi lærte, at man ikke bare kan omplantere et dansk beboerdemokrati og tro at det vil gro og vokse i et andet kulturelt miljø.

Vi arbejdede tre år i England og rejste efterfølgende rundt med foredrag om beboerdemokrati. Vi var også en del af en bog på engelsk om nabostøj.”<sup>31</sup>

Sidst i 1990'erne gik AKB ind i et samarbejde omkring et stort EU-projekt, hvor også de dengang associerede lande som Polen var med. Det projekt er der stadig kontakt til, og via EU-samarbejdet fik AKB et venskabsboligselskab i Kalmar i Sverige – Kalmarhem.

### Beboerrådgivere

I Danmark tog AKB København i 1993 initiativ til at ansætte en social konsulent i forbindelse med genhusning af de mange førtidspensionister fra tidligere kommunale pensionistejendomme, som AKB sammen med andre almene boligorganisationer stod for renoeringen af. Den sociale konsulent blev en succeshistorie, og fra det konkrete udgangspunkt udviklede ordningen sig til at blive generel, således at forretningsførelseskabet oprettede en socialkonsulentstilling

”til at varetage husordensager og andre boligsociale problemer for alle AKB's afdelinger.”<sup>32</sup>

Allerede i 1980'erne var de første beboerrådgivere blevet ansat i boligområder, betalt af beboerne selv. I AKB var der blandt andet ansat beboerrådgivere i Avedøre Stationsby afdeling syd og Tåstrupgård.

I 1994 blev regeringens Byudvalg nedsat, der over en fireårig periode fik bevilget midler til social genopretning af udsatte boligområder. Omdrejningspunktet for indsatsen blev beboerrådgivere – 250 i hele landet. AKB fik bevilget 9 beboerrådgivere til syv boligområder: Kongens Enghave, Lundtoftegade, Jagtvejskarréerne, Avedøre Stationsby, Ved Milestedet, Tåstrupgård og Stjernen. Efter fireårsperiodens udløb blev ordningen pr. 1. januar 1999 forlænget for yderligere fire

## *Mens baggrunden for Regeringens Byudvalg var de konkrete boligsociale problemer blev anledningen til Byudvalgets nedsættelse vestegnsborgmestrenes oprør.*

år, men kun med 57 beboerrådgivere – AKB fik 7 af de 9 beboerrådgivere forlænget. Mens baggrunden for Regeringens Byudvalg var de konkrete boligsociale problemer med indvandrere i centrum, blev anledningen til Byudvalgets nedsættelse vestegnsborgmestrenes oprør mod de socialdemokratiske partifæller på Christiansborg.

Vestegnskommunerne havde en uforholdsmæssig stor koncentration af almene boligbyggerier og borgmestrene sad i boligsociale problemer til over begge øren. Christiansborg-politikerne havde ikke problemerne med ghettoisering af de almennyttige boligområder tæt inde på livet, og blev beskyldt for at koncentrere de boligsociale problemer i de i forvejen samspilsramte byggerier og belastede kommuner.

Vestegnsborgmestrene havde en pointe, selv om deres udmeldinger blev betragtet som politisk ukorrekte på Slotsholmen, og Byudvalgets indsats faldt på et tørt sted. Midt i 1990'erne var det på høje tid at få gjort noget ved problemerne i de almennyttige bebyggelser – også i Københavns Kommune: ”Sociale problemer rejst på højkant. Almennyttigt boligbyggeri, hvor kommunen lader førtidspensionister, ledige og flygtninge sejle deres egen sø”, hed en overskrift i Politiken, der fortsatte: ”Social ghetto eller Nørrebros udgave af Huset på Christianshavn? Tre ud af fire beboere er på overførselsindkomst, næsten halvdelen er udlændinge, pensionistboligerne er fyldt op med narkomaner og psykisk syge. Og så er der dem, der har boet i Lundtoftegade siden 1967.”<sup>35</sup>

Lundtoftegade var et af de byggerier der blev udpeget af Byudvalget til at få del i penge til social indsats herunder beboerrådgivere, men der var mange parter, der skulle nå til enighed: beboerrådgivere, kommunale sagsbehandlere, kommunalpolitikere og afdelingsbestyrelser for ikke at tale om beboerne – og kommunerne var ikke altid lige lette at danse med.

### **Tåstrupgård og Avedøre Stationsby**

Tåstrupgård var et andet af de boligområder, der modtog støtte fra regeringens byudvalgsmidler, og via endnu en omprioritering og statslige tilskud kunne huslejen sættes ned. I 1996 blev der udarbejdet en Perspektivplan for Tåstrupgårds fremtid på grundlag af arbejdet i tre arbejdsgrupper omkring fysiske forhold, sociale forhold og organisatoriske

forhold. En efterfølgende arkitektkonkurrence mundede ud i betænkningen ”Tåstrupgård – en helhedsorienteret reovering” fra 1998. Der skulle brydes radikalt med den oprindelige bebyggelse for at opnå støtte fra Landsbyggefonden og betænkningen foreslog blandt andet nedlæggelse af lejligheder ved at bryde monotonien i den én kilometer lange længdebygning. Men det forslag stødte på afgørende modstand fra beboerne og måtte opgives.

Ved årtusindskiftet var en ny helhedsreovering i gang til mere end 200 millioner kroner. Langblokken skulle nu friskes op med balkoner og altaner og foran blokken skulle ”Byen Plads” etableres med blandt andet cafémiljø. Inde i bebyggelsen skulle nedrivningen af de sidste p-kældre være med til at give et nyt bymæssigt land-

skab med træer og mere grønt og gennem hele bebyggelsen langs ”Strøget” skulle en rislende vandrende give liv. Det lød smukt og rigtigt, og den mistrøstige situation blev faktisk vendt til det bedre, selv om det etablerede image og mentale miljø ikke lod sig ændre i en håndvending.

I sommeren 1993 kom Hvidovre Kommune og borgmester Britta Christensen i medierne søgelys fordi kommunen i modstrid med lovgivningen nægtede at anvise flygtninge lejligheder i blandt andet Avedøre Stationsby, selv om mange lejligheder stod tomme. Kommunen frygtede, at Stationsbyen skulle udvikle sig endnu mere i retning af en ghetto og i pressen trak Stationsbyen overskrifter som ”Det tabte paradys” og ”Avedøre Stationsby er i de seneste dage og uger blevet symbolet på et velfærdssamfund, som har tabt pusten og

ikke har overskud eller kvadratmeter til folk udefra.”<sup>54</sup> Det kom så vidt, at partifællen, indenrigsminister Birte Weiss, greb ind over for den markante borgmesters bastante udmeldinger og ulovlige praksis, der ganske vist var i overensstemmelse med vestegnsborgmestrenes udmeldinger om, at kommunerne ikke kunne rumme flere fremmede, og at smertegrænsen var nået.

Nettoresultatet blev en reovering og genopretning af Avedøre Stationsby, der i 1997 fik del i midlerne til kvarterløft. Kvarterløftet var led i en helhedsorienteret byfornyelse – fysisk, socialt og kulturelt, som den nye socialdemokratiske boligminister Ole Løvig Simonsen og socialminister Karen Jespersen gjorde sig til talsmænd for. Kvarterløftet var ment som en mere omfattende, men samtidig mere målrettet indsats i for-

længelse af eksisterende byudvalgsprojekter for at sikre en fortsat positiv udvikling.

I 2006 så Steen Jørgensen, formand for afdelingsbestyrelsen i Store Hus og formand for organisationsbestyrelsen for hele Avedøre Stationsby, tilbage på udviklingen og problemerne:

”I begyndelsen af 1990’erne, inden man gik i gang med initiativerne, stod op mod 90 % af lejlighederne her i huset tomme, fordi man ikke kunne leje dem ud, og stort set alle beboere her i huset kunne ikke selv betale deres husleje. Vi var udslusningsanstalt fra fængslet i Herstedvester, og vi tog imod dem fra distriktpsykiatrien. Det her hus var slidt ned til sokkeholderne.”<sup>35</sup>

En helhedsplan til hen ved 700 millioner kroner havde rettet op på forholdene og på ti år var antallet af folk på ”indkomsterstat-

tende ydelser” faldet markant. Det samme gjaldt kriminaliteten, og folk med fast arbejde flygtede ikke, men blev boende.

Den massive indsats kunne synes uden ende, men vendingen til det bedre viste, at indsatsen ikke var forgæves og alternativet forekom skræmmende, som det udspillede sig i forstæderne til de større franske byer, hvor fortsat forslumring fysisk og socialt i sidste ende udløste etnisk betinget social uro og oprør, der kom ud af myndighedernes kontrol.

Sidst i 1990’erne kunne AKB konstatere, at udviklingen var vendt i de samspilsramte byggerier - den ensidige beboersammensætning, den store fraflytningsprocent og de stigende huslejer var, om ikke en saga blot, så ved at være et overstået kapitel.

### **Kvalitetsbyggeri for skæve og lige eksistenser**

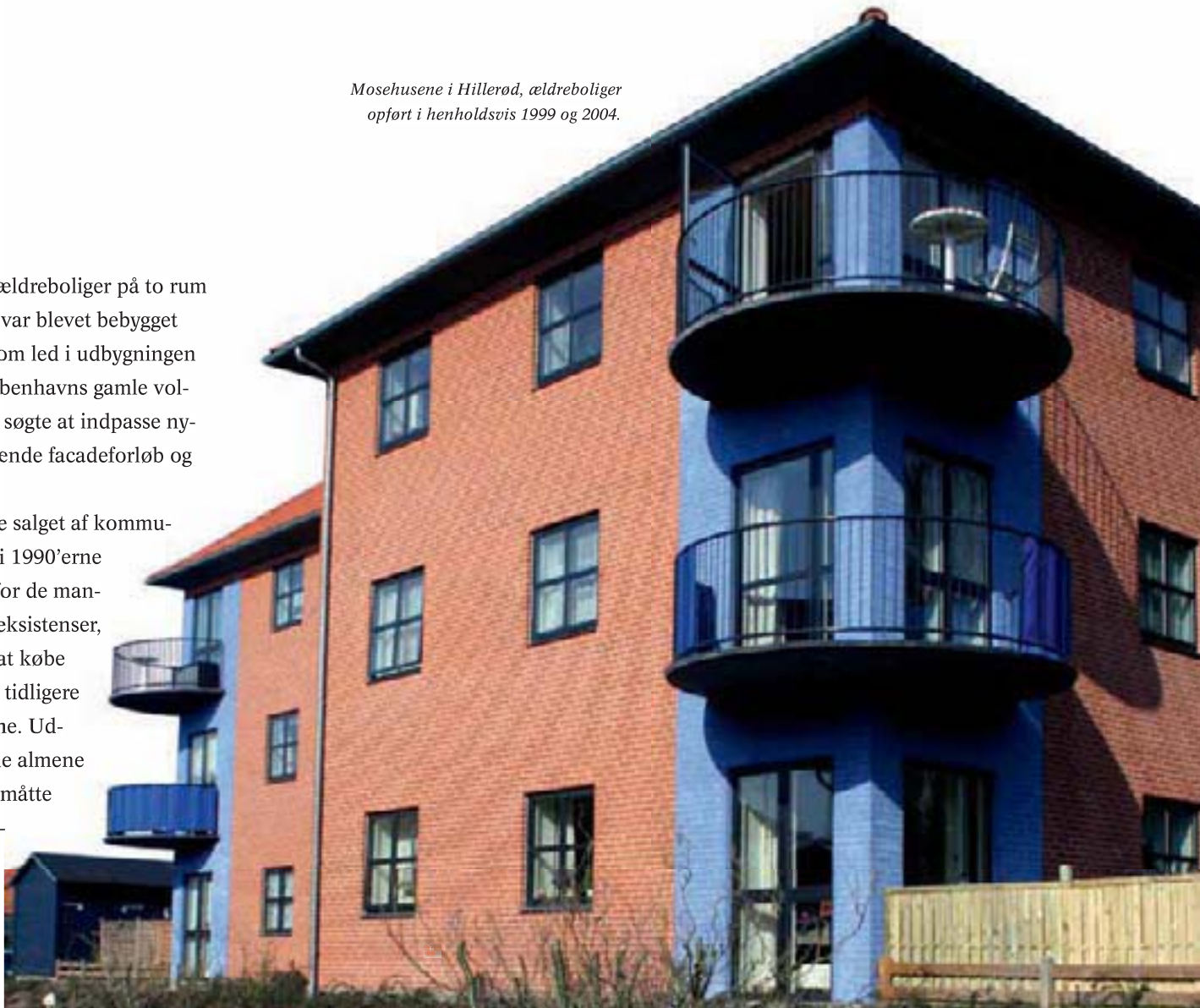
AKB’s samarbejde med kommunerne forløb som sagt meget forskelligt og gik helt i sort med Københavns Borgerrepræsentation omkring et projekt, hvor AKB ville opføre et kvalitetsbyggeri i Nansensgade. AKB’s kommentar var: ”...det er svært at se logikken, når kommunen bruger de almene boligbyggerier som sociale skraldespande, forstærket af, at de tidligere kommunale ejendomme nu sælges, og socialt dårligt stillede anbringes i enkelte udvalgte afdelinger.”<sup>36</sup>

Nansensgade-byggeriet blev et af de mest langtrukne, men pr. 1. november 1998 kunne beboerne flytte ind i de 46 lejligheder. Bebyggelsen bestod af et gadehus, Nansensgade 25-31, i 5½ etage med 34 almene boliger fordelt på 30 tre-rums (86 og 99 m<sup>2</sup>), 4 fire-rums lejligheder (104 m<sup>2</sup>) og et hjørne-

*Mosehusene i Hillerød, ældreboliger  
opført i henholdsvis 1999 og 2004.*

hus i 6 etager med 12 ældreboliger på to rum (68 m<sup>2</sup>). Nansensgade var blevet bebygget fra sidst i 1800-tallet som led i udbygningen af området mellem Københavns gamle volde og Søerne, og AKB søgte at indpasse nybyggeriet i det eksisterende facadeforløb og miljø.

I København havde salget af kommunale ejendomme sidst i 1990'erne forværret situationen for de mange udstødte og skæve eksistenser, der ikke havde råd til at købe en andelslejlighed i de tidligere kommunale ejendomme. Udsalget belastede også de almene boligselskaber, der nu måtte tage imod flere udstødte af forskellige kategorier.



## *AKB tacklede situationen ved at lade det standardiserede byggeri bag sig og i stedet satse på mangfoldighed og fleksibilitet.*

*Thomas Laubs Gade, renoverede fabriksbygninger der idag bruges til institution i Københavns Kommune.*

AKB tacklede situationen ved at lade det standardiserede byggeri bag sig for i stedet at satse på mangfoldighed og fleksibilitet.

Det skete med kvalitetsbyggerier som i Nansensgade (1998) og i Prinsessegade (2000) og med "skæve boliger" som på Spontinisvej i Sydvestkvarteret (2003), der tog sigte på de mange skæve eksistenser, storbyen tiltrak.

Prinsessegade-bebyggelsen blev i en indbudt licitation vundet af Tegnestuen Vandkunsten som totalrådgiver. Konkurrencen blev udskrevet under temaet: "Byggeri med 100 årigt perspektiv herunder fleksibel bymæssig institutionsindretning og totaløkonomi for bygningsdriften." Boligminister Ole Løvig Simonsen priste vinderprojektet for sin stærke hovedidé, de enkle installationer, den enkle lejlighedsplan og den fornemme løsning af børneinstitutionens indretning. Børneinstitutionen optog stueetagen over tre opgange, hvorover der var indrettet i alt 18 boliger på cirka 95 m<sup>2</sup>. Byggeriet gik i gang i



foråret 1999 og stod færdigt i 2000. Det blev AKB's første afdeling på det gamle Christianshavn, hvor det supermoderne byggeri kom til at stå som nabo til "den skæve fristad" Christiania og Vor Frelser Kirke. Den fine indpasning i det gamle kvarter blev i oktober 2001 belønnet med Københavns Kulturfonds pris i kategorien "Nybygninger og tilbygninger".

Byggeriet på Spontinisvej foregik i samarbejde med Københavns Kommune og med særlig finansiering fra By- og Boligministeriets støtteordning for forsøg med boliger til særligt udsatte befolkningsgrupper. Kommunen stillede grunden til rådighed for AKB som byg- og driftsherre på otte boliger, "skæve huse til skæve eksistenser." De skæve eksistenser var folk med multiproblemer som hjemløshed og misbrug af spiritus

og narkotika ofte i kombination med psykisk sygdom.

De psykisk syge og udviklingshæmmede fik deres egne boliger – blandt andet i AKB's byggeri på Lygten, der er under opførelse i 2006 i Københavns Nordvestkvarter.

Udviklingen i byggerierne afspejlede en generel samfundsmæssig tendens til individualisering og større ulighed med opdelingen af samfundet i et a- og et b-hold. En udvikling AKB har søgt at imødegå ved at bygge boliger for begge hold.

Det fremgik også af AKB's målsætningsprogrammer, der fra at have drejet sig om organisationen og det boligsociale fra 1999, satsede på at lægge sig op ad regeringens bypolitiske program "Fremtidens By", der var blevet lanceret i februar 1999 af By- og Boligministeriet. "Fremtidens AKB" var og-

så inspireret af Boligselskabernes Landsforenings målsætningsprogram fra juni 1999. Hovedsigtet var en helhedsorienteret by- og boligpolitisk indsats med fokus på boligforholdene for ældre, unge og særlige grupper foruden miljøhensyn og totaløkonomiske betragtninger.

Målsætningskonferencerne og de vedtagne målsætningsprogrammer bidrog til at positionere AKB som en moderne, åben og demokratisk boligorganisation, der søgte at favne bredt. Og tingene syntes at skulle udvikle sig i en positiv retning på tærsklen til det nye årtusinde.

### **Regeringskiftet 2001**

Problemerne i de "samspilsramte" byggerier var fra 1993 blevet tacklet under en ny socialdemokratisk regering med Poul Ny-



*Gröningshave i Havnestaden,  
hvor AKB, København har to afdelinger.*



rup Rasmussen i spidsen. Han havde året før overtaget formandsposten i Socialdemokratiet efter kongemordet på partiformand Svend Auken. Den siddende formands autoritet var aldrig tidligere blevet antastet ultimativt i det gamle arbejderparti, og kongemordet blev indledningen til en dybtgående intern splittelse. Arbejderbevægelsen havde ikke siden den organisatoriske splittelse i forbindelse med den russiske revolution i 1917 og dannelsen af et kommunistisk parti, været så kriseram, og nogle så da også konturerne af en ny organisatorisk splittelse. Den kom nu ikke, men svækkelsen af bevægelsen virkede politisk lammende, og turbulensen i Socialdemokratiet bidrog til, at Venstre-manden Anders Fogh Rasmussen kunne sætte sig i statsministerstolen efter valget i 2001. Den nye formand for Venstre, der var

mest kendt for sin bog om minimalstaten, dannede en borgerlig mindretalsregering af Venstre og Det Konservative Folkeparti med støtte af Dansk Folkeparti.

På den måde gik det til, at selv samme Thor Pedersen, der femten år efter at han som boligminister havde indledt et ideologisk felttog mod den almennyttige boligsektor med privatisering og liberalisering som slagord, kunne sætte sig til rette som finansminister i den tidligere boligordfører Anders Fogh Rasmussens regering. Det lovede ikke godt for de almennyttige boligselskaber, og de bange anelser blev bekræftet til fulde.

Men boligselskaberne blev ikke taget på sengen



## *Presset mod den almene boligsektor var steget betragteligt under Fogh Rasmussen, og situationen var uoverskuelig, da AKB og KAB besluttede at fusionere pr. 1. januar 2007.*

denne gang. De havde gennem 1990'erne rustet sig til de nye tider og søgt at geare sig til den situation, de havde fået en forsmag på i 1980'erne.

Den nye borgerlige regering fortsatte, hvor den gamle slap, med det umiddelbare mål at beskære den almene boligsektors råderum. Om strategien på længere sigt havde til formål at afvikle sektoren, var ikke til at vide.

I første omgang kom der krav om salg af boliger til lejerne, noget Thor Pedersen havde slået til lyd for allerede som boligminister. Nu blev Boligministeriet opløst og ressortområdet lagt i regi af Erhvervs- og Økonomiministeriet med den konservative leder Bent Bendtsen som minister. Nedprioriteringen af boligområdet og dets henvisning til den politiske periferi var i sig selv et

signal om intentionerne, der blev konkretiseret i 2003, da regeringen i maj udsendte en rapport om salg af almene boliger. Rapporten var baggrund for et lovforslag, der blev vedtaget den 4. juni 2004 som "Lov om salg af almene boliger" til ikrafttræden 1. januar 2005 som treårig forsøgslov frem til udgangen af 2007.

Regeringens hensigter blev krystalklare ved regeringsrokaden den 2. august 2004, da støttet byggeri, herunder almene boliger, samt lejernes forhold blev yderligere marginaliseret og lagt i regi af Socialministeriet med Eva Kjær Hansen (V) som ny socialminister. Den klare tilkendegivelse angav, at den almene boligsektor blev vurderet som et socialt problem – en sektor der genererede sociale problemer – og ikke som en, der kunne bidrage til at løse boligsociale problemer.

### **Havnestaden**

Ikke desto mindre fortsatte AKB med at bygge. De "skæve boliger" i Sydvestkvarteret og byggerier i Københavns nordvestkvarter for psykisk syge og udviklingshæmmede blev suppleret med bebyggelsen i Havnestaden. Den opstod som et helt nyt boligkvarter, hvor den gamle Soyakagefabrik havde haft produktion. En del af de gamle bygninger, blandt andet siloer, blev bevaret og ombygget til beboelse, men det meste af Havnestaden var nybyggeri.

Oprindeligt var det planen, at hele Soyakagen skulle bebygges med almene boliger, men den plan blev opgivet, fortæller Henning Andersen og fortsætter:

"Vi var med til at lave blandede ejerformer og lancerede en model af medejerboligen, som var ny. Det var den sidste tilladelse

til medejerboliger, der blev givet. Derudover har vi et unikt senior bofællesskab, hvad angår beliggenhed og indretning.

Det var også første gang vi indgik partnerskabsaftaler med private bygherrer og købte et nøglefærdigt byggeri. Det har efterfølgende givet mange problemer med kvaliteten – badeværelser, gulve m.m. har ikke levet op til det forudsatte.”<sup>37</sup>

Havnestaden var led i Københavns Kommunes ønske om at bebygge havnearealerne, der længe havde ligget hen som et ingenmandsland, hvor de gamle industrier og småvirksomheder havde opgivet. Ingenmandslandet var blevet et stridspunkt mellem kommunale og statslige myndigheder om, hvem der ejede og kunne bruge områderne. Derfor trak en ny anvendelse af havnearealerne i langdrag, hvilket også var en del af baggrun-

den for, at de bebyggelser, der kom, først på Københavns-siden, blev opført efter de forhåndenværende søms princip. I den efterfølgende bebyggelse på Amager-siden indgik planlægningen som en udløber i den store plan for Ørestaden, der på samme tid begyndte at tage form på Vestamager og Amager Fælled.

I 2001-02 lykkedes det at få Københavns Kommune til at godkende byggeriet på Islands Brygge. AKB skulle stå for 15 almene boliger, 15 medejerboliger og 15 seniorboliger. Ideen i medejerboligerne var, at beboerne skulle have stor indflydelse på indretningen og betale et større indskud på 18 % ud over det almindelige indskud på 2 %, svarende til et samlet indskud på 312.000 kroner for en lejlighed på 100 m<sup>2</sup>. Til gengæld blev huslejen på 774 kroner pr. m<sup>2</sup>. pr. år, mod en husleje på 900 kroner og

et indskud på 31.200 kroner i en tilsvarende almen bolig.

### Milliarder på spil

Et andet initiativ, regeringen Anders Fogh Rasmussen rettede mod boligselskaberne, blev lanceret med finansminister Thor Pedersen i en nøglerolle. Det gik ud på at tage penge fra Landsbyggefonden og bruge dem til nybyggeri i stedet for, som boligselskaberne havde planlagt, til renovering og genopretning af samspilsramte bebyggelser – og det var ikke småpenge, der stod på spil. AKB's tidligere formand Jesper Nygård, der nu var formand for Landsbyggefonden og administrerende direktør i KAB tog til genmæle i Politiken:

”Antallet af nybyggede almene boliger påvirkes slet ikke af hvem, der betaler for

## *Hvis den borgerlige regering fortsætter med den nuværende politik, er det et spørgsmål om, hvor længe den almene sektor kan klare sig.*

Side 132 og 133:

*Emaljehaven på den tidligere Glud og Marstrand grund i Københavns nord-vest kvarter.*



dem. Det er alene den enkelte kommunalbestyrelse, der afgør, om der skal bygges flere almene boliger i den enkelte kommune. De penge, som staten snupper i forbindelse med nybyggeriet, går heller ikke til lavere husleje for beboerne eller til at gøre det billigere for kommunerne at opføre almene boliger. Tværtimod. Pengene går alene til at gøre det billigere for staten.”<sup>58</sup> Det var én til finansministeren og staten, der i perioden 2002 til 2006 havde lænset Landsbyggefonden for 8 milliarder kroner og nu bebudede, at yderligere 3,1 milliarder kroner skulle gå til nybyggeri.

I begyndelsen af november 2006 blev der indgået forlig om den kommende finanslov mellem regeringen ved finansminister Thor Pedersen og Dansk Folkeparti. Forliget mandede ud i en

halvering af de 3,1 milliarder kroner, regeringen havde disponeret over. Det blev altså ikke helt så slemt som Jesper Nygård havde forudset: ”Landsbyggefondens råderum er helt væk frem til 2019. Den lader jeg stå et øjeblik. Alle Landsbyggefondens midler er væk frem til 2019...”<sup>59</sup>

Alligevel var der tale om et betragteligt indgreb i de midler lejerne i det almene boligbyggeri havde opsparet. De store beløb fremkommer ved, at beboerne ikke stopper med at betale, når kreditforeningslånet er betalt ud, men fortsætter med at betale til Landsbyggefonden. Efter som mange af de store planbyggerier vil blive betalt ud i løbet af de første 10-15 år af det nye årtusinde, står pengene ikke på kontoen i 2006, men de vil komme, og finansministeren har allerede disponeret over de kommende indbetalinger.

Samtidig med finansloven, og som led i den, blev der indgået en ny fireårig boligaftale mellem regeringen, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre. Et af målene var angiveligt mere decentralisering og mindre statslig styring af den almene boligsektor. Konkret blev der afsat et rammebeløb på 2,4 milliarder kroner til renovering pr. år i fire år og 400 millioner kroner pr. år til ghettoindsatsen.

### Fusion

Presset mod den almene boligsektor var steget betragteligt under Fogh Rasmussen, og situationen var fortsat usikker, da AKB og KAB besluttede at fusionere pr. 1. januar 2007. Fusionen ville gøre det nye selskab til landets største almene forretningsførselselskab og dermed give det en stærkere position end de to selskaber havde hver for sig.



## *En tre-årig forsøgslov frem til udgangen af 2007 om salg af almene boliger, ser dog ikke ud til at blive den succes, regeringen havde håbet på.*

Direktør Henning Andersen fortæller, hvorfor det blev nødvendigt at fusionere:

”Markedet for de almene selskaber er blevet stadig hårdere. Regeringen presser på med lovgivning og ved at suge penge ud af systemet – og demonstrerer kort sagt manglende respekt for selskaberne og den boligsociale indsats, vi yder. Den borgerlige regering har det synspunkt, at vi er en gammel socialdemokratisk betonbase, der skal brydes ned. Det gør regeringen så ved at nedbryde fundamentet, og bygningen begynder at slå revner.

AKB har en størrelse, hvor vi godt kan være alene, men vi har ikke ressourcer til at udvikle alt det, vi gerne vil udvikle.

Der er forskelle i vore respektive udgangspunkter, men da jeg blev administrerende direktør i 1989, og fik mulighed for

at være med til at dreje skuden så meget, at selv om den kooperative grundholdning blev bevaret, med gode løn- og arbejdsforhold, blev den anden del, kooperationens ejerskab, stillet til disposition. AKB måtte vælge om vi ville være et kooperativt byggefirma eller et almennyttigt boligselskab. Det valg stod vi første gang over for i 1946, og i 1989/90 satsede vi på det almene og på at forny os og profilere os på udviklingsområdet især med det boligsociale ansvar. Det lykkedes ikke mindst fordi vi havde en god formand først med Jesper Nygård og senere med Finn Christensen, og en rigtig god administration. Vi fik blandt andet sat ejendomsfunktionær-uddannelsen på skinner, vi var i England, vi udviklede råderetten med råderetskataloget og den fri råderet. Alt det var vi i front

med, og skal vi holde niveauet, må vi slutte os sammen.”<sup>40</sup>

### **Udblik**

Der er en verden til forskel på de bestræbelser, der i mellem- og efterkrigstiden blev gjort for at integrere bolig- og byggeområdet som del af velfærdssamfundet og udgrænsningen i begyndelsen af det 21. århundrede af lejeboligområdet og særlig den almene boligsektor. En verdensforskellighed, der markerer et utvetydigt skel mellem klassisk socialdemokratisk politik og liberalistisk politik på boligområdet. Det var blevet oprustet med eget ministerium i 1947, men boligpolitikken blev aldrig en del af velfærdspolitikken. I det nye årtusind ser det snarere ud til, at den almene boligsektor er under så kraftig belejring, at den kan have vanskeligt ved at

modstå presset. Direktør Henning Andersen ser ikke lyst på fremtiden:

”Hvis den borgerlige regering fortsætter med den nuværende politik, er det et spørgsmål, hvor længe den almene sektor kan klare sig. Vores største problem er nu, at finansministeren dræner Landsbyggefonden uden med et ord at nævne, at det er vigtigt at få afklaret sektorens fremtid. Det reagerer vi imod.

Hvorfor tager man ikke den diskussion? Vi sidder her og føler os som dem, de andre ikke vil lege med. Der er så mange gode kræfter i vores sektor, men ved vi ikke om vi er købt eller solgt.

Fremtiden så lysere ud for nogle år siden. Vi presses af den private sektor, de kan byde på administration hos os, vi kan ikke gå uden for vores rammer. Det hænger sammen med at vi kører non-profit og er skatte-

fritaget. Det giver en forvridning i konkurrencen.”<sup>41</sup>

### Opsummering

Etableringen af AKB i 1913, som kooperativ byggeförening, skete for at skaffe billige boliger til arbejderbefolkningen og fremme beskæftigelsen i de kooperative byggevirk-somheder med ”de tre fra 99” i spidsen. De to ben, det boligsociale og det kooperative, AKB fik at gå på fra begyndelsen, blev grundlag for en fortælling om Kooperationen og boligbevægelsen som succesfuld operatør på bygge- og boligmarkedet. Den fortælling blev hjulpet godt på vej af boligpolitikken under 1. verdenskrig (1914-1918), der mod hensigten førte til boligmangel både under og efter krigen, hvilket netop befordrede AKB og de kooperative ejeres byggeaktivitet.

Fortællingen om AKB var frem til 2. verdenskrig (1939-1945) i høj grad knyttet til to bebyggelser. I første række Frederiksholm, i anden række Jagtvejs-området. I de første mange år var AKB lig med Frederiksholm, der til stadighed blev udbygget og fik gaderne opkaldt efter arbejderbevægelsens ledere. Frederiksholm blev med stolthed omtalt som ”arbejdernes Hellerup” – Københavns første arbejderkvarter bygget af arbejderbevægelsen og arbejderne selv.

Mellemkrigstiden blev en blomstringsperiode for den sociale boligbevægelse med en række nye boligselskaber.

Arbejderbevægelsen som helhed oplevede et opsving, kulminerende med den første socialdemokratiske regering (1924-26) og partiets absolut bedste valgresultat i 1935 under det berømte slogan ”Staubing eller Kaos”.



*Ådalsparken i Frederikssund, opført i 2005.*



Det medvirkede til, at strategien om at erobre kommunerne, Kommunesocialismen, blev endegyldigt opgivet, hvorved der skete en nedprioritering af de socialdemokratiske kommuners satsen på at bygge kommunale boliger. Det gav øget råderum for de sociale boligselskaber, et råderum der dog blev begrænset af 1920'erne og 1930'ernes økonomiske kriser. AKB's byggeaktivitet var således ikke voldsom stor i mellemkrigstiden.

Kooperationens årtier, som mellemkrigstiden er blevet kaldt, blev afbrudt af verdenskrigen og Danmarks besættelse (1940-45). Boligpolitikken og krigen førte igen til boligmangel og efterkrigstiden var præget af bolignød. Den alvorlige situation førte til oprettelsen af et Boligministerium og en forskningsinstitution, Statens Bygge-

forsknings Institut, SBI, i 1947. Den politiske opgradering af bygge- og boligområdet medvirkede til den rationalisering og industrialisering af byggeriet, der for alvor kom i gang under 1960'ernes højkonjunktur med standardiserede byggeelementer, ufaglært eller tillært arbejdskraft og storskalabyggerier som Tåstrupgård og Avedøre Stationsby.

AKB engagerede sig, ligesom den almennyttige boligbevægelse som helhed, aktivt og i første linie i byggeriets industrialisering med særlige kooperative selskaber, der kunne magte de store planbyggerier. Nu havde man med socialdemokratiske regeringers opbakning endelig mulighed for at vise, hvad man duede til i stor målestok og i henseende til kvalitet. Lejligheder med alle moderne faciliteter placeret i grønne omgivelser uden for byerne med lys, luft, altaner og børnein-

stitutioner var på mange måder det koncept AKB havde implementeret fra et tidligt tidspunkt med Frederiksholm-bebyggelsen. Da idealet blegnede i social elendighed stod de almennyttige boligselskaber først for skud.

Idealet var, at den moderne udearbejdende børnefamilie skulle have det så let som muligt i fritiden. Planbyggerierne kom imidlertid ikke til at fungere, som de var tænkt og under 1970'ernes kriser og arbejdsløshed krakelerede idealbilledet.

En ny familiestruktur med den enlige forsøger som hovedperson blev efterhånden normen i planbyggerierne, hertil kom enlige uden børn og uden varig tilknytning til arbejdsmarkedet, misbrugere, psykisk syge og udviklingshæmmede. De sidstnævnte blev henvist til de almennyttige boligselskaber i takt med nedlæggelsen af sengepladser på de

store offentlige institutioner inden for sundhedsområdet og åndsvageforsorgen.

På den måde måtte den almennyttige boligsektor, uden at det var politisk besluttet og uden at være gearet til det, overtage det boligsociale ansvar for en række nye marginaliserede grupper.

Til de nye grupper kom endnu en – indvandrere og senere flygtninge. De stillede særlige krav, som boligselskaberne heller ikke var gearet til at løse, men alligevel tog på sig.

AKB satte således ind for at støtte de svageste grupper på boligmarkedet, senest med særlige bebyggelser.

Da bagsiden ved byggeriets industrialisering begyndte at vise sig i 1980'erne i form af smuldrende betonelementer, utætte tage med mere, blev der føjet endnu en dimen-

sion til de boligsociale problemer og staten var nødt til at gå ind med genopretningsprogrammer.

Samtidig begyndte samarbejdet mellem AKB og byggekooperationen at knirke. Stadig mere højlydte krav om demokrati fra beboerne førte videre til indførelse af reelt beboerdemokrati og decentralisering i AKB og en marginalisering af de kooperative garantier.

Oven i det kom i 1980-90'erne en række skandaler i de almennyttige boligselskaber og i kooperationen. Det bidrog til at løsne båndene mellem AKB og kooperationen, der i 1990'erne trak sig helt ud af boligselskabet.

Skandalerne, der fik omfattende presse-dækning, medvirkede også til en offensiv fra de borgerlige Schlüter-regeringer i 1980'erne, en offensiv, der blev fuldt udfoldet i det

nye årtusind under Fogh Rasmussens regeringer med den tidligere boligminister og nuværende finansminister Thor Pedersen i en nøglerolle.

En tre-årig forsøgslov frem til udgangen af 2007 om salg af almene boliger, ser dog ikke ud til at blive den succes, man havde håbet på. Ved finanslovens vedtagelse i efteråret 2006 lykkedes det heller ikke regeringen at lænse Landsbyggefonden for de 3,1 milliarder kroner, der var lagt op til, men dog for cirka halvdelen af beløbet, der skulle bruges til nybyggeri.

Den borgerlige regerings offensiv over for de almene boligselskaber har været en medvirkende drivkraft i de forhandlinger om fusion, som AKB og KAB har ført. Forhandlingerne er mundet ud i en aftale om sammenlægning af de to forretningsførelsel-

skaber pr. 1. januar 2007. Fusionen forventes at stille det nye selskab stærkere i dets bestræbelser på at bygge og forvalte gode og billige boliger som AKB har arbejdet for i henved hundrede år. De ti datterselskaber fortsætter dog stadig som AKB-selskaber – så Boligselskabet AKB s.m.b.a., vil stadig leve videre.

*Vigerslevgård, opført i 1982, på den tidligere gasværksgrund i Valby.*





# Del 2

## **Beboerdemokratiets historie**

*Af journalist Steen Hartvig Jacobsen. Steen Hartvig Jacobsen var i 1980'erne og starten af 1990'erne en aktiv beboerdemokrat i AKB, og blandt andet medlem af AKB's bestyrelse. Han tog aktivt del i de ændringer, der skete, da beboerdemokratiet ønskede mere indflydelse.*

# 10 år der ændrede AKB



I 1984 vedtog Folketinget en ændring af Lov om boligbyggeri, der gav de beboervalgte afdelingsbestyrelser ret til at overtage et flertal af pladserne i alle boligselskabers bestyrelser. Med ændringen af boligbyggeriloven fik beboerne også den afgørende indflydelse i de boligselskaber, hvor indflydelsen ellers havde ligget hos boligselskabets stiftere, fx lokale fagforeninger, kooperative virksomheder eller kommunen.

I de fleste boligselskaber forløb denne overgang relativt fredeligt, og det resulterede ikke i dramatiske kursændringer. Men i AKB havde den daværende ledelse og de kooperative ejere forgæves forsøgt at få undtaget boligselskabet fra de generelle regler med henvisning til, at det i AKB kunne blive kompliceret at overlade bestyrelsesflertallet til beboere, blandt andet fordi de kooperati-

ve ejere så fik ret til at trække deres værdier ud af boligselskabet.

Der herskede i forvejen en spændt atmosfære i AKB, fordi den daværende ledelse var på kollisionskurs med afdelingsbestyrelserne om udviklingen af den administrative struktur og beboerservice. På den baggrund fik vedtægtsændringerne på en ekstraordinær generalforsamling i februar 1985 ikke blot som konsekvens, at der blev valgt en række nye bestyrelsesmedlemmer fra afdelingsbestyrelserne. Der blev også sat en proces i gang, som i løbet af få år forvandlede AKB fra et topstyret boligselskab til et innovativt og decentraliseret serviceapparat for beboerdemokratiet.

I denne del af bogen om AKB's historie beskrives denne omvæltende periode gennem beretninger fra personer, der spille-

de en nøglerolle i processen, og der peges på nogle af de væsentlige værdier, som er udviklet i et frugtbart samspil mellem beboerdemokratiet og den administrative ledelse. Ikke mindst de samspilsramte bebyggelser fra 1960'erne og 1970'erne blev en helt speciel udfordring for det nye beboerdemokrati, og dette tema har derfor fået en særlig beskrivelse.

*Gormsgade, København N,  
opført i 1989.*





# Beboerdemokrati – en skarp og langvarig konflikt



Det var flere års uenigheder, der førte til, at Folketingets boligudvalg i 1984 blev draget direkte ind i det interne opgør i Arbejdernes Kooperative Byggeforening mellem de kooperative ejere og daværende administrerende direktør Paul Lind på den ene side og de beboervalgte afdelingsbestyrelser på den anden. Konflikten kunne have kastet AKB ud i en alvorlig økonomisk krise, hvis de kooperative ejere havde trukket deres ejerkapital ud af selskabet til den opskrevne værdi. Men selv om selve opgøret om den afgørende indflydelse i boligselskabets bestyrelse udviklede sig meget skarpt, lykkedes det for den tidligere minister Ivar Nørgaard at lande konflikten i en mindelig løsning til gavn for alle parter langsigtede interesser. Ivar Nørgaard var medlem af AKB's bestyrelse, som repræsentant for de kooperative ejere.

### **Topstyret administration**

AKB havde op gennem 1960'erne og 1970'erne udviklet sig til en meget betydningsfuld kunde for de kooperative ejere. Boligbyggeriet tog et gevaldigt spring fremad, da det politisk blev besluttet, at man skulle bygge sig ud af boligman-gelen i de største byer, især i hovedstadsområdet. AKB levede i disse år for alvor op til sit navn som byggeforening og flerdoblede sin byggeaktivitet.

Den kraftige byggeaktivitet førte til en tilsvarende stigning i antallet af administrerede boliger. I løbet af blot



*Direktør Henning Andersen sammen med AKB's tidligere næstformand, Ivar Nørgaard, der spillede en aktiv mæglerrolle mellem de kooperative ejere og beboerne, da de sidstnævnte ønskede at få flertallet og formandsposten i midten af 1980'erne. Her er de fotograferet ved 1. spadestik i Fortun Midtby i Lyngby. Ivar Nørgaard var også formand for AKB, Lyngby.*



otte år fik AKB som administrerende bolig-selskab tilført mere end 5.000 nye boliger, hovedparten af dem opført i de københavnske omegnskommuner, og antallet af administrerende boliger blev næste fordoblet på den korte tid.

Det blev en stor mundfuld for den daværende ledelse, der havde svært ved at forstå de problemer, der hurtigt begyndte at vise sig i nogle af de nye bebyggelser. Som en efterdønning af den generelle demokratisering i samfundet i 1970'erne begyndte beboerne at stille krav om mere indflydelse på deres egne boligforhold. Det passede dårligt til de indarbejdede procedurer, hvor hovedkontorets inspektører nok kunne mødes med de beboervalgte afdelingsbestyrelser, men med et bundet mandat om at gennemføre de beslutninger, der var truffet i direktion og bestyrelse.

### **Utilfredse beboere**

Det førte til krav fra afdelingsbestyrelserne om bedre information, så de kunne overskue afdelingens økonomiske situation og konsekvenserne af trufne beslutninger. I Københavns Kommune var AKB's bebyggelser fra før 1946 samlet i den såkaldte "gamle afdeling", der var økonomisk integreret i hovedselskabet og således ikke levede op til boligbyggerilovens generelle krav om, at den enkelte boligafdeling skulle være en selvstændig økonomisk enhed. Direktion og bestyrelse vægrede sig også ved at imødekomme lokale ønsker om at opdele afdelingsbestyrelser, der blev valgt samlet fra flere forskellige boligafdelinger. AKB's formand Kaj Nielsen udtrykte således i 1976 bekymring over "den enorme belastning, som beboerdemokratiet i forvejen giver AKB's medarbejdere".

Beboernes utilfredshed med de vanskelige økonomiske forhold, som de højtforrentede realkreditlån havde skabt, fik første gang konsekvenser i 1976. Afdelingsbestyrelsen i Hedemarken organiserede en huslejeboycot i protest mod de huslejestigninger, der blev indført i takt med aftrapning af den midlertidige rentestøtte. Halvandet år senere var det Stjernen, der protesterede med en huslejeboycot.

AKB's ledelse reagerede med en strukturanalyse, der mundede ud i en beslutning om at gennemføre forsøg med lokale administrationskontorer, ledet af en ejendomschef. Den såkaldte S-81 plan blev sat i værk i 1980 under protest fra de beboervalgte bestyrelsesmedlemmer, og afdelingsbestyrelserne klagede deres nød både til de kooperative ejere og til Boligministeriet. Direktionen

## *Uenigheden om den administrative opbygning førte til en vis radikalisering blandt afdelingsbestyrelserne.*

havde ikke den store forståelse for beboernes reaktioner. ”Afdelingsbestyrelserne har af formelle grunde indtaget en noget negativ holdning,” hed det således i 1981 i Paul Linds mundtlige orientering om fremdriften af S-81, og senere på året udtrykte han et ønske om, at der hos ”enkelte afdelingsbe-

styrelser blev skabt en positiv holdningsændring i forhold til strukturplanen i sin helhed”.

### **Skærpet konflikt**

Uenigheden om den administrative opbygning førte til en vis radikalisering blandt af-

delingsbestyrelserne, og i de følgende år formulerede afdelingsbestyrelsernes samarbejdsudvalg (ASU) flere gange krav om at få beboerflertal i bestyrelsen. Kravet blev også fremsat over for Boligministeriet. Beboernes ønske fik politisk opbakning i Folketinget, hvor de borgerlige partier med Venstres

*Ejendoms kontor på Jagtvej.*



daværende boligordfører Anders Fogh Rasmussen førte en aggressiv kampagne mod ”pamperiet i boligbevægelsen”. I 1982 kom den socialdemokratiske mindretalsregering under ekstra pres, da SF stillede krav om at få lovfæstet beboernes ret til at få flertal i bestyrelsen. Det blev partiets betingelse for at støtte en statsgaranti til boligselskaberne KAB og DAB, der var kommet i klemme med højtforrentede lån i store byggegrunde, som ikke kunne udnyttes på grund af ændrede konjunkturer og en deraf følgende markant nedgang i det almene nybyggeri.

Konflikterne mellem administration og beboerrepræsentanter blev skærpet, da AKB's ledelse kun gik halvhjertet ind i bestræbelserne på at løse en sag om et tabsgivende butikscenter i Blåkildegård, der truede med at vælte boligafdelingens økonomi.

Det blev den enkeltsag, der fik Jesper Nygård, den senere formand for AKB, til at engagere sig i beboerarbejdet.

– Vi opfattede i høj grad AKB's daværende ledelse som en af vores modstandere. Direktion og bestyrelse ville ikke bakke Blåkildegårds beboerne ordentligt op, og når vi i AKB, Taastrup drøftede de voksende problemer i Tåstrupgård, optrådte repræsentanterne for hovedselskabet meget arrogant.

### **Halvhjertet decentralisering**

Den manglende forståelse for beboernes reelle problemer kan AKB's mangeårige direktør Henning Andersen nikke genkendende til. Han var i perioder tilknyttet den centrale administration og blev jævnlige brugt til at løse konflikter med afdelingsbestyrelserne, men måtte som regel arbejde med et ”meget smalt mandat”.

– Det var tydeligt, at der manglede tillid mellem hovedparten af afdelingsbestyrelserne og direktionen, og det var særligt hårdt for de medarbejdere, der havde den løbende kontakt med beboerrepræsentanterne. Når man som jeg havde et ben i hver lejr, var det tydeligt, at der var tale om to forskellige verdener. Når beboerne ønskede større indflydelse, fik de at vide, at de administrative forhold alene var et anliggende for hovedselskabets bestyrelse, siger Henning Andersen.

Paul Linds løsning blev en ”halvhjertet decentralisering” med S-81, der blev en kostbar omlægning på grund af den indbyggede dobbeltadministration. Beboerne var imod på grund af de øgede udgifter, som de selv kom til at betale over huslejen, og de lokale administrationskontorer fik reelt ikke meget større beføjelser end varmemestrene.



*Servicemedarbejder på vej til  
syn af lejlighed i Milestedet,  
Rødovre.*

Beboernes frustrationer slog ud i lys lue, da afdelingsbestyrelsen fra Frederiksholm karé 17/18, med AKB's nuværende formand Finn Christensen som talsmand, brugte BT til at få løst en konflikt om dobbeltfakturering. Senere fulgte afdelingsbestyrelsen i Bellahøj trop. Det gav alvorlige ridser i lakken på AKB's omdømme, og der var ikke megen forståelse for AKB's "særlige situation", da Paul Lind og Kaj Nielsen i 1984 i Folketingets boligudvalg forsøgte at få en generel dispensation til AKB fra kravet om beboerflertal i selskabsbestyrelserne.

Som et udtryk for "de to forskellige verdener" mødte en delegation fra AKB's afdelingsbestyrelser på Christiansborg de to AKB-ledere, da de var på vej tilbage fra et samråd i Folketingets boligudvalg. Beboerrepræsentanterne var på

vej ind til boligudvalget for at komme med det stik modsatte synspunkt: Beboerne havde brug for at få demokratiseret AKB, og der var absolut ingen grund til at holde AKB ude af den generelle lovgivning. Denne modsætning fik Socialdemokratiet til at gøre en aktiv indsats for at finde et konstruktivt kompromis, og medlem af boligudvalget Ivar Nørgaard blev udpeget som mægler og indvalgt i bestyrelsen som en af de kooperative ejeres repræsentanter.

### **Oprydning i AKB**

– Det blev på den baggrund Ivar Nørgaard, der påtog sig opgaven med at "rydde op i AKB", fortæller Henning Andersen. Selv om han ikke – som forventet – kom til at afløse Kaj Nielsen som formand, da et flertal af bestyrelsens medlemmer stemte på beboerre-

præsenteren Gerda Jensen, fik hans indsats stor betydning for AKB's senere udvikling. Det var især hans fortjeneste, at det lykkedes at få de kooperative garanter til at acceptere en pragmatisk løsning, der normaliserede forholdene i AKB. Det skete gennem en udskillelse af "gamle afdeling" fra hovedselskabet og en opdeling i et lokalselskab for Københavns kommune og et administrationselskab, der blev ejet af de lokale selskaber i fællesskab. Kronen på Ivar Nørgaards værk kom, da garanterne overlod garantikapitalen til datterselskaberne.

S-81 strukturændringen, der skulle have været ledelsens svar på afdelingsbestyrelsernes krav om mere indflydelse og bedre

beboerservice, blev ingen succes. De lokale administrationskontorer skulle ledes af en ejendomschef med fuld bemanning af de administrative funktioner. Men ejendomscheferne blev holdt i stram snor af direktionen, og der var hyppig udskiftning af cheferne med det resultat, at flere administrationskontorer i længere perioder kørte med midlertidige ledelser. Det blev også en dyr administration, og da kritikken tog til og bredte sig ind i bestyrelsen, blev Poul Lind udskiftet til fordel for underdirektør Kurt Jacobsen i december 1984.

Efter at afdelingsbestyrelserne fra februar 1985 havde fået overdraget otte ud af bestyrelsens 15 pladser, blev det en vigtig opgave for den nye

*Herlev 1 med nye altaner.*





ledelse at udbygge det decentrale apparat med en reel uddelegering af opgaver og ansvar, så man fik en mere overskuelig og omkostningseffektiv administration. Sideløbende skulle afdelingsbestyrelsernes indbyrdes samarbejde udvikles, så de beboervalgte bestyrelsesmedlemmer kunne indgå i et dynamisk samspil med det bagland, der havde valgt dem. Et BeboerRepræsentantskab med samtlige afdelingsbestyrelsesmedlemmer blev den organisatoriske løsningsmodel. Til hvert administrationskontor blev der etableret et lokalt samarbejdsudvalg (LSU), hvorigennem de lokale afdelingsbestyrelser fik afgørende indflydelse på de overordnede rammer for kontorets drift.

Som led i demokratiseringen af AKB om lagde Kurt Jacobsen også stilen for bestyrelsesarbejdet. I Paul Linds tid var direktionen

eneste initiativtager, og alle sager blev forelagt mundtligt, så de beboervalgte bestyrelsesmedlemmer havde ingen chance for at forberede sig på sager, der var til behandling. Med den nye ledelse blev det i højere grad BeboerRepræsentantskabet, der igangsatte nye initiativer – ofte forberedt gennem ad hoc udvalg, hvor særligt interesserede afdelingsbestyrelsesmedlemmer drøftede bestemte politikker. Alle sager til behandling i bestyrelsen blev forelagt i form af skriftlige oplæg.

### **Opgør blandt beboerrepræsentanterne**

– Vi havde op til februar 1985 i høj grad opfattet bestyrelsens beboerrepræsentanter som en integreret del af ledelsen. De blev ”de vidende”, fordi de fik særlige informationer fra Paul Lind, som de kun i begrænset omfang

delte med de lokale afdelingsbestyrelser på grund af en stram fortolkning af tavshedspligten, fortæller Jesper Nygård og tilføjer:

– Men det lykkedes at skabe en fælles forståelse mellem de vidende og de oprørske beboerrepræsentanter, så der kunne gennemføres en samlet indsats for at trimme administrationen, rette driftsøkonomien op og gennemføre en omfattende målsætningsdebat.

Den fælles forståelse holdt, indtil der skulle planlægges et generationsskifte i direktionen, for Kurt Jacobsen havde i 1984 ikke lagt skjul på, at han betragtede sig selv som en slags overgangsfigur, der skulle sikre, at det nye AKB kom godt i gang. Blandt beboerrepræsentanterne var der overvejende stemning for at headhunte en ny direktør udefra, blandt andet for at sikre AKB en større andel af det almene nybyggeri. Men

de kooperative garanter opfattede initiativet som et kup, og forslaget blev nedstemt i bestyrelsen.

– Det var utvivlsomt beboerrepræsentanternes alvorligste fejlbedømmelse i en række bevægede år, hvor der blev truffet et hav af vidtgående beslutninger. I et tilbageblik skal jeg være den første til at erkende, at det blev en stor gevinst for AKB's udvikling, at ”kuppet” mislykkedes, og at det et par år senere blev Henning Andersen, der blev AKB's administrative leder, siger Jesper Nygård.

På BeboerRepræsentantskabsmødet i 1987 kom det til et egentligt opgør mellem formanden Gerda Jensen og en række afdelingsbestyrelser. Dette opgør mandede ud i, at Jesper Nygård overtog posten som AKB's formand.

# Målsætninger – styring af udviklingen



Efter at afdelingsbestyrelserne havde besluttet at udnytte deres ret til at kræve beboerflertal i AKB's bestyrelse efter den ændrede Lov om boligbyggeri fra 1984, blev denne ændring vedtægtsmæssigt stadfæstet på en ekstraordinær generalforsamling i februar 1985. Her blev der for første gang i AKB's historie valgt et flertal af beboere med otte repræsentanter ud af bestyrelsens 15 medlemmer. På den baggrund ønskede alle parter i boligselskabet at lægge de foregående års interne stridigheder bag sig og i fællesskab formulere en ny identitet for AKB.

Bestyrelsen for AKB besluttede herefter i foråret 1985 at igangsætte en bred debat blandt beboerrepræsentanter, bestyrelsesmedlemmer, kooperative garanter og medarbejdere om behovet for en fælles målsætning for AKB.

### Bred debat om målsætningen

Arbejdet med at tilrettelægge denne omfattende proces blev varetaget af et målsætningsudvalg. Det bestod af AKB's formand, næstformanden, der repræsenterede garant-ejerkredsen i bestyrelsen, samt repræsentanter for beboere og medarbejdere i bestyrelsen. Målsætningsudvalget fik til opgave at rejse en række centrale problemstillinger af afgørende betydning for AKB's fremtid:

Hvordan skulle den fremtidige organisatoriske opbygning af AKB være? Hvordan kunne beboerdemokratiet udvikles, så AKB samtidig blev en velfungerende arbejdsplads for medarbejderne? Havde AKB et særligt socialt ansvar, og hvordan skulle det i givet fald varetages? Hvordan kunne AKB sikre en forsvarlig økonomisk udvikling i afdelingerne på langt sigt, når flere beslutninger om

budgetter og huslejeniveau blev lagt ud til beslutning blandt beboerne?

### Behov for større enighed

Som nyvalgt bestyrelsesmedlem fra februar 1985 blev AKB's senere formand Jesper Nygård centralt placeret. Om udgangspunktet for dette arbejde fortæller han:

– Vi havde mange konflikter blandt beboerrepræsentanterne, og det var magtpåliggende for det nye beboerflertal i AKB's bestyrelse at forsøge at skabe større enighed og et bredere ejerskab til den overordnede linie i AKB. I denne proces havde vi stor gavn af næstformanden Ivar Nørgaards indsats. Han repræsenterede faktisk de gamle magthavere i boligselskabet, men engagerede sig meget stærkt i opgaven med at skabe et fælles ejerskab til det nye AKB.

## *En af de stærke konfliktflader mellem den tidligere ledelse og beboerrepræsentanterne var administrationen af huslejerestancer.*

– Når man mange år senere ser tilbage på disse meget omtumlede år, bør man heller ikke undervurdere betydningen af, at den første beboervalgte formand Gerda Jensen og den nye administrerende direktør Kurt Jacobsen repræsenterede en modererende kontinuitet. De havde været aktive deltagere i den periode, hvor garantierne og Paul Lind havde al magten, og de sikrede på en klog måde i denne overgangsperiode grundlaget for de senere meget vigtige forandringer. Vi fik som nye beboerrepræsentanter med meget vidtgående visioner lov til at sætte en proces i gang, men den kom samtidig til at foregå i et tempo, så næsten alle kunne følge med, fortæller Jesper Nygård.

### **Grundlæggende problemer**

Debatoplægget fra målsætningsudvalget blev i

første omgang drøftet på et seminar i september 1985, hvor bestyrelsen og ledende medarbejdere deltog. Fra dette seminar blev der udsendt et oplæg til en målsætningskonference i november til alle bestyrelsesmedlemmer i de lokale datterselskaber, alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer, kooperative garantier og medarbejdere. Oplægget blev diskuteret på seminarer i alle syv administrationsområder samt på et seminar for medarbejderne.

I debatoplægget tog bestyrelsen fat på de mere grundlæggende problemer. Den daværende struktur i AKB medførte en ubalance i hovedselskabet, der både var administrations-selskab for alle datterselskaber og lokalselskab for de københavnske afdelinger. Oplægget lagde på et mere principielt niveau op til den senere udskillelse i et københavnsk lokalselskab og et administrationsselskab, hvor

indflydelsen blev afvejet rimeligt i forhold til de administrerede enheder.

Målsætningsdebatten kom også til at gøre status over den formelle decentralisering af administrationen igennem S-81, hvor der både var behov for at styrke beboerrepræsentanternes indflydelse i de syv lokale administrationsområder og for at rationalisere de administrative arbejdsgange. S-81 havde i første halvdel af 1980'erne blandt andet ført til en økonomisk belastende dobbeltadministration.

Med udsigt til, at AKB's lokale datterselskaber ville få beboerflertal, var det afgørende for AKB's fremtid, at AKB kunne udgøre et attraktivt alternativ til de lokale administrationsfællesskaber, der i 1980'erne var under udvikling i flere kommuner i hovedstadsområdet.

I oplægget om beboerservice blev behovet for en kvalificeret bistand fra de lokale administrationskontorer til afdelingsbestyrelserne fremhævet som en central opgave. Flest mulige beslutninger om den enkelte afdelings anliggender skulle træffes lokalt, og beboerne skulle have mulighed for at træffe beslutning om det kommende års budget og dermed om huslejens størrelse. Debatoplæg-

get understregede, at AKB som et beboerorienteret og progressivt boligselskab også skulle være en god arbejdsplads, hvor beboerdemokratiet blev udviklet sideløbende med et afvekslende og inspirerende arbejdsmiljø for de ansatte.

En af de stærke konfliktflader mellem den tidligere ledelse og beboerrepræsentan-

terne var administrationen af huslejerestancer. En ekstern advokats administration af inkassosager betød, at de økonomiske tab for både beboere og afdelinger blev forøget, og oplægget lagde derfor op til, at AKB skulle indføre en mere forebyggende indsats.

*Jesper Nygård, formand for AKB fra 1987 til 1996, hvor han blev direktør i KAB.  
Jesper Nygård spillede en meget aktiv rolle i kampen om beboerdemokratiets indflydelse i AKB og i målsætningsdebatte, der førte til store strukturændringer i selskabet.*



*AKB's første beboervalgte formand Gerda Jensen  
i samtale med direktør Henning Andersen.*



## *Det blev betragtet som en vigtig forudsætning for et velfungerende beboerdemokrati, at de valgte beboerrepræsentanter blev godt uddannet.*

Der blev også lagt vægt på behovet for, at AKB gjorde en ekstra indsats for at udleje ledige boliger i de samspilsramte boligafdelinger. Det skulle være tydeligt, at AKB tog beboernes og boligafdelingernes parti.

Det blev betragtet som en vigtig forudsætning for et velfungerende beboerdemokrati, at de valgte beboerrepræsentanter blev godt uddannet, og at informationer fra administrationen var fyldestgørende og overskuelige.

Udbygningen af de lokale administrationsområder i S-81 havde skabt pres på omkostningsniveauet, der var højere end i sammenlignelige boligselskaber og administrationselskaber. Derfor lagde debatoplægget op til, at administrationen skulle effektiviseres, så den centrale administration kom til at fungere som serviceapparat for de lokale administrationskontorer, og at forholdet

mellem indtægter (fordelt på forvaltningsbidrag og renteindtægter) og administrationsudgifter blev mere gennemskueligt. Debatoplægget understregede også behovet for at styrke afdelingernes opsparring til langsigtede vedligeholdelsesopgaver.

Endelig rejste debatoplægget spørgsmålet om, hvordan AKB igen kunne blive et aktivt byggende boligselskab med en positiv profil i offentligheden. I den sammenhæng understregede bestyrelsen, at AKB havde en naturlig forpligtelse til altid at undersøge, om kooperative virksomheder prismæssigt og kvalitativt var konkurrencedygtige.

### **Demokratisk konfliktløsning**

Debatten om bestyrelsens oplæg i de lokale administrationsområder viste generelt bred tilslutning til hovedlinjerne, bortset fra en-

kelte spørgsmål, fx om betaling for ekstra administrative ydelser.

På selve målsætningskonferencen ridsede Gerda Jensen baggrunden op. Decentraliseringen i S-81 var gennemført imod beboerrepræsentanternes og medarbejdernes ønsker på et uigennemtænkt grundlag og havde ført til, at direktør Paul Lind blev udskiftet.

Der var også behov for, at AKB fik forbedret sit image i offentligheden, der var blevet skadet alvorligt gennem de mange konflikter. Dagbladet BT havde en kampagne om "de sociale bolighajer", der fokuserede på AKB's vanskeligheder.

Målsætningskonferencens gruppediskussioner viste, at der var bred tilslutning til målet om at udvikle AKB til et beboerstyret, demokratisk og decentralt boligselskab, hvor afgørende beslutninger træffes så tæt på



## *AKB skulle opbygge en effektiv administration med enkle informationsveje og en rationel forvaltning.*

*Beboerrepræsentanter og medarbejdere samlet til konference, hvor fremtiden drøftes.*



den enkelte beboer og ansatte som muligt. AKB skulle opbygge en effektiv administration med enkle informationsveje og en rationel forvaltning. Der var enighed om, at AKB havde et særligt ansvar og særlige muligheder, fordi det er et boligselskab med rødder i arbejderkooperationen. Som modvægt til pressens beskyldninger om pamperi ønskede målsætningskonferencens deltagere, at AKB kunne vise, at almennyttige boligafdelinger praktiserede demokratisk selvforvaltning.

I sin afrunding på konferencen fremhævede Gerda Jensen, at konferencen udover at fastlægge nogle hovedlinier for udvikling af AKB's politikker også havde vist veje til en mere demokratisk konfliktløsning af afdelingernes og de ansattes problemer. Hun var overbevist om, at AKB ville kunne forny sin identitet som et almennyttigt boligsel-

skab ved på en gang at udvide beboerdemokratiet og medarbejderdemokratiet.

### Nedefra og op-model

I det følgende halve år efter målsætningskonferencen blev indstillingerne fra gruppearbejdet udmøntet i et forslag til princip- og handlingsprogram, der blev diskuteret på en yderligere konference i foråret 1986. Med de konkrete ændringsforslag fra denne konference blev programmet endeligt vedtaget på fællesmøder for hhv. afdelingsbestyrelserne og for de kooperative garanter og bekræftet på AKB's generalforsamling i juni 1986. Jesper Nygård understreger:

– Med denne proces lykkedes det det nye beboerflertal at sikre et meget bredt funderet ejerskab til AKB's nye progressive identitet. Både beboerrepræsentanter og medarbejdere

bakkede op om den nye linie, og de kooperative garanter accepterede de nye vilkår for samarbejdet. Det var en meget ressourcekrævende proces med et hav af møder, diskussioner, oplæg osv., men i kraft af denne meget udprægede nedefra og op-model lykkedes det at forvandle AKB fra at være et fodslæbende og belastende medlem af den almennyttige boligbevægelse til et beboerdemokratisk og administrativt innovationscenter.

– Modellen med et målsætnings- og handlingsprogram gjorde det lettere for de valgte beboerrepræsentanter at følge administrationens udmøntning af de besluttede ændringer, og det blev muligt at gennemføre en hensigtsmæssig prioritering af de mange ønsker



om forbedringer og fornyelser, der udsprang af disse diskussioner.

– Denne gennemgribende transformation gjorde også AKB til en attraktiv arbejdsplads for beboerdemokratiske og administrative talenter, fordi de mange administrative og beboerdemokratiske fornyelser rummede store kreative udfordringer. Den proces, der startede med at vælge et flertal af beboere i AKB's bestyrelse i februar 1985, har haft stor betydning ikke kun internt i AKB, men også for den øvrige boligbevægelse. Det er bemærkelsesværdigt, hvor mange gode og dygtige folk i de storkøbenhavnske almene boligadministrationer, der kommer fra AKB, hvor de har hentet viden og erfaringer. Selv i kredsen af direktører i de store boligselskaber har 5 ud af 8 direktører en baggrund i AKB. Det er da imponerende, siger Jesper Nygård.

### **Beboerne i centrum**

Det første målsætningsprogram blev revideret på en konference i 1989, fulgt op med årlige handlingsplaner, der både udgjorde valggrundlag for beboerrepræsentanterne i AKB's bestyrelse og konkrete sigt punkter for de vigtigste administrative opgaver. I 1993 var denne beboerdemokratiske proces nået så langt, at der var behov for en fuldstændig fornyelse af målsætningsprogrammet, hvor beboerne blev sat i centrum både i forhold til selskabet, det lokale beboerdemokrati og den individuelle råderet.

Denne udvikling blev i forordet til målsætningsprogrammet fra 1993 formuleret således af Jesper Nygård som formand og Henning Andersen som administrerende direktør:

”Gennem de seneste knapt ti år har vi med målsætningsprogrammet som styreled-

skab fundamentalt fornyet og ændret vores organisation. Dette gælder både den administrative opbygning og den beboerdemokratiske indflydelse på alle niveauer. Vi står i dag i en situation, hvor de fleste af formuleringerne i de tidligere målsætningsprogrammer er en naturlig del af dagligdagen i AKB og opfattes som selvfølgeligheder i et beboerstyret selskab, der i den forløbne periode konsekvent har sat beboerdemokratiet i centrum i samtlige led af sin virksomhed.”

I målsætningsprogrammet ”AKB mod år 2000” fra 1997 var der tilføjet et slogan ”Stabilitet – ikke stilstand”. Det uddybede den nyvalgte formand Finn Christensen sammen med direktør Henning Andersen således: ”Mange skibe er sat i søen i de seneste år – så mange, at det i perioder har været svært at få dem alle i havn. Der er derfor stadig et

10 år der ændrede  
AKB

Beboerdemokrati  
- en skarp og langvarig konflikt

Målsætninger - styring af  
udviklingen

Samspilsramt - den  
den store udfordring

Tilbageblik - 20 års beboerdemokrati

*Delegerede fra AKB til kongres i Boligselskabernes  
Landsforening Ålborg i 1987. Identitetsfølelsen var  
stor - de bar alle ens AKB trøjer.*



stærkt behov for arbejdsro på alle niveauer i organisationen AKB. Der er blevet talt om helle for igangsættelse af nye opgaver,” skrev de blandt andet med henvisning til de store udfordringer fra byudvalgsaktiviteterne for de samspilsramte afdelinger.

### **Det sociale medansvar**

Det følgende målsætningsprogram for perioden 1999-2002 samlede op på erfaringerne fra byudvalgsarbejdet og kvarterssløft-projekterne samt nye anvisningsforsøg i lokale boligområder. Der blev sat fokus på det sociale medansvar hos AKB's beboere: ”Vi føler, at vi har været og fortsat er aktive medspillere i at sikre et godt bomiljø. Der skal samtidig fortsat arbejdes for, at den grundlæggende holdning om, at der sikres et botilbud til

10 år der ændrede  
AKB

Beboerdemokrati  
- en skarp og langvarig konflikt

Målsætninger - styring af  
udviklingen

Samspilsramt - den  
den store udfordring

Tilbageblik - 20 års beboerdemokrati

*Geels Plads, moderne ældreboliger i Virum, opført i 2002.*



# Samspilsramt – den store udfordring



## *Da de samspilsramte boligafdelingers problemer senere skulle løses, viste det nye AKB sig at blive det mest dynamiske, engagerede og innovative boligselskab.*

Da AKB's beboervalgte repræsentanter i februar 1985 overtog flertallet i bestyrelsen, arvede de både et administrativt apparat, der trængte til fornyelse, og ansvaret for en række bebyggelser fra 1960'erne og 1970'erne, der skulle vise sig at blive den største udfordring for beboerdemokratiet og det nye AKB i de næste årtier.

AKB's byggepolitik havde resulteret i et meget stort volumen i de to foregående årtier. I 1960'erne opførte AKB ca. dobbelt så meget byggeri som gennemsnittet i de foregående fem årtier, og i 1970'erne voksede omfanget med yderligere mere end 50 %. I løbet af disse 20 år opførte AKB næsten en halv million kvadratmeter etageareal sammenlignet med ca. 175.000 kvadratmeter i de to første aktive årtier frem til 1930 – stort set alle bebyggelser opført med AKB's kooperative ejere som entreprenører.

### **Stor andel samspilsramte**

De syv største bebyggelser fra 1960'erne og 1970'erne med over 6.000 boliger udgjorde mere end 85 % af AKB's samlede byggeaktivitet i disse år. Siden 1980 har AKB's byggeaktivitet været af langt mindre omfang. De syv bebyggelser har i de seneste 25 år gennemlevet indtil flere kriser, og de har alle modtaget ekstra økonomisk støtte til opretning af byggeskader, arkitektonisk forskønnelse, økonomisk sanering og særlige boligsociale aktiviteter. AKB nåede i de kooperative ejeres sidste årtier at blive storleverandør af den type bebyggelser, som i 1980'erne blev døbt "samspilsramte" af daværende departementschef i Boligministeriet Ole Zacchi.

Men da de samspilsramte boligafdelingers problemer senere skulle løses, viste det

nye AKB sig at blive det mest dynamiske, engagerede og innovative boligselskab, siger centerleder Hans Kristensen fra Center for Bolig og Velfærd på Sociologisk Institut i København. Som forskningschef stod han i 1980'erne og 1990'erne i spidsen for en række projekter på Statens Byggeforskningsinstitut, der evaluerede indsatsen i de samspilsramte bebyggelser.

AKB var bestemt ikke det eneste alment boligselskab med samspilsramte bebyggelser. Men de udgjorde en relativt stor andel af AKB's samlede boligmasse. Derfor var det helt afgørende for AKB både beboerdemokratisk og administrativt, at problemerne blev analyseret, og at der blev udviklet konkrete løsninger, der kunne vende udviklingen.



### AKB's samspilsramte afdelinger

*De syv bebyggelser, som i de seneste 20 år har modtaget særlig støtte til fysisk og social genopretning, er Lundtoftegade (ibrugtaget 1967) i København med 743 boliger, Hedemarken i Albertslund kommune (1969) med 891 boliger, Sjælør Boulevard i København (1970) med 267 boliger, Blåkildegård (1971) og Tåstrupgård (1972) begge i Høje-Taastrup Kommune med hhv. 411 og 928 boliger, Avedøre Stationsby Syd i Hvidovre kommune (1974) med 1.028 boliger og Stjernen på Frederiksberg (1974) med 624 boliger. I Hvidovre overtog AKB senere administrationen af de to andre afdelinger i Avedøre Stationsby – Store Hus fra 1977 med 464 boliger og Avedøre Nord fra 1979 med 1.018 boliger.*

*Staten og Boligselskabernes Landsbyggefond gav i 1980'erne og 1990'erne tilsagn om økonomisk støtte til byggeskader m.v. til i alt ca. 83.000 boliger, opført i perioden 1965-1979. De samlede tilsagn var på i alt ca. 16 milliarder kr.*

### Økonomiske problemer

Mange af de større bebyggelser fra 1960'erne og 1970'erne mærkede hurtigt, at det var svært at udleje boligerne i takt med færdiggørelsen. Det var ikke noget nyt fænomen. Nye almene bebyggelser med store, relativt dyre lejligheder har altid haft en svær start, men disse bebyggelser fra slutningen af 1960'erne og 1970'erne blev opført i en periode med et meget højt renteniveau.

For at sikre en starthusleje på et niveau, der svarede nogenlunde til andet udligningsbyggeri, blev der indført en særlig rentesikringsordning. Dette ekstra tilskud skulle aftrappes i takt med pris- og lønudviklingen, og huslejen blev derfor ikke relativt billigere efter nogle år. Dertil kom, at driftsbudgetterne i de fleste af disse bebyggelser ikke indeholdt til-

strækkelige midler til vedligeholdelse, og bebyggelserne fik derfor ikke i tide igangsat de arbejder, der kunne have forebygget det bygningsfysiske forfald, der viste sig i stigende omfang fra slutningen af 1970'erne.

Den økonomiske nedgang, der fulgte efter den første oliekrise i 1973, betød en kraftig opbremsning i nybyggeriet, og hovedparten af de tomme lejligheder i de samspilsramte bebyggelser blev udlejet frem mod 1980. Men i starten af 1980'erne kom der igen gang i økonomien, og det satte de store bebyggelser under fornyet pres.

Ejeboligerne var skattemæssigt begunstiget, og store prisstigninger betød, at huskøberne efter de første stramme år hurtigt kom til at sidde bedre i det, mens de almene bebyggelser skulle sætte huslejen op i takt med prisstigningerne på grund af aftrapning af ren-

tesikrings-støtten. Det betød, at mange af de socialt velfungerende lejere, der havde råd, så en fordel i at flytte i ejerbolig. I begyndelsen af 1980'erne advarede boligselskaberne mod fornyede udlejningsproblemer, der ville være en alvorlig trussel mod bebyggelsernes driftsøkonomi. Udover et voksende antal tomme lejligheder viste der sig fysisk forfald og mangler, miljømæssig nedslidning og hærværk, sociale problemer og et stigende antal fraflytninger. I sammenhæng med de accelererende økonomiske problemer blev disse bebyggelser betegnet som samspilsramte.

### **Ideologisk kampagne**

– De store bebyggelser blev ramt negativt af den fornyede økonomiske fremgang i 1980'erne. Tidligere var den almene boligsektor domineret af velfungerende børne-

familier, og de store lejligheder fra 1960'erne og 1970'erne var netop skabt til denne gruppe. Men de økonomiske konjunkturer betød, at børnefamilierne fik råd til at købe deres egen bolig, og den generelle holdning i befolkningen betød, at der ikke længere var social status i at bo i en ny almen bebyggelse – tværtimod, siger Hans Kristensen og uddyber:

– Efter de økonomisk hårde 1970'ere blev den økonomiske fremgang i 1980'erne fulgt op af en mere ideologisk præget kampagne. Fællesskab og solidaritet, der er bærende værdier i den almene boligbevægelse, var ikke længere plusord. Det var i orden at tænke i egen vinding, og løsningen på samfundets problemer skulle fungere markedsmessigt.

Tidsånden blev mere individualistisk, og den holdningsmæssige kampagne blev un-

derstøttet af de skattemæssige fordele for boligejerne.

– Det var en ideologisk holdning, der blev så bredt funderet i befolkningen, at de socialdemokratiske regeringer i 1990'erne ikke var fristet til et modsvar, og med VK-regeringen er denne værdikamp skærpet yderligere. Skattestoppet, der blandt andet sikrede boligejerne mod stigende boligbeskatning, satte ekstra turbo på ejerboligmarkedet og har skabt kolossale arbejdsfri indtægter til den bedst stillede del af befolkningen. VK-regeringens forsøg på at sælge ud af de almene boliger er også et led i denne værdikamp, siger Hans Kristensen.

### **Overlevelseskamp**

I denne situation blev det en ren overlevelseskamp for den almene boligbevægelse. I

## *I Danmark blev Paul Schlüters borgerlige regering presset til at gennemføre en lovgivning, der skabte økonomisk grundlag for en storstilet indsats over for det fysiske, økonomiske og sociale forfald i de samspilsramte bebyggelser.*

andre europæiske lande med lignende problemer gik man enkelte steder drastisk til værks og fjernede de mest kriseramte bebyggelser med dynamit. I Danmark blev Paul

Schlüters borgerlige regering presset til at gennemføre en lovgivning, der skabte økonomisk grundlag for en storstilet indsats over for det fysiske, økonomiske og sociale forfald i de samspilsramte bebyggelser. Lovgivningen blev vedtaget i 1985, men uden sikkerhed for, hvilke metoder der ville være mest effektive, og de boligselskaber og kommuner, der skulle gennemføre opgaven, blev i ordets egentligste forstand pionerer. De skulle udføre en opgave, der aldrig tidligere havde været prøvet.

### **Socialt utilpassede beboere**

– Da boligselskaberne i midten af 1980'erne tog

fat på at løse problemerne i de samspilsramte bebyggelser, var der udover de bygningsfysiske og økonomiske problemer især vanskeligheder med socialt utilpassede beboere. Alkoholiserede enlige mænd, narkomaner og kriminelle udgjorde en socialt belastende beboergruppe, der skabte utryghed blandt de øvrige beboere, og som fik mange velfungerende familier til at søge væk. De samspilsramte bebyggelser havde på det tidspunkt en meget stor fraflytning. Mellem en fjerdedel og en tredjedel af beboerne flyttede hvert år, og det gjorde det selvsagt meget vanskeligt at opbygge et stabilt lokalt fællesskab, der kunne udgøre en modvægt mod de socialt utilpassede beboere.

– Det er – i lyset af de seneste års udvikling – bemærkelsesværdigt, at beboere med anden etnisk baggrund bestemt ikke blev be-



## *Det er – i lyset af de seneste års udvikling – bemærkelsesværdigt, at beboere med anden etnisk baggrund bestemt ikke blev betragtet som et akut problem i 1980'erne.*

traget som et akut problem i 1980'erne. De indvandrer- og flygtningefamilier, der boede alment i 1980'erne, fungerede langt bedre end de socialt utilpassede danskere. I 1980'ernes gode konjunkturer var indvandrerfamiliernes forsørgere i beskæftigelse, de betalte deres husleje til tiden, deres børn lavede ikke hærværk, og selv om deres vaner, madlavning og normer var anderledes end danskernes, var de ikke den direkte årsag til, at velfungerende danske familier flyttede. De relativt mange store lejligheder i de samspilsramte bebyggelser passede godt til disse familier, der ofte havde flere børn end etniske danske, siger Hans Kristensen.

Da SBi i 1993 evaluerede de første års indsats, havde ingen bebyggelser et flertal af beboere med anden etnisk baggrund. Det ændrede sig først for alvor i 1990'erne med

det stigende antal familiesammenføringer. Disse nytilkomne havde sværere ved at få arbejde, og deres børn – især drengene – havde svært ved at begå sig både i skolen og i boligområderne. I sammenhæng med de socialt utilpassede danske beboere blev det en alvorlig trussel mod det boligsociale miljø, og det blev svært for både boligselskaber og kommuner at trække velfungerende danske familier til disse bebyggelser. Det gjorde det heller ikke lettere, at boligselskaberne skulle anvise beboere efter ventelister, og at det var forbudt at forskelsbehandle.

### **Inspirationen fra AKB**

– Det er i denne samfundsmæssige ramme, at man bør vurdere den indsats, som blev ydet for de samspilsramte boligafdelinger fra midten af 1980'erne: Opgaven var gigantisk, de

*Sommerferieaktiviteter for børn i Avedøre Stationsby arrangeret af frivillige beboere.*



## *Det er lykkedes AKB gennem en kombination af fysisk genopretning, sociale initiativer, ansættelse af beboerrådgivere og miljømedarbejdere og huslejenedsættelser at bremse den negative spiral.*

samfundsmæssige konjunkturer var ugunstige, tidsånden gik i modsat retning, og bolig-selskaber og kommuner havde ingen erfaringer fra tidligere indsats. På den baggrund vil jeg ikke tøve med at fremhæve AKB's banebrydende indsats. Af de ni samspilsramte bebyggelser, som vi satte fokus på i vores 1993-evaluering, var det i Tåstrupgård, at der blev satset mest målrettet på at inddrage beboerne direkte i processen. AKB var i det hele taget meget åben omkring bebyggelsernes reelle problemer og agerede meget proaktivt i forhold til de professionelle konsulenter og rådgivere, der varetog de bygningsfysiske og organisatoriske ændringer.

– Det var tydeligt, at AKB's administration og beboerdemokrater stod for en meget indgribende og radikal indsats for at få løst de grundlæggende problemer. Bestræbelser-

ne var præget af stor vilje til at mobilisere beboerne. Der blev lagt mange ressourcer i at få en nedefra-og-op proces til at fungere, selv om det i en bebyggelse med mange resource-svage beboere er en kolossal udfordring. I vores evaluering af Tåstrupgård-projektet kunne vi registrere et velfungerende samspil mellem en progressiv administrativ ledelse, en dynamisk ekstern rådgiver og beboerdemokratiske ildsjæle. Tåstrupgård-projektet blev banebrydende, fordi der blev afprøvet nye metoder og processer. Deltagerne viste også stor forståelse for vores uvildige evaluering og var gode til at suge ny viden til sig.

– Tåstrupgård blev senere en del af et ambitiøst EU-støttet projekt om forbedring af problemramte boligområder (SUREURO), og på den måde har AKB ikke kun været med til at inspirere andre danske boligsel-

skaber. AKB's erfaringer – ikke mindst med de beboerdemokratiske processer – har også spredt ny viden i flere europæiske lande, siger Hans Kristensen.

### **En stadig udfordring**

Efter de første genopretningsprojekter, der blev udført inden for rammerne af omprioriteringsloven fra 1985, fulgte en fornyet runde med Byudvalget, der i perioden 1994-97 støttede projekter i næsten 500 boligafdelinger, herunder også AKB's samspilsramte bebyggelser. I sammenligning med indsatsen i 1980'erne lagde Byudvalget større vægt på, at kommuner og boligselskaber i fællesskab udformede en helhedsplan for indsatsen. Det var en prioritering, der i høj grad byggede på de gode erfaringer, som AKB havde opnået blandt andet i Tåstrupgård, og fra

andre projekter, hvor borgmestre eller andre kommunale ledere havde engageret sig direkte i processen.

Da de grundlæggende problemer i de samspilsramte bebyggelser ikke for alvor blev løst gennem Byudvalgets mange projekter, blev der allerede i 1997 behov for nye hjælpeaktioner. I 1997 startede de såkaldte kvartersløft-projekter, der forsøgte at tage højde for de tidligere organisatoriske og samarbejds-mæssige fejl og mangler. Den statslige indsats blev styrket, og der blev lagt meget stor vægt på beboerinddragelse og helhedsorientering. Kommunerne skulle blive bedre til at arbejde på tværs af forvaltningerne.

Da SBI i 2003 evaluerede de første syv kvartersløft-projekter, blev det understreget, at den efterlyste helhedsorientering havde været svær at få til at fungere i praksis, fordi

mange kommuner ikke havde tradition for et tættere samarbejde mellem forvaltningerne. Evalueringen pegede også på, at der i mange boligorganisationer var en uklar arbejdsdeling mellem den professionelle administration og de frivillige beboerdemokrater.

– Men jeg synes, at der er grund til at fremhæve, at det er lykkedes AKB gennem en kombination af fysisk genopretning, sociale initiativer, ansættelse af beboerrådgivere og miljømedarbejdere og huslejenedsættelser at bremse den negative spiral. Når de velfungerende beboere oplever, at der sættes en positiv udvikling i gang, er de mindre tilbøjelige til at flytte, og dermed fastholdes værdifulde ressourcer i bebyggelserne. Men den senere udvikling har også vist, hvor vanskeligt det er at fastholde opnåede resulta-

ter. Det er de færreste samspilsramte bebyggelser, der har udviklet sig, så de kan klare sig uden særlig bistand under de nuværende ugunstige rammevilkår. De vil derfor fortsat være en stor udfordring for de almene boligorganisationer, slutter Hans Kristensen.

*Beboerblad udgivet i forbindelse med det store miljøprojekt i slutningen af 1980'erne i Tåstrupgård.*



# Tilbageblik – 20 års beboerdemokrati

Interview med AKB's formand, Finn Christensen



Lige siden beboerne overtog flertallet i AKB's bestyrelse, har det været afgørende for beboerrepræsentanterne at få diskussioner og beslutninger placeret så tæt på beboernes hverdag som muligt. Finn Christensen, der blev valgt ind i AKB's bestyrelse samtidig med det første beboerflertal i februar 1985, og som siden 1996 har været formand for Boligselskabet AKB s.m.b.a, understreger, at denne konsekvente decentralisering er en af de væsentlige værdier, som AKB's beboerdemokrater tager med sig ind i det nye fælles boligselskab.

### Reel decentralisering

– Lige fra den første målsætningskonference har det været et særkende for AKB, at vi har stræbt efter at udvikle beboerdemokratiet nedefra. Jeg tror, at det var den meget stærke topstyring i de kooperative garanters

periode, der nærmest vaccinerede AKB's beboerrepræsentanter mod at gennemføre beslutninger hen over hovedet på de berørte beboere, siger han.

Målet var en forvaltning, hvor alle væsentlige beslutninger blev truffet på lokalt niveau, og hvor de lokale beboerrepræsentanter i fællesskab udstak retningslinier for, hvordan den administrative service fra boligselskabet skulle fungere.

Decentraliseringen blev fulgt op af et servicekoncept, der overlod det til den enkelte boligafdeling selv at afgøre, hvordan den administrative service skulle tilrettelægges. Ville afdelingen have sin egen administrative leder eller dele den med andre afdelinger i lokalområdet? Kunne man nøjes med den helt grundlæggende ser



*Finn Christensen, formand for Boligselskabet AKB s.m.b.a. fra 1996 til 2006, hvor selskabet blev sammenlagt med KAB – Bygge og Boligadministration s.m.b.a.*



*Nansensgade opført i 1998 med  
ældreboliger i "tårnhuset".*



vice fra administrationen, eller havde man behov for noget ekstra? Valget blev overladt til beboerne, men evt. meromkostninger skulle naturligvis dækkes over huslejen.

### **Beboerne i centrum**

– Da denne decentralisering var ført igennem, blev den beboerdemokratiske diskussion hurtigt drejet i en retning, hvor det i højere grad blev den enkelte beboers behov og rettigheder, der kom i centrum.

Vi havde meget hurtigt benyttet beboerflertallets indflydelse til at ændre anvisningsreglerne, så det blev lettere for beboerne at blive i deres egen boligafdeling, selv om deres boligbehov ændrede sig. Men i begyndelsen af 1990'erne blev det klart, at hvis den almene boligsektor skulle klare sig i den skærpede konkurrence fra ejerboligerne, måtte den enkelte beboer sikres større frihed til at indrette sin bolig efter individuelle behov.

– Denne debat om individuel råderet er meget grundlæggende for boligbevægelsen, fordi den handler om grænsefladen mellem det individuelle og fællesskabet. Derfor har det også været en vanskelig proces at finde den rigtige balance i den enkelte afdeling, og diskussionen er bestemt ikke forbi. I AKB lægger vi imidlertid vægt på, at en sådan råderet ikke bare skal være en formel rettig-

hed. Hvis den skal have reel betydning, må vi som led i en god beboerservice også forsøge at hjælpe beboerne med at finansiere ønskede forbedringer af boligen på en sådan måde, at de kan klare det økonomisk. Samtidig er det vigtigt, at vi værner om særlige arkitektoniske værdier i afdelingerne, så den individuelle råderet ikke føres ud i livet på bekostning af fællesskabet, men i et inspirerende samspil.

### Demokratisk selvforvaltning

Finn Christensen erkender, at der holdningsmæssigt indimellem kan være en pæn afstand mellem de beboere, der bliver engageret i den beboerdemokratiske proces, og de beboere, der bor alment, enten fordi de sætter pris på fællesskabet, eller fordi de ikke har råd til at købe en bolig.

*Beboerdemokratiet – en hjørnesten i AKB's virke.*



## *Det er ulige lettere at opbygge godt naboskab i en grundejerforening med socialt velfungerende kernefamilier end i en almen boligejendom, som beboerne ikke selv har valgt, men fået anvist.*

– Det at bo alment er ikke udtryk for, at man så har valgt en bestemt livsstil. Men som almen beboer kan du ikke regne med arbejdsfri spekulationsgevinster. Til gengæld skulle du gerne kunne få adgang til et fællesskab med nogle andre værdier. Jeg ser det som beboerdemokratiets fornemmeste opgave at skabe hensigtsmæssige rammer om en demokratisk selvforvaltning, der inspirerer til et frugtbart fællesskab, og vi er meget bevidst om, at dette fællesskab også må bygge på et socialt medansvar og gensidig respekt.

– AKB har udelukkende bygget i hovedstadsområdet, hvor mennesker lever tæt på hinanden. Det skaber på den ene side gode betingelser for at opbygge fællesskaber, der giver en mere tilfredsstillende tilværelse, men et tætbeholdt boligområde rummer også kilder til nabokonflikter, og ensomhed

kan føles ekstra knugende sådanne steder. Derfor bestræber vi os på at skabe gode rammer, give inspiration og yde støtte til de beboere, der gerne vil gøre en aktiv indsats. Men det skal hele tiden foregå på den lokale boligafdelings egne præmisser, siger AKB's formand.

### **Velfungerende boligsocialt miljø**

Finn Christensen mener, at udfordringerne for den almene boligsektor er blevet langt større i løbet af den seneste generation. Siden 1970'erne er beboersammensætningen i den almene boligsektor ændret dramatisk. De mange børnefamilier med mindst en i beskæftigelse er afløst af mange enlige med og uden børn og af forholdsvis mange ældre. En uforholdsmæssig stor del af beboerne er ude af arbejdsmarkedet. I de samspilsramte

bebyggelser med et stort antal store lejligheder har mange børnerige familier med anden etnisk baggrund fundet deres bolig.

– Det er ulige lettere at opbygge godt naboskab i en grundejerforening med socialt velfungerende kernefamilier end i en almen boligejendom, som mange af beboerne ikke selv har valgt, men fået anvist. Det er ekstra vanskeligt at udvikle selvforvaltning og selvbestemmelse, socialt medansvar og gensidig respekt i en boligafdeling, hvor en stor del af beboerne er blevet marginaliseret i samfundet, enten socialt, økonomisk, psykisk, sprogligt eller etnisk. Men vi tager udfordringen op, for et velfungerende boligsocialt miljø med et stærkt fællesskab er simpelt hen kernen i vores opgave som almen boligorganisation, understreger Finn Christensen.

### Bæredygtigt beboerdemokrati

Og det kan faktisk lade sig gøre ifølge AKB's formand. Allerede i 1990'erne demonstrerede beboerne i Avedøre Stationsby en vilje til selv at vende udviklingen, hjulpet på vej af opbakningen fra AKB's administration og med offentlige byudviklingsmidler. Tåstrupgård har heller ikke ladet sig kue, selv om de fysiske rammer har været vanskelige at tackle end i Stationsbyen. Finn Christensen henviser også til den københavnske bebyggelse Lundtoftegade, hvor det er lykkedes aktive beboere at udvikle et rigt fritidsliv med mere end en snes beboerklubber, selv om bebyggelsen er kraftigt mærket af boligmarkedets opdeling.

– Blandt AKB's beboerdemokrater er vi meget opmærksomme på, at grundlaget for disse fællesskaber kan være ganske skrøbe-

ligt nogle steder. Derfor forsøger vi i boligorganisationen at reagere på selv mindre krise-tegn, så vi i tide kan forsøge at gribe ind med fællesskabets støtte, inspiration og praktiske håndsrækning, siger han.

I disse bestræbelser har AKB fået gavn af sit engagement i internationalt boligmiljø-arbejde. Med økonomisk støtte fra EU har AKB deltaget i et ambitiøst udviklingsprojekt SUREURO, der havde til opgave at fremme bæredygtige byggerier i Europa. Boligselskaber, konsulentfirmaer og forskningsinstitutioner fra ni lande indgik i projektet med Tåstrupgårds seneste renovering som den danske case.

Blandt projektets konkrete resultater er et værktøj, der belyser potentialer og risici for bæredygtighed i en bebyggelses forskellige faser. Værktøjets checklister omfatter

økonomiske, sociale, kulturelle og økologiske forhold i en bebyggelse. Værktøjet, der er udviklet i samarbejde med et tysk forskningsinstitut, sigter primært på bæredygtigt nybyggeri og renovering, men checklisterne kan også bruges til en systematisk opfølgning på den boligsociale udvikling i en bebyggelse, fx hvert 3.-5. år.

### En aktiv miljøindsats

Et andet resultat af AKB's deltagelse i SUREURO var et løft i boligorganisationens miljøarbejde. Det har været et centralt element i beboerdemokratiets prioriteringer, at AKB's bebyggelser skal tage størst muligt hensyn til miljøet, både ved opførelse af nybyggeri, ved renoveringer og i den løbende drift.

– Der er store muligheder for at opnå en mere bæredygtig drift i boligafdelingerne, ik-

ke mindst når vi forstår at spille godt sammen med andre lokale kræfter. Det kan være dele af den kommunale forvaltning og Agenda-21 initiativer m.fl., som kan være med til at styrke kvaliteten af fx kvartersløft-projekter. Men med de aktuelle grønne afgifter er der faktisk også god økonomi i at handle bæredygtigt og sikre en mere økologisk drift. Det er en godt indarbejdet rutine, at medarbejderne løbende holder øje med el-, varme- og vandforbruget, og boligorganisationen bistår de lokale medarbejdere med nye ideer til at opnå en mere ressourcebevidst drift.

– Lige i øjeblikket er vi således i gang med et pilotprojekt, som vi gennemfører i samarbejde med elselskabernes organisation. Vi forsøger blandt andet at udvikle metoder, der kan gøre det lettere for almene boligafdelinger at sikre et godt indeklima

med et minimalt varmekonsum. Det er faktisk projekter, der kan ende med at give beboerne en lavere samlet boligudgift, samtidig med at vi bidrager til at reducere udslippet af drivhusgasser. Det er bebyggelser som Lundtoftegade og Titanparken, som offentligheden ellers mest kender for sociale og etniske problemer, der her viser vejen med et bæredygtigt udviklingsprojekt, siger Finn Christensen.

Andre dele af AKB's miljøpolitik, der løbende drøftes af beboerrepræsentanterne, omfatter krav til, hvordan man sikrer en giftfri drift i både boligafdelinger og den centrale administration. Krav til miljørigtige indkøb, hvor man tager hensyn til både anskaffelsespris og de løbende driftsudgifter, er et andet centralt element, der kan sikre både et bedre miljø og lavere driftsudgifter. Ini-

tiativer for affaldssortering og genanvendelse kan være med til at nedbringe udgifterne til renovation. Udvikling af boligafdelingernes grønne områder, et lokalt engagement for mindre trafikbelastning og andre former for støjforurening er med til at øge beboernes livskvalitet.

### **Boligsocialt engagement**

AKB's mangeårige engagement i byudviklings- og kvartersløftprojekter har også skærpet beboerrepræsentanternes bevidsthed om AKB's boligsociale opgaver.

– Lige siden vi som beboerrepræsentanter tog opgøret med det gamle enevælde i 1980'erne, har der været et stærkt ønske om at forny AKB's boligsociale profil. Vi vil gerne vedkende os boligselskabets rødder i arbejderkooperationen, men det er ikke visse af

kooperationens negative tendenser til pampori, som vi skal identificeres med. Der er næppe ret mange andre, der har mærket disse tendenser så tydeligt på deres egen krop som beboerne i AKB for nogle årtier siden.

– Men bevidstheden om, at AKB blev stiftet for mere end 90 år siden for at afhjælpe bolignød og arbejdsløshed, kan udmærket udmøntes i en aktuel indsats for at gøre noget særligt for de svageste grupper i det danske samfund. Et arbejdsmarked med skrappe krav til produktivitet og effektivitet har en indbygget tilbøjelighed til at marginalisere de mennesker, der ikke kan leve helt op til kravene, og hvis vi ikke på en eller anden måde kan bidrage til at gøre boligområderne mere rummelige, kan det gå helt galt.

– Der har blandt AKB's beboerrepræsentanter været en meget stærk opbakning til, at

AKB som byggende boligorganisation burde gøre en særlig indsats for de grupper, der er faldet helt igennem. ”Skæve bebyggelser til skæve eksistenser” har været ledetråd for nogle af vores byggesager, der har skabt kvalitetsbyggeri, der er særligt egnet til bofællesskaber for psykisk handicappede, hjemløse og andre marginaliserede grupper. Vi har det som en erklæret målsætning at styrke samarbejdet med kommunerne om at supplere den slags byggeri med sociale og kulturelle initiativer, der kan give disse grupper en højere livskvalitet, siger Finn Christensen. Han tilføjer, at AKB også har eksperimenteret med sociale viceværter og en boligsocial konsulent, der skulle forsøge at fange husordenssager og nabokonflikter så tidligt, at årsagerne til problemerne blev afhjulpet i stedet for blot at smide de utilpassede ud af boligafdelingen.

– Jeg synes, at AKB's beboerrepræsentanter og medarbejdere i de seneste 20 år har ydet en kolossal indsats for at sikre beboerne de bedst mulige levevilkår. Det er en opgave, som vi har stået sammen om, og indsatsen har været med til at forebygge en række negative konsekvenser af det sociale udskilningsløb, der ellers er i gang på boligmarkedet. Jeg er overbevist om, at vi i det nye stærke boligselskab kan få mobiliseret endnu flere ressourcer og frigjort endnu mere kreativitet til denne vigtige samfundsmæssige opgave, slutter Finn Christensen.



# Appendiks

## Formænd

1913-1946	L. Jessen
1946-1971	Peder Nørgaard
1971-1984	Kaj Nielsen
1984-1987	Gerda Jensen
1987-1996	Jesper Nygård
1996-2006	Finn Christensen

## Direktører

1913-1943	Frits Ortmann
1943-1963	Fr. Dalgaard
1963-1970	Evan Sølvkjær
1970-1984	Paul Lind
1984-1989	Kurt Jacobsen
1989-2006	Henning Andersen

## Bestyrelsen for Boligselskabet AKB s.m.b.a., december 2006

### Valgt af BeboerRepræsentantskabet:

#### *Beboerrepræsentanter*

Finn Christensen, (formand), Boligselskabet AKB, København  
Erik Monnerup, (næstformand), Boligselskabet AKB, København  
Anette Fogh, Boligselskabet AKB, Nordsjælland  
Bjørn Petersen, Boligselskabet AKB, København  
Joan Birck-Madsen, Boligselskabet AKB, Herlev  
Karen Nielsen, Boligselskabet AKB, København  
Klaus Lind Bentsen, Boligselskabet AKB, Rødovre  
Lis Nielsen, Boligselskabet AKB, København  
Ole Hansen, Boligselskabet AKB, Albertslund  
Vivi Hellmuth, Boligselskabet AKB, Taastrup

### Valgt med særlig tilknytning til AKB's interesseområder:

Jytte Andersen

### Valgt af medarbejderne:

Nina Engelsen, HK-klubben  
Jim Voss, Ejendomsfunktionærernes Klub

### Direktion:

Henning Andersen, adm. direktør



### Boligafdelinger – efter ibrugtagningsår/overtagelsesår

---

År	Afdeling	Kommune	Antal lejemål
1913	Frederiksholm karré 1	København	74
1914	Frederiksholm karré 2	København	132
1914	Frederiksholm karré 3	København	185
1916	Jagtvej karré 1	København	182
1917	Jagtvej karré 2	København	259
1918	Frederiksholm karré 4	København	146
1920	Jagtvej karré 3 (Guldberg)	København	174
1921	Frederiksholm karré 5	København	146
1922	Frederiksholm karré 6	København	80
1924	Frederiksholm karré 7	København	164
1925	Jagtvej karré 4	København	230
1926	Frederiksholm karré 8	København	296
1929	Østerbrogade 95	København	95

<b>År</b>	<b>Afdeling</b>	<b>Kommune</b>	<b>Antal lejemål</b>
1932	Tagensvej	København	238
1934	Frederiksholm karré 9 (Grønnegården)	København	203
1935	Frederiksholm karré 10 (Grønnegården)	København	122
1936	Frederiksholm karré 11	København	169
1936	Kanslergården	København	161
1938	Frederiksholm karré 13	København	37
1941	Bispevænget	København	662
1943	Frederiksholm karré 12	København	120
1944	Frederiksholm karré 14	København	160
1944	Frederiksholm karré 15	København	254
1944	Bøgebakken	Frederikssund	36
1947	Frederiksholm karré 16	København	127
1949	Frederiksholm karré 17	København	118
1950	Lyngby, afd. 1, etagehuse	Lyngby	384
1955	Bellahøj	København	261

<b>År</b>	<b>Afdeling</b>	<b>Kommune</b>	<b>Antal lejemål</b>
1955	Ved Milestedet	Rødovre	454
1957	Herman Bangs Plads	København	18
1957	Lyngby, afd. 2A, rækkehuse	Lyngby	173
1958	Herlev I	Herlev	255
1959	Oldermandsgården	København	170
1961	Øbrohus	København	199
1962	Lyngby, afd. 2B, højhus	Lyngby	168
1964	Kirsteinsgade	København	61
1966	Frederiksholm karré 18	København	202
1967	Taastrup Valhøj	Høje Taastrup	153
1969	Tåsingegade	København	46
1969	Hedemarken	Albertslund	891
1970	Lundtoftegade	København	743
1970	Aftensol (plejeboliger)	København	43
1970	Sjælør Boulevard	København	267

<b>År</b>	<b>Afdeling</b>	<b>Kommune</b>	<b>Antal lejemaal</b>
1970	Blåkildegård	Høje Taastrup	411
1970	Aalholmhjemmet (plejeboliger)	København	32
1971	Maribovej	København	56
1972	Tåstrupgård	Høje Taastrup	913
1974	Stjernen	Frederiksberg	625
1974	Avedøre Stationsby Syd	Hvidovre	1028
1978	Olfert Fischers Gade	København	68
1982	Vigerslevgård	København	89
1983	Kirkebakken	Frederikssund	36
1985	Hækmosen I	Herlev	69
1986	Bakkegade	Frederikssund	9
1986	Kirkegade	Frederikssund	30
1989	Gormsgade	København	55
1989	Sankt Pauls Plads (ombygning, opført 1873)	København	15
1989	Færgeparken (ældreboliger)	Frederikssund	26

<b>År</b>	<b>Afdeling</b>	<b>Kommune</b>	<b>Antal lejemål</b>
1990	Nyhuse	Hillerød	60
1991	Titanparken	København	285
1991/1995	Hækmosen II	Herlev	58
1991	Sct. Pauls Gade	København	21
1992	Lundevej	Frederikssund	8
1992	Fortun Midtby	Lyngby	73
1992	Avedøre Stationsby Store Hus (ibrugtaget 1976)	Hvidovre	464
1992	Avedøre Stationsby Nord (ibrugtaget 1978)	Hvidovre	1018
1993	Færgeparken III	Frederikssund	36
1993	Nørrebro Vænge (ældreboliger, ombygning, opført 1942)	København	349
1993	Engholmen Nord (ældreboliger, ombygning, opført 1946)	København	127
1994	Guldbergs Have (ældreboliger, ombygning, opført 1936)	København	291
1994	Adam Guldhorn (ombygning, opført 1862-82)	København	42
1994	Doktorhaven (ældreboliger, ombygning, opført 1941)	Rødovre	92
1994	Fasanhaven	Frederiksberg	20
1995	Gasværksvej (ældreboliger)	København	20

År	Afdeling	Kommune	Antal lejemaal
1998	Nansensgade	København	46
1999/2004	Mosehusene (ældreboliger)	Hillerød	72
1999/2004	Løngangshuset (bofællesskab)	Hillerød	16
2000	Prinsessegade	København	18
2001	Lynghuset (særboliger)	København	29
2001	Thomas Laubs Gade (ombygget til særboliger)	København	20
2002	Geels Plads (ældreboliger)	Lyngby	18
2003	Musvågevej (særboliger)	København	50
2004	Spontinisvej (boliger til udsatte grupper)	København	8
2005	Havnestaden, blandede leje- og medejerboliger	København	30
2005	Havnestaden, seniorbofællesskab	København	15
2005	Ådalsparken	Frederikssund	16
2005	Ålholmhemmet (plejeboliger, ombygning, opført 1974)	Hillerød	46
2006	Sophienborgvænget (beskyttede boliger)	Hillerød	26
2006	Emaljehaven (under opførelse)	København	60
2006	Lygten (særboliger under opførelse)	København	54
2006	Langgadehus (plejeboliger under opførelse)	København	60

### **AKB's datterselskaber**

Avedøre Boligselskab

Boligselskabet AKB, Albertslund

Boligselskabet AKB, Frederiksberg

Boligselskabet AKB, Herlev

Boligselskabet AKB, København

Boligselskabet AKB, Lyngby

Boligselskabet AKB, Nordsjælland

Boligselskabet AKB, Rødovre

Boligselskabet AKB, Taastrup

Frederikssund Boligselskab

# Litteratur og kilder

## Litteratur

Als, Jeppe, Jesper Clausen og Arne Oksen: *Arbejderkooperationen. En beskrivelse og analyse af den arbejderkooperative virksomhedsform, eksemplificeret ved kooperative virksomheder i Århus*, Forlaget SOC, Århus 1979.

Andersen, Finn: ”Bykooperationen – og dens historie. Den århusianske arbejderkooperation 1884-2002.”, i: *Arbejderhistorie. Tidsskrift for historie, kultur og politik*, nr. 4, 2003, s. 59-81.

Beckert, Birgitte, Jan Magnussen og Søren Villadsen: *Tåstrupgårdprojektet med miljø og farver – historien om en succes?* Sydjysk Universitetsforlag, Esbjerg 1990.

Boligpolitisk Hvidbog 1976: *En solidarisk boligpolitik*, debatoplæg ved LO, BL, LLO, Det Kooperative Fællesforbund og Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, 1976.

Bryld, Claus: ”Kooperationen – et stridspunkt i den socialdemokratiske strategiudvikling 1871-1923”, i: *Arbejderhistorie. Tidsskrift for historie, kultur og politik*, nr. 4, 2003, s. 3-23.

Burkal, Jørgen og Per Anker Jensen: *Arbejdsdelingen i Bygge- og Anlægssektoren*, Institut for Anlægsteknik, Danmarks Tekniske Højskole 1979.

Federspiel, Søren: *Murersvendenes Aktieselskab gennem 100 år 1899-1999*, Knuth's forlag, København 1999.

Frimand, Carsten: ”At bygge et bedre samfund. Den politiske debat om boligen 1945-55”, i: *Arbejderhistorie. Tidsskrift for historie, kultur og politik*, nr. 1, 1999, s. 1-23.

FSB: *Socialt Boligbyggeri. Udsnit af 15 Aars Boligbyggeri. Foreningen Socialt Boligbyggeri 1933-1941*, redigeret og udarbejdet af Ole Buhl, København [1941] 1986.

FSB: *Foreningen Socialt Boligbyggeri 1942-1985*, København 1986.

Groes, Niels (red.): *Salg af almene boliger – Vejen frem? En antologi om dansk boligpolitik*, AKF Forlaget, København 2003.

Gaardmand, Arne: *Dansk Byplanlægning 1938-1092*, Arkitektens Forlag, Skive 1993.



Kolstrup, Søren: *Velfærdsstatens rødder. Fra kommunesocialisme til folkepension*, SFAH, Viborg 1996.

Kolstrup, Søren: ”Kommunesocialismen. En studie i kommunale velfærdspionerer”, i *Arbejderhistorie. Tidsskrift for historie, kultur og politik*, 4, 1996, s. 38-48.

Lange, Even: ”Historiske perspektiver på forbrugersamvirket”, i *Tidsskrift for rettsvitenskap*, 3/2004, s. 299-318.

Lind, Olaf og Jonas Møller: *FolkeBolig BoligFolk. Politik og praksis i boligbevægelsens historie*. Boligselskabernes Landsforening 1994.

Månsson, Kåre: ”Stjernen – arbejder-bevægelsens bryggeri”, i *Arbejderhistorie*, nr. 4, 2003, s. 23-38.

Nygaard, Erik: *Tag over hovedet. Dansk boligbyggeri fra 1945 til 1982*, Arkitektens Forlag, København 1984.

Reddersen, Jakob: *Forvaltning af et bykvarter i forandring. En analyse af Kongens Enghave i Københavns Sydvest-kvarter*, SBI 1993.

Schoop, Kenn: *At bygge boliger. FSB's historie 1033-1994*, FSB 1994.

### **Jubilæumsskrifter - AKB**

*AKB 90 års alment boligbyggeri – eksempler fra boligselskabets virksomhed 1913-2003*, af Tove Ørsted Larsen, København 2003.

*AKB 1913-2003, 90 år. Historien om AKB*, København 2003.

*AKB 1913-1988*, København 1988

*Arbejdernes Kooperative Byggeförening i 10 Aar. Et Tilbageblik 1913-1923*, af L. Jesen, København 1923.

*Arbejdernes Kooperative Byggeförening i 25 Aar. Et Tilbageblik 1913 – 8. februar – 1938*, af Frits Ortmann, København 1938.

Byggefag. Boliger. Byggeforening. A/S Arbejdernes Kooperative Byggeforening 1913-1963, af Fr. Dalgaard og Evan Sølvkjær, København 1963.

Reddersen, Jakob: *AKB Historien om stiftelsen af et almennyttigt boligselskab. Udgivet i anledning af AKB's 80 års jubilæum i 1993*, AKB 1993.

### Rapporter m.m.

AKB m.fl.: *Bedre Boliger – med beboerne. Historien om forbedringen af Frederiksholm*, AKB 1984.

AKB: *Det mener beboerne... Beboerundersøgelse i AKB's afdelinger i Syd-Vest, København*, AKB 1991.

AKB: *Genhusning – en undersøgelse af genhusningen fra Nørrebro Vænge, Guldbergs Have og Engholm Nord*, AKB 1995.

AKB: *Perspektivplan for Tåstrupgårds fremtid*, AKB 1996.

AKB: *Helhedsplan for Frederiksholm-karreeerne 7,8,11,12,14 og Grønnegården*, AKB 1998.

AKB: *Tåstrupgård – En helhedsorienteret renovering*, AKB 1998.

Beckert, Birgitte, Jan Magnussen og Søren Villadsen: *Tåstrupgårdprojektet med miljø og farver – historien om en succes?*, Sydjysk Universitetsforlag, Esbjerg 1990.

### Love m.v.

Bygge- og Boligstyrelsen: *Vejledning om drift af almene boliger m.v.*, København 1996.

Bygge- og Boligstyrelsen: *Vejledning om offentlig støtte til almene boliger m.v.*, København 1996.

Bygge- og Boligstyrelsen: *Vejledning om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v.*, København 1996.

Bygge- og Boligstyrelsen: *Vejledning om udlejning af almene boliger m.v.*, København 1996.

## **Kilder**

Generalforsamlingens Forhandlingsprotokol 1913-2006 (fra 1996 Beboerrepræsentantskabsmøder).

Bestyrelsens Forhandlingsprotokol 1913-2006.

## **Trykt kildemateriale**

*AKBeretning* 1986/87 -2005/06.

*Kosten* AKB's medarbejderblad 1972-1978.

*OS*, medarbejderblad for ansatte i AKB 1987-2006.

*AKBulletin*, 1987-1993.

*AKB beboeren* 1991-2006.

Målsætningsprogrammer for AKB 1985, 1989, 1993, 1997, 1999.

## **Udklipssamling**

Avisudklip, div. aviser 1970 ff.

# Fodnoter side 13-47

- <sup>1</sup> Love for A/S Arbejdernes Kooperative Byggeförening, § 2.
- <sup>2</sup> Ejlersen, s. 13 ff.
- <sup>3</sup> Se Kooperationen og den socialdemokratiske strategiudvikling, Bryld 2005.
- <sup>4</sup> Se Månsson, 2003. I sin artikel om bykooperationen vurderer Finn Andersen, at gennembruddet for byggekooperationen i hovedstaden først kom med dannelsen af AKB, og at tanken herfra bredte sig over hele landet, Andersen 2003, s. 62.
- <sup>5</sup> Federspiel 1999, s 28.
- <sup>6</sup> Bygefag. Boliger. Byggeförening. 1988, s. 6.
- <sup>7</sup> Reddersen 1993, s 28. Jakob Reddersen redegör detaljeret for udviklingen på Frederiksholm og argumenterer overbevisende for sin tese om en alliance mellem højfinansens og Borgerrepräsentationen, der begge så deres fordel i at slå ind på nye veje efter bygge- og finanskrisen i 1907/08. Højfinansens ved at alliere sig med kræfter i arbejderbevægelsen. Socialdemokratiet i København ved bl.a. af hensyn til beskæftigelsen at slække på kravet om kommunale boliger og give plads for sociale boligforeninger, der kunne få tilført kapital fra bl.a. Landmandsbanken. Dertil kommer kommunens og særlig finansborgmestrens interesse i at få udviklet de nye arealer.
- <sup>8</sup> Den er fortalt i AKB's jubillæumsskrifter og i Jakob Reddersens ph.d. afhandling om udbygningen af Frederiksholm, se Reddersen 1993.
- <sup>9</sup> Lov af 9. juni 1916 – om nedsættelse af huslejenævn.
- <sup>10</sup> Først efter 2. verdenskrig, hvor situationen på mange måder var den samme som efter 1. verdenskrig, oprettedes et Bolig- og byggeministerium (1947).
- <sup>11</sup> Arbejdernes Kooperative Byggeförening i 25 Aar. Et Tilbageblik 1913 – 8. februar – 1958, op. cit., s. 9.
- <sup>12</sup> Under byggeriets industrialisering i 1960-70'erne blev vekselvirningen mindre frugtbar og kom i stigende grad til at give sig i fugerne med det resultat, at kooperationen trak sig som garantier fra AKB i 1990'erne.
- <sup>13</sup> Se Hansen og Mørch 1997, s. 347.
- <sup>14</sup> Frimand, s. 1.
- <sup>15</sup> Schoop 1994, s. 24, n. 2.
- <sup>16</sup> Gaardmand 1992, s. 42.
- <sup>17</sup> Gaardmand 1992, s. 32. Udvalget barslede i 1945 med betænkningen Det fremtidige boligbyggeri.

# Fodnoter side 49-89

<sup>1</sup> Hansen og Henriksen 1980, s. 96.

<sup>2</sup> Alle tre områder blev senere lovfæstet eller søgt lovfæstet. Statens Byggeforskningsinstitut blev etableret i 1947, en Trust-kommission blev nedsat i 1949-1959 for at undersøge blandt andet byggematerialebranchen og i 1963 blev en række jordlove sat til folkeafstemning.

<sup>3</sup> Rasmussen og Rüdiger, s. 61.

<sup>4</sup> Citeret efter Federspiel 1999, s. 66.

<sup>5</sup> Kolstrup, s. 400.

<sup>6</sup> Kolstrup, s. 402.

<sup>7</sup> Daugaard, s. 171. Betænkning om det fremtidige boligbyggeri. Udgivet 1945 af Indenrigsministeriets byggeudvalg af 1940.

<sup>8</sup> Forbillederne var amerikanske og svenske standarder som: "A62 Guide for Modular Coordination" og "Byggstandardiseringens modulutredning", der var fremkommet i 1946.

<sup>9</sup> Gaardmand 1992, s. 38.

<sup>10</sup> "Byggefag. Boliger. Byggeförening". 1963, s. 45.

<sup>11</sup> Daugaard, s. 175.

<sup>12</sup> Byggefag. Boliger. Byggeförening, 1963, s. 58.

<sup>13</sup> Gaardmand 1993, s. 12 og 88.

<sup>14</sup> Burkal & Jensen, 1979, s. 197.

<sup>15</sup> Gaardmand 1993, s. 116-118.

<sup>16</sup> Byplan 1971, s. 196.

<sup>17</sup> I 1968 udgjorde boligsikring 36 % af huslejen for en faglært arbejder og 45 % for en ufaglært – i 1976 var den faldet til 10 % for en faglært arbejder og 22 % for en ufaglært. I 1970 modtog 205.000 husstande boligsikring – halvdelen var pensionister og 31 % børnefamilier. I 1976 var tallene: 61 % pensionister og 12 % børnefamilier.

<sup>18</sup> Gaardmand 1993, s. 146.

<sup>19</sup> AKB 90 års alment boligbyggeri, 2003, s. 56/57.

<sup>20</sup> Berlingske Tidende, 18. oktober 1970.

<sup>21</sup> Hastrup 1982, s. 147 og 169.

<sup>22</sup> Byggeriets krise, s. 13.

# Fodnoter side 91-139

<sup>1</sup> Også Blåkildegård i Taastrup fik omprioritering (48,5 millioner kroner) og byggeskadefinansiering (15,7 millioner kroner) fra Fællesfondsmidlerne (3 millioner kroner). Det samlede beløb til miljøforbedring blev på 13 millioner kroner. Hedemarken i Albertslund fik ikke omprioritering, men byggeskadefinansiering og støtte til miljøforbedringer. Sjælør Boulevard opnåede heller ikke omprioritering, men fik støtte til miljøfremme.

<sup>2</sup> Politiken, 11. juli 1984.

<sup>3</sup> Beckert m.fl. 1990.

<sup>4</sup> St., s. 111.

<sup>5</sup> Politiken, 13. oktober 1986.

<sup>6</sup> Citeret efter Gaardmand 1993, s. 237.

<sup>7</sup> Kosten udkom fra 1972 til 1978.

<sup>8</sup> Kosten, juni 1976, s. 3-6, artiklen "Struktur" af Paul Lind.

<sup>9</sup> AKB's generalforsamlingsprotokol, 31. maj 1976, i AKB.

<sup>10</sup> B.T., 5. december 1983.

<sup>11</sup> De otte var i 1983: Murersvendenes A/S med 85.000 kroner og 170 stemmer, Tømrersvendenes A/S med 40.000 kroner og 80 stemmer, Bygningssnedkernes A/S med 30.000 kroner og 60 stemmer, Elselskabet Alliance A/S med 19.500 kroner og 39 stemmer, Blikkenslagernes A/S med 5.000 kroner og 10 stemmer, FDB med 10.000 kroner og 20 stemmer og Det Kooperative Fællesforbund med 500 kroner og én stemme.

<sup>12</sup> Aktuelt, 7. december 1983. Det blev fulgt op af et tillæg udsendt med Aktuelt, Ny Dag og Bornholmeren den 25. april 1984.

<sup>13</sup> B.T., 23. december 1985.

<sup>14</sup> Ekstra Bladet, 22. juni 1987.

<sup>15</sup> Ekstra Bladet, 3. november 1987.

<sup>16</sup> AKBulletin, 1, 1987, s.16.

<sup>17</sup> AKBeretning, 1986/87, s. 4.

<sup>18</sup> AKBeretning, 1986/87, s. 22.

<sup>19</sup> AKBulletin, 1, 1987, s. 4-5.

<sup>20</sup> Sst, s. 7.

<sup>21</sup> AKBeretning, 1987-1990, s. 3.

<sup>22</sup> Federspiel 1999, s. 88.

<sup>23</sup> AKBulletin, 3, 1989, s. 19.

<sup>24</sup> Jfr. Lange 2004, s. 310 f., der identificerer 1980'erne som en forretningsdrevet omstilling for Kooperationen, karakteriseret ved: "Frikobling fra den organiserede arbejderbevægelse og en forretningsdrevet revitalisering."

<sup>25</sup> Berlingske Tidende, 8. august 1994.

<sup>26</sup> Berlingske Tidende, 9. august 1994.

<sup>27</sup> Det Frie Aktuelt, 9. august 1994.

<sup>28</sup> Det Frie aktuelt, 12. august 1994.

<sup>29</sup> Berlingske Tidende, 14. august 1994.

<sup>30</sup> AKB-Beretning 1995-1996, s. 4.

<sup>31</sup> Interview, 3. november 2006.

<sup>32</sup> AKB-Beretning 1993-1994, s. 4.

<sup>33</sup> Politiken, 1. januar 1995.

<sup>34</sup> Politiken, 4. august 1995.

<sup>35</sup> Weekendavisen, 27. oktober 2006.

<sup>36</sup> AKB-Beretning 1996-1997, s. 3.

<sup>37</sup> Interview, 3. november 2006.

<sup>38</sup> Politiken, 31. oktober 2006.

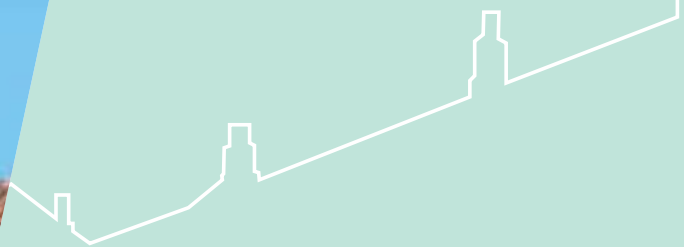
<sup>39</sup> Politiken, 31. oktober 2006.

<sup>40</sup> Interview, 3. november 2006.

<sup>41</sup> Interview, 3. november 2006.







I december 2005 besluttede Boligselskabet AKB s.m.b.a.'s Beboerrepræsentantskab, at AKB's forretningsførerselskab skulle fusioneres med KAB – Bygge- og boligadministration s.m.b.a. ved starten af 2007. Mere end 90 års virke som selvstændigt alment boligselskab var dermed slut. På den baggrund besluttede bestyrelsen, at historien om AKB skulle skrives. Historien set i perspektiv til samfundsudviklingen fra 1913 til i dag. Ikke mindst udviklingen i forhold til de kooperative byggefirmaer, der ejede AKB til langt op i 1990'erne. Den 31. december 2006 er det slut med Boligselskabet AKB s.m.b.a.. Men de ti datterselskaber fortsætter stadig med navnet AKB enten i hovednavnet eller som binavn – så AKB vil stadig bestå.

