Kreditforeningen, der ville noget større end at give penge til andre.

Realdania

Kristian Kristiansen

Realdania

Kreditforeningen, der ville noget større end at give penge til andre

Kristian Kristiansen

Copyright: Kristian Kristiansen 2018

Fotos: Kristian Kristiansen

Og så længe Realdania opfører sig ordentligt – og det mener jeg afgjort, at den indtil videre har – er det fint. Men hvis den får storhedsvanvid og begynder at bruge pengene på sig selv, må det få nogle stærke konsekvenser. Hvad der i givet fald skal ske, vil jeg ikke fabulere over her og nu. Det må være op til beslutningstagerne på det givne tidspunkt.
(Erling Olsen i *Penge til huse* 2007)

Indholdsfortegnelse

Forord

1. En undersøgelse af Realdania

2. De ville noget større end bare at give penge til andre

3. Koncernen Realdania

4. Hvordan Realdania bruger sine penge

5. Projekter med bagtanker

6. Filantroper tager ikke fejl, de bliver misforstået

7. Hvad Realdania laver

8. Konklusion - Den filantropiske virksomhed

9. Epilog - Realdania skal laves om til en almennyttig fond

Om kilder

Forord

Realdania har eksisteret siden år 2000. På trods af hård og velfunderet kritik er intet sket.

Hensigten med denne bog er derfor beskeden: at dokumentere historien om Realdania. Tiden går, og det er nok allerede så småt glemt, hvordan Realdanias udgangspunkt var en forpligtelse til at bruge sin formue almennyttigt.

Man kan vænne sig til meget – også til, at Realdania ser sig som en dansk Bill Gates, kalder det for filantropi at satse milliarder på byudviklingsprojekter, forkæler sig selv med dyre bygninger og en stor velaflønnet stab af medarbejdere samt stiller krav om modydelser, når man donerer midler.

Om ikke andet vil der ligge denne lille bog, som fortæller historien om realkreditinstituttet, der følte sig for fin til at være en almennyttig fond.

Tak til fagfæller, der har læst og givet kommentarer, men har været nødt til at være anonyme.

Frederiksberg, marts 2018
Kristian Kristiansen

Kapitel 1 En undersøgelse af Realdania

Min interesse for Realdania begyndte allerede, da Realdania blev etableret i år 2000. Jeg var dengang sekretariatsleder for Byggeriets Udviklingsråd. Senere blev jeg ansat som lektor på DTU for at være studieleder for en ny masteruddannelse for ledere i byggebranchen. Vi var mange i miljøet omkring byggebranchen, der havde store forventninger til den nye organisation, som vi forestillede os ville styrke både forskning og udvikling og bidrage til et bedre bygget miljø i Danmark.

Men Realdania begyndte hurtigt at undre: Hvorfor fandtes der ikke et system til indsendelse af forskningsansøgninger? Hvorfor ville Realdania, når man støttede forskningen med en række forskningscentre, selv håndplukke lederne af forskningscentrene og pålægge centrene navnet Realdania Forskning? Og: Hvordan blev det besluttet, hvilke af de mange prestigebyggeprojekter, der skulle støttes?

Da jeg i 2014 gik på efterløn, begyndte jeg at grave dybt i det omfattende materiale om Realdania. I første omgang blev det til en kronik i Politiken den 27. juni 2016. Kronikken viste, at Realdania havde udviklet sig væk fra sit almennyttige formål til at være en kommerciel koncern: Realdania brugte pengene på sig selv i stedet for på andre.

Realdania afviste blankt kritikken, og så skete der ikke mere.

Det provokerede mig til at grave endnu dybere, og det viste sig, at problemet ikke kun var, at Realdania havde udviklet sig langt væk fra at være almennyttig. Realdania ser sig i dag som en dansk Bill Gates. Realdania kalder sig for en ”filantropisk virksomhed”. Og hvad i alverden er så det? Det er en organisation, som hverken er styret af markedet eller af offentlig regulering. Det er en farlig organisation, som ved bedst, og som vil gøre hvad som helst for at sætte sin bedreviden igennem. En organisation, som ovenikøbet er ved at sætte sin formue over styr.

At skrive om Realdania er en stor og vanskelig opgave.

Det er en stor opgave, fordi Realdania er stor. Realdania har ifølge egne oplysninger givet godt 16 milliarder kroner til mere end 3.000 projekter siden år 2000.

Organisationen Realdania er også stor. Man har – alt medregnet – mere end 300 ansatte og aktiviteter inden for mange forskellige områder såsom ejendomsbesiddelse, byudvikling, oplysningsvirksomhed, innovation, hoteldrift med mere.

Endelig har Realdania forandret sig over tid. Kimen til Realdanias problemer lå der allerede fra begyndelsen, men det er først i de senere år, at mytologien om den ”filantropiske virksomhed” er blevet foldet helt ud.

Det er også en vanskelig opgave at skrive om Realdania, fordi oplysningerne er svært tilgængelige. Der findes ikke en årlig oversigt over støttede projekter. I stedet er der på Realdanias hjemmeside en oplistning af udvalgte projekter, som har fået støtte gennem årene. Listen er langt fra fuldstændig. Oplysningerne om projekterne er mangelfulde, for eksempel uden begyndelses- og afslutningstidspunkt eller uden bevillingsbeløb. Og så har man ændret beskrivelserne af projekterne flere gange. Det ser ud til, at man hver

gang der er blevet vedtaget en ny strategi, er gået tilbage og har lavet nye redegørelser for både de gennemførte og igangværende projekter.

Det fremgår af den sidst gennemførte evaluering af Realdania, at der findes en database med alle projekterne, men den er ikke offentlig tilgængelig.

Oplysningerne om Realdanias økonomi er ligeledes vanskeligt tilgængelige. Realdania består af en række selskaber. Ud over moderselskabet er der datterselskaber. Datterselskaberne har underselskaber, som også ejer andre selskaber. Disse mange selskaber har igen forskellige aktiebesiddelser, hvorfor det er temmelig kompliceret at finde ud af, hvordan pengene løber rundt i koncernen. Men det er tydeligt, at Realdania kun uddeler en lille del af sine midler til andre. Størstedelen af midlerne holdes internt i Realdanias eget system.

Min undersøgelse af Realdania har krævet megen tid. Jeg har brugt det offentligt tilgængelige materiale om Realdania såsom oplysninger om projekter og årsregnskaber fra de mange virksomheder. Desuden har jeg støttet mig til avisartikler, andre artikler, rapporter og andet materiale.

Desværre har jeg kun i et beskedent omfang kunnet bruge eksperter og folk fra byggeriets verden som kilder. Der er simpelthen ingen, som har lyst til at udtale sig. Realdania har så stor magt, at ingen vil være kilde i en kritisk undersøgelse. Alene dét, mener jeg, er et kæmpeproblem. Realdania er en meget magtfuld organisation, og der burde være en offentlig debat om dens aktiviteter. Det er der ikke. I stedet er der gentagne gange blevet rejst voldsom kritik af Realdania. Hver gang afviser Realdanias ledelse alt, og intet sker.

Med en enkelt undtagelse. I 2010 blev der rejst kritik af Realdania for konkurrenceforvridning gennem datterselskabet Bolius. Realdania støtter Bolius med mange penge, og samtidig ejede Bolius en virksomhed, som blandt andet udarbejdede tilstandsrapporter. I forlængelse af dette vedtog Folketinget en lov, der pålagde Erhvervs- og Selskabsstyrelsen at føre et såkaldt legalitetstilsyn med Realdania.

I min undersøgelse af Realdania er jeg til tider stødt på argumentet, ”at Realdania også gør meget godt”. Da Folketinget vedtog ovennævnte lov, var dette netop Radikale Venstres argument over for Dansk Folkeparti, som var rasende over, at en såkaldt almennyttig fond brugte sine midler til at udkonkurrere mindre virksomheder.

Jeg har meget vanskeligt ved at se gyldigheden i argumentet om, at ”Realdania også gør meget godt”. Det er jo ikke sådan, at noget, man har gjort forkert, bliver godt, fordi man også har gjort noget godt. Hvis en organisation ved lov er forpligtet til at bruge sine midler almennyttigt, så skal den gøre dét. Og hvis den ikke gør det, skal der gribes ind.

I Realdanias tilfælde kan der være tale om et uklart lovgrundlag. I så fald bør der lovgives, så det bliver helt klart, hvilke regler der gælder for Realdania.

Det følgende er en historie om et realkreditinstitut, der blev solgt til Danske Bank. Tilbage blev medlemmernes opsparede formue, som skulle bruges almennyttigt. Imidlertid syntes ledelsen af den gamle forening, at det ikke var sjovt nok bare at dele penge ud. I stedet ville man skabe noget helt nyt og aldrig før set. Den gamle

erhvervsdrivende forening fik lov til at fortsætte og tog ”fond” som et kaldenavn (kapitel 2).

Det blev med årene til en omfattende koncern med mange ansatte og mange forretningsaktiviteter (kapitel 3).

Pengene holdt man op med at dele ud til andre. I stedet gav man dem oftere og oftere til sig selv og vennerne (kapitel 4).

Mange af Realdanias projekter har derfor bagtanker (kapitel 5), der ligger langt fra det erklærede formål.

Pressen har hele tiden haft et vågent øje for Realdania. Fra Børsen til Politiken er der blevet rejst heftig kritik af Realdania, men Realdania afviser bare alt (kapitel 6).

Hvad Realdania faktisk laver, ses tydeligere med en række eksempler (kapitel 7).

Det hele samler sig om Realdanias bidrag til forretningsverdenen: Den Filantropiske Virksomhed (kapitel 8).

Hvad gik Danmark glip af, da ledelsen i den gamle kreditforening ville være noget større end bare en fond, der delte penge ud? Realdania bør laves om til den almennyttige fond, det hele tiden har været meningen, at den skulle være. (Kapitel 9).

Kapitel 2 De ville noget større end at give penge til andre

Den 30. oktober 2000 var der indkaldt til generalforsamling i Brøndby Hallen. Foreningen Real Danmark skulle vedtage en fusion af Realkredit Danmark A/S med Danske Bank. Forinden havde ledelsen i den gamle kreditforening rejst land og rige rundt for at sikre et flertal for deres forslag. Mange løfter blev givet, men ledelsen havde også en hemmelig plan. I første omgang skulle fusionen og en ny formålsparagraf vedtages. Formålet kunne ikke længere være at drive realkreditvirksomhed:

> *Foreningens formål er at støtte almennyttige og almenvelgørende formål bredt fordelt i Danmark, primært inden for det byggede miljø. Endvidere kan foreningen drive investeringsvirksomhed. Foreningen har på grund af tilknytningen til Realkredit Danmark A/S en aktiebesiddelse i moderselskabet for Realkredit Danmark A/S.*

To år senere skiftede Foreningen Real Danmark navn til Realdania. Alt dette er temmelig indviklet: Hvorfor blev Realdania til ved en fusion af et aktieselskab med Danske Bank? For at forstå det skal man gå langt tilbage i historien, men i første omgang er det væsentligt at lægge mærke til, at Realdania helt fra begyndelsen blev forpligtet til at være almennyttig. Det var der gode grunde til. Realdanias formue er nemlig ”herreløse penge”.

Kreditforeningerne opstod for godt 200 år siden for at løse problemet med at skaffe finansiering til køb af fast ejendom. Før da var ejendom noget, man disponerede over, men ikke ejede: Herremændene fik en herregård stillet til rådighed af kongen, præsten fik løn ved at råde over præstegården og så videre.

Idéen med en kreditforening var, at foreningen trådte mellem långiver og låntager. En række personer (investorer) købte obligationer udstedt af kreditforeningen, som lånte provenuet ud til sine medlemmer. Lånet blev udbetalt i obligationer, som medlemmerne (låntagerne) selv måtte sælge.

Men for at skabe sikkerhed for långiverne (obligationsejerne) i systemet blev der lagt nogle ekstra foranstaltninger ind. Der blev arbejdet med et princip om solidarisk hæftelse. Det vil sige, at hvis nogen ikke kunne betale renter og afdrag på deres lån, så hæftede alle. Når der var tilstrækkelig mange i foreningen, var det ikke det store problem, hvis nogen få viste sig at være dårlige betalere. Låntagerne skulle indbetale mere end renter og afdrag. Disse bidrag skulle dels dække foreningens omkostninger, dels spares op til en reservefond, som kunne træde til, hvis der pludseligt kom mange dårlige betalere.

Og her har vi så Realdanias formue: Det er realkreditforeningen Danmarks reservefond.

Udviklingen løb fra kreditforeningerne. I begyndelsen var kreditforeningerne små, specialiserede og lokalt funderede. Tilliden medlemmerne imellem var ikke stor, så en gruppe landmænd på en egn lavede én forening, mens nogle byboere i en købstad

lavede en anden. Disse små kreditforeninger fusionerede efterhånden, som lånemarkederne udviklede sig. Realkredit Danmark (tidligere Kreditforeningen Danmark) fik sit navn ved en fusion i 1972 af Østifternes Kreditforening, Ny Jydsk-Grundejer Kreditforening og et par hypotekforeninger. Kreditforeningen Danmark var dermed blevet landsdækkende.

Udviklingen fortsatte i retning af mere velfungerende og efterhånden også internationale lånemarkeder. På den baggrund kom der en ny realkreditlov i 1989. Den ophævede reelt det gamle foreningssystem ved at bestemme, at realkreditinstitutter fremover skulle være aktieselskaber. De gamle kreditforeninger kunne fortsætte, men alle nye skulle være aktieselskaber.

Det er blevet diskuteret, hvorvidt udviklingen væk fra kreditforeningssystemet har været god eller dårlig. Kreditforeningerne var en slags kooperativer og i familie med andelsbevægelsen. På den førnævnte generalforsamling i Brøndby Hallen, hvor Realdania reelt blev født, stillede Frank Aaen (tidligere folketingsmedlem for Enhedslisten) forslag om, at foreningen skulle fortsætte med at skaffe billige lån til husejere. Kirsten Jacobsen fra Fremskridtspartiet kæmpede i de år en stædig kamp for at bevare kreditforeningssystemet.

Økonomerne Michael Møller og Niels Christian Nielsen har skrevet en bog om kreditforeningssystemet, *Dansk realkredit gennem 200 år*. De mener, at foreningerne løste husfinansieringsproblemet i en periode, hvor lånemarkedet var uudviklet, men demokratiet i de efterhånden meget store foreninger fungerede ikke længere godt. I virkeligheden – skriver forfatterne polemisk – pålagde kreditforeningerne sig en meget nem opgave: at formidle nogle stensikre lån. En opgave, som lige så godt eller bedre kunne have været løst på en anden måde, for eksempel af bankerne.

Uanset, hvad man måtte mene om udviklingen, så valgte Kreditforeningen Danmark i 1993 at placere sin virksomhed i et aktieselskab: Realkredit Danmark A/S. Den gamle kreditforening, der blev ejer af realkreditaktieselskabet, fortsatte under navnet Foreningen RealDanmark. Ledelsen forsøgte at ekspandere virksomheden ved at låne penge ud til tvivlsomme projekter både i ind- og udland.

Samtidig begyndte bankerne at lave deres egne realkreditaktieselskaber. De havde en konkurrencefordel, fordi de kunne formidle realkreditlån direkte, når kunderne kom ind i banken. I 1998 fusionerede Realkredit Danmark derfor med BG Bank for også at få adgang til en direkte kontakt til kunderne.

Men i sidste ende tabte Realkredit Danmark alligevel i konkurrencen med bankerne. Realkredit Danmark fik økonomiske problemer og blev nødt til enten at finde nogle samarbejdspartnere eller sælge. Svaret blev et salg til Danske Bank.

Salget foregik ved, at Foreningen Realkredit Danmark byttede sine aktier i holdingselskabet RealDanmark A/S med aktier i Danske Bank. Nu var den gamle reservefond i foreningen blevet vekslet til cirka 10 milliarder kroner i Danske Bank-aktier. En formue, som blev næsten fordoblet til cirka 20 milliarder kroner, da Danske Banks aktier kort tid efter offentliggørelsen af fusionen steg voldsomt. Hvilket i øvrigt tyder på, at Danske Bank fik lov til at købe Realkredit Danmark A/S (og BG Bank) alt for billigt.

Man kunne synes, at det mest rimelige ville have været, at pengene i reservefonden var blevet betalt tilbage til medlemmerne, men dette var blevet forbudt i paragraf 76 i den nye realkreditlov fra 1989. Dermed var foreningens formue rent faktisk blevet ”herreløs”. Den tilhørte ikke længere medlemmerne, men den tilhørte heller ikke foreningen, som jo kun forvaltede og administrerede formuen.

Ikke desto mindre blev intet gjort for at forhindre, at ledelsen og bestyrelsen i foreningen RealDanmark – som senere tog navnet Realdania – kunne give sig til at disponere over formuen efter forgodtbefindende.

Hele forløbet omkring opstarten af Realdania er beskrevet detaljeret og kommenteret af forskellige prominente personer fra byggebranchen i bogen *Penge til huse* skrevet af Jørgen Nue Møller og udgivet af Realdania.

Nue Møller var formand for bestyrelsen i Realkredit Danmark A/S – som jo altså blev solgt til Danske Bank. Han blev ved fusionen næstformand i bestyrelsen for Danske Bank. Det har været naturligt, fordi foreningen RealDanmark med sine 10 milliarder kroner i aktier ejede en stor del af Danske Bank. Mærsk havde også mange aktier i Danske Bank, og sammen kontrollerede de to virksomheder Danske Bank.

Ifølge *Penge til huse* gik Nue Møller bare i gang med at ansætte ledelsen i Realdania. Han kunne have forsøgt sig med et stillingsopslag, men det var ikke nødvendigt, fordi en Flemming Borreskov var blevet ledig i forbindelse med fusionen, og så kunne han jo blive administrerende direktør for Realdania. På samme måde blev den tidligere direktionssekretær i RealDanmark Finn Bartholdy ansat som direktør. Ledelsen i Realdania var således fra begyndelsen en gruppe håndplukkede realkreditfolk. Hvorfor ikke folk med en bredere kompetence? Hvorfor ikke besætte stillingerne efter opslag?

Der skete også to andre mærkelige ting.

I Realkreditloven var der givet et vink med en vognstang om, at en opløst realkreditforening med en herreløs formue burde laves om til en fond. Det ville Nue Møller ikke. Han skriver i *Penge til huse*, at hvis lovgiverne virkelig mente, at dén løsning var den rigtige, så skulle de have påbudt den. Ellers ville gamle realkreditfolk som han selv holde fast i foreningsprincippet.

Det er naturligvis muligt, at der her er tale om en stor kærlighed til foreningsprincippet. På den anden side må det have stået klart for Nue Møller, at fondslovgivningen ville have bundet RealDanmark med offentligt tilsyn og anden regulering. Den slags kunne man slippe for ved at holde fast i at være en forening.

Nue Møller vidste af erfaring, at foreninger med et stort antal medlemmer har det med at give mange frihedsgrader til ledelsen. Han fortæller i sin bog, hvordan det viste sig umuligt for en medlemsgruppe under ledelse af Kirsten Jacobsen fra Fremskridtspartiet at hænge foreningens ledelse op på de førnævnte mange katastrofale overbelåningssager. Selv om det lykkedes oprørerne at skaffe sig mange fuldmagter, kunne ledelsen altid skaffe sig flere. ”Fuldmagtssystemet viste sin styrke,” skriver Nue Møller.

Det andet mærkelige var, at Realdania valgte at betale skat. Det kan selvfølgelig skyldes, at ledelsen gerne ville give penge til statskassen. Det kan også have været en

faktor, at skattefrihed ville kræve, at donationerne skulle være almennyttige. En almennyttig forening eller fond kan trække sine donationer fra i skat, men reglerne for, hvornår der er tale om almennytte, er strenge. Realdania har trofast betalt skat af sit overskud hvert år. Der er ikke tale om småpenge: ofte 25 procent af en milliard kroner. Til gengæld har Realdania så kunnet bruge sine ”donationer” til kommercielle investeringer.

Den tidligere bankdirektør Jørn Astrup Hansen er blandt andre blevet interviewet i Nue Møllers bog. Han er stærkt kritisk over for Realdania. Han er utilfreds med, at lovgiverne overlod det til en i sammenhængen tilfældig persongruppe at forvalte den store, herreløse formue. I stedet kunne man – mener han – enten have inddraget formuen og have ladet det offentlige forvalte den, eller der kunne have været stillet krav til forvaltningen af formuen. Det kunne også have været bestemt, at basisformuen skulle være intakt, så kun afkastet kunne bruges. Der kunne have været sat stramme regler for, hvordan afkastet måtte bruges. Og endelig kunne det have været sikret, at formuen blev forvaltet af folk, der var ansvarlige over for offentligheden.

En forklaring på alt dette mærkelige kunne være, at Danske Banks køb af Realkredit Danmark A/S nok gik nemmere, når ledelsen i foreningen RealDanmark fik 10 milliarder kroner at lege med. Helt uden betingelser.

I hvert fald havde Nue Møller på det tidspunkt en plan om at lave noget helt specielt, noget fantastisk. Han ville ikke lade sig nøjes med at dele penge ud til andre. I stedet ville han noget helt nyt og hidtil uset. Kreditforeningen skulle fortsætte sit liv i nye klæder: den filantropiske virksomhed. *Fra kreditforening til filantropisk virksomhed* er undertitlen på Nue Møllers bog. Foreningen Realkredit Danmark fik lov til at fortsætte og tog navnet Fonden Realdania – selv om der på ingen måde var tale om en fond.

Nue Møller fortæller i sin bog, at intet i dansk erhvervsliv kunne bruges som udgangspunkt for Realdania: ”Forbilleder var der ikke mange af,” skriver han. TrygFonden var blevet dannet under lignende omstændigheder, men Nue Møller syntes ikke, at den stod stærkt nok i offentlighedens bevidsthed. Så var der de mange ejerfonde, men også her var der noget galt: Disse fonde kontrollerede ikke virksomhederne, det var snarere virksomhederne, der kontrollerede fondene. Og endelig nævnes Carlsbergfondet, men her mener Nue Møller, at dét forbillede heller ikke duer, fordi Carlsbergfondet jo ejer en kæmpestor virksomhed. Hvilket, kan det tilføjes, at Nue Møller ikke gjorde. ”Det måtte gøres på en ny måde,” konkluderer Nue Møller.

Hvad en filantropisk virksomhed så skulle være, vidste Nue Møller måske slet ikke. Han er meget vævende, når han skriver om konstruktionen. Han bruger betegnelser som ”en fondslignende institution”, ”en almennyttig fondsdannelse i foreningsklæder” eller ”fonden for det byggede miljø”.

Flemming Borreskov er lige så uklar, når han udtaler sig om Realdania. Han kalder organisationen både for en ”en filantropisk fond” og en ”privat virksomhed”.

Det er denne grundlæggende uklarhed om, hvad Realdania egentlig er, der har præget hele udviklingen og har ført frem til den besynderlige virksomhed, man er endt med i dag. Politiken kaldte det i 2010 i sine kritiske artikler om Realdania, at man ”blander

gaver og forretning”. Det er rammende, men slemt bliver det for alvor, når det står klart, hvordan gaver og forretning blandes.

Kapitel 3 Koncernen Realdania

Hvad kom der ud af det ambitiøse mål om at skabe noget helt nyt og aldrig set, en ”filantropisk virksomhed”?

I dag er Realdania en koncern med omfattende kommercielle aktiviteter. Desuden har virksomheden skaffet sig en betydelig indflydelse på en række organisationer inden for byggeri og planlægning.

Figur 1: Koncernen Realdania

<table>
<tr><td colspan="3">Formuen</td></tr>
<tr><td colspan="3">Realdania</td></tr>
<tr><td colspan="2">Datterselskabet By og Byg
byudvikling, ejendomsselskab,
bygherrevirksomhed,
forsøgsbyggeri,
hotel og restaurant</td><td>Datterselskabet Bolius
nyhedsbreve,
gratis boligmagasin
Danske Boligarkitekter
(50 %)</td></tr>
<tr><td colspan="3">Virksomheder helt eller delvist ejet af Realdania
Bygningsarvsfonden (BARK A/S), Den Blå Planet,
Arena CPHX, Dansk Arkitektur Center</td></tr>
<tr><td colspan="3">Branchesamarbejder
Molio A/S, Værdibyg</td></tr>
<tr><td colspan="3">Relaterede virksomheder
TK Development, Fonden for Billige Boliger, (Jeudan), (Kuben)</td></tr>
<tr><td>BLOX
BLOXHUB,
Copenhagen Solutions
Lab, Dansk Design
Center, IFHP</td><td>Bygningskulturens hus
Byggeriets Samfundsansvar
Organisationer indenfpr
bygningsbevaring
Bygherreforeningen</td><td>Jarmers Plads
Realdania-Debat
Boligøkonomisk
Videncenter</td></tr>
</table>

Øverst i figuren er den oprindelige formue, som bliver forvaltet ved investeringer i navnlig værdipapirer. Det er afkastet herfra, der driver hjulene i Realdania-koncernen. Derunder er moderselskabet med direktion, betyrelse og repræsentantskab. Dér er også aktiviteter for medlemmerne og en del medarbejdere til andre styrende funktioner i koncernen.

Datterselskabet Realdania By og Byg

Realdania-koncernen har to datterselskaber. Det vigtigste er By og Byg, hvor mange af Realdanias aktiviteter ligger.

Det største engagement i By og Byg er ejendomsudvikling. Realdania er engageret i fem store udviklingsprojekter – tidligere havde Realdania også en investering i Carlsberg Byen, men den er for nylig solgt for to milliarder kroner.

- Køge Kyst: 310.000 etagemeter eller cirka 2.000 boliger, 60.000 kvadratmeter erhverv og 3.600 p-pladser
- Ringkøbing K: 130.000 etagemeter eller cirka 1.000 boliger
- Fredericia C: 265.000 etagemeter eller 1.000 boliger og 2.500 arbejdspladser
- NærHeden – et nyt byområde tæt ved Hedehusene: 324.000 etagemeter eller cirka 3.000 boliger
- Odense bymidte: 53.000 etagemeter, heraf 300 boliger og 950 p-pladser.

I alt mere end en million etagemeter, mere end 7.000 boliger samt tusindvis af arbejdspladser og parkeringspladser. Det gør formentlig Realdania til en af Danmarks største developere. Måske den største. Til sammenligning bygges der i øjeblikket i Århusgadekvarteret i Nordhavnen cirka 400.000 etagemeter med By og Havn som udviklingsselskab. Eller Islands Brygge Syd, som NCC er ved at blive færdig med, og som strækker sig fra Havnestaden og ned til haveforeningen Nokken med 100.000 etagemeter.

En developer kan være en virksomhed, der investerer i byggegrunde og forbedrer dem med henblik på at tjene penge ved senere at sælge retten til at bygge på grundene. Det kan også være en virksomhed, der køber en grund, bygger på den og efterfølgende sælger til en investor eller til boligejere. Developerprojekter kan være meget store og omfatte hele bydele. Et typisk developerprojekt i disse år er omdannelse af et havneområde. De fleste danske havne bruges ikke længere, og havnearealerne er attraktive byggegrunde, hvis der investeres i veje, kloakker, laves en forbindelse fra byen til havnen og ikke mindst laves en plan for området. I byggebranchen regnes developervirksomheden for at være det mest indbringende led i byggeriets kæde med fortjenester på måske 30 procent eller mere. Til gengæld kan det vare længe – 10 år, 15 år eller flere år endnu – før den sidste grund er solgt, hvilket giver en stor risiko.

Realdanias væsentligste aktivitet er forretning inden for et område med høj risiko og mulighed for stor fortjeneste.

Ud over at være developer er Realdania også et ejendomsselskab. Igennem datterselskabet Realdania By og Byg ejes 50 ejendomme. De 13 er enfamiliehuse, som kendte arkitekter har tegnet til sig selv.

Øvrige ejendomme er blandt andre fredede eller bevaringsværdige ejendomme som Ambergs Tinghus i Esbjerg, Amtmandsboligen i Hjørring og Bindesbølls Rådhus i Thisted. Disse har Realdania købt, sat i stand og lejet ud. De er i begrænset omfang tilgængelige, ikke for offentligheden, men for medlemmer af klubben under Realdania By og Byg. Ofte skal man vinde i en lodtrækning for at få adgang til en rundvisning.

Derudover har Realdania tre eksklusive ejendomme til eget brug: domicilet på Jarmers Plads; Bygningskulturens Hus ved Nyboder, hvor organisationer støttet af

Realdania og nogle af Realdanias virksomheder holder til; og så Realdanias nye BLOX-bygning mellem Langebro og Den Sorte Diamant. BLOX forventes færdig i 2018 og skal huse Realdania-aktiviteter, andre erhverv, luksuslejeboliger og et stort parkeringsanlæg.

Realdania ejer derudover et parkeringsanlæg til 1.000 biler under Dokk1 i Aarhus.

Virksomheden har to udlejningsejendomme: Bispebjerg Bakke med 135 boliger – ejet i fællesskab med Haandværkerforeningen – og Tietgens Ærgrelse ved Marmorkirken.

Desuden to herregårde – Nørre Vosborg og Hindsgavl Slot – der begge drives som hotel og konferencecenter. Endelig driver Realdania restauranten Oluf Bagers Gård i Odense.

Ifølge årsregnskabet 2016 for Realdania By og Byg havde ejendomsporteføljen – inklusive ejendomme under opførelse – en dagsværdi på 2,3 milliarder kroner. Gennem udlejning forrentes denne investering med cirka 4,25 procent om året. Dagsværdi i regnskabet er et udtryk for, hvad ejendommene udlejes til. Anskaffelsesprisen har været langt højere. Alene BLOX-bygningen kommer ifølge Realdania selv til at koste omkring to milliarder kroner at opføre.

Gennem selskabet Realdania By og Byg er Realdania også bygherre. En bygherre er den, der betaler for et byggeri. Realdania er bygherre på sine egne projekter samt på nogle af de byggerier, Realdania uddeler til andre – i de førnævnte byudviklingsprojekter sælger Realdania primært grunde til andre.

Dét, at Realdania selv er bygherre, betyder, at en del af de såkaldte uddelinger omsættes internt i koncernen. Tilsvarende stiller Realdania ofte krav om, at foreningens egne medarbejdere følger med uddelingerne. I 2016 finansierede Realdania på den måde 66 af sine medarbejdere.

Endelig opfører Realdania By og Byg forsøgsbyggeri. Bygningerne sælges med fortjeneste efter opførelsen. Her kan for eksempel nævnes ejendommen Bolig+ i Søborg, 14 Sunde Boliger i Holstebro – hvoraf 11 bare blev solgt uden at være forsøg – og MiniC02 Husene i Nyborg. Værdien af forsøgene afhænger af forhold som valg af, hvad der skal forsøges, hvordan forsøgene kontrolleres, og hvordan resultaterne fra forsøgene formidles til byggebranchen. Realdania står selv for al dette.

Selskaberne i Realdania By og Byg

En del af aktiviteterne i Realdania By og Byg er udskilt i underselskaber.

Figur 2: Selskaberne i Realdania By og Byg A/S

Realdania By og Byg A/S			
Arealudvikling ApS 100 %	**Boligejendom ApS 100 %**	**Hindsgavl Slot A/S 100 %**	**Bispebjerg Bakke I/S 50 %**
Fredericia C P/S (75 %)	*Værløse Grunde ApS (100 %)*	*OBG ApS (100 %)*	
Ringkøbing K ApS (75 %)	*Værløse Jonstrup A/S (100 %)*		
Køge Kyst A/S (50 %)	*Jord og Boligejendom ApS (i likvidation)*		
NærHeden P/S (50 %)			
Kvæsthusselskabet A/S (100 %) *Sankt Annæ Selsk. A/S (100 %)*			

Realdanias developervirksomhed er samlet i Arealudvikling ApS, som har et underselskab for hvert af udviklingsprojekterne i henholdsvis Fredericia, Ringkøbing, Køge og NærHeden. Odense-projektet er en del af et særligt partnerskab med Odense Kommune. Kvæsthus-projektet med istandsættelsen af Sankt Annæ Plads og etableringen af en parkeringskælder har haft to selskaber: Kvæsthusselskabet og Sankt Annæ Selskabet. Boligejendom ApS og dets underselskaber står for udvikling og salg af Kubens ejendomme. Hotelvirksomheden Hindsgavl Slot har sit eget selskab med restauranten Oluf Bagers Gård som underselskab. Endelig er der den store boligejendom Bispebjerg Bakke i et selskab, som er ejet i fællesskab med Haandværkerforeningen.

Datterselskabet Bolius

Bolius er det andet datterselskab i Realdania-koncernen. Virksomheden udgiver et gratis boligmagasin *Bedre Hjem* i 120.000 eksemplarer ligesom den udgiver et gratis nyhedsbrev og leverer artikler til andre blade og magasiner. Bolius er medejer af virksomheden *Danske BoligArkitekter*, som oplyser om og formidler boligejeres brug af arkitekter. Tidligere ejede Bolius også en rådgivningsvirksomhed, som udførte blandt andet energisyn og tilstandsrapporter, men her greb Folketinget ind for at forhindre Realdania i at lave konkurrenceforvridning. Bolius giver et underskud i størrelsesordenen 30 millioner kroner årligt, som dækkes af Realdania. Realdania kører aktiviteter som for eksempel den radonkampagne, der vil blive omtalt senere, igennem Bolius.

Bolius skulle angiveligt være en oplysningstjeneste. Det er naturligvis en større opgave at vurdere Bolius, men det springer i øjnene, at det meste af deres såkaldte oplysning er petitstof. Bolius giver først og fremmest gode råd om rengøring, hvad der skal gøres i haven, hvordan man bygger en terrasse og de har reportager fra eksemplarisk indrettede hjem. Derudover omtales Realdanias aktiviteter uden, at det dog fremgår tydeligt, at der er tale om reklame: for eksempel radonkampagnen eller Realdanias investeringer i bofællesskaber til ældre.

Andre virksomheder helt eller delvist ejet af Realdania

Ud over datterselskaberne er der en række andre virksomheder, som Realdania ejer helt eller delvist.

Dansk Arkitektur Center er et partnerskab mellem Realdania og staten, som er repræsenteret ved fire ministerier. Dansk Arkitektur Center er dog først og fremmest Realdanias. Realdania betaler sammen med ministerierne et fast beløb på cirka 18 milllioner, men derudover betaler Realdania en stor del af udgifterne på de øvrige aktiviteter. DAC omsatte i 2016 for knap 100 millioner kroner. DAC skal være en spydspids i Realdanias nye BLOX-bygning. I DACs årsrapport for 2016 kan det læses, at en hovedaktivitet er forberedelse af indflytningen i BLOX i 2018 – herunder at mange af DACs medarbejdere har deltaget i selve byggeriet af BLOX. Det fremgår også af samme årsrapport, at mange af hovedaktiviteterne i 2016 har været relateret til Realdania. DAC har blandt andet afholdt en udstilling om ”Smart Cities”, som også Realdanias innovationsinitiativ BLOXHUB skal arbejde med. DAC havde ligeledes en udstilling om bevægelse i byen – et indsatsområde for Realdania: ”Let´s play”. Endelig havde DAC en udstilling om COBE arkitekter og deres arbejde med byens rum – og COBE er arkitekt på flere Realdania-projekter.

DAC er langt fra kun et sted for udstillinger. Der afholdes også en række netværksaktiviteter for Realdania: S*ustainable build* om bæredygtigt byggeri, *Byg* og *Sprout* om arkitektur, *Sbl* om byudvikling samt *Deleby* om deleøkonomi.

Oprindelig var DAC, som startede i 1986, et erhvervsinitiativ for at fremme dansk byggeri og arkitektur. I dag er interesserne langt mere sammenfiltrerede. Det er svært at finde ud af, hvornår det er Realdania, der taler, hvornår det er byggeriet og arkitekterne, der taler, og hvornår det er offentlige interesser. Som regel er det nok Realdania, der taler for alle andre.

Realdania opretter fonde eller selskaber til nogle af sine gaver og bevarer på den måde indflydelse eller kontrol.

Virksomheden *BARK Rådgivning* har 25 medarbejdere og udfører en del af analysearbejdet i forbindelse med Realdanias projekter, ligesom BARK også styrer nogle af projekterne. BARK er ejet af en selvstændig fond (Bygningsarvsfonden), hvor Realdania er med i bestyrelsen. Realdania finansierer det meste af BARKs virksomhed. BARK udfører også arbejde "ud af huset" til blandt andet kommuner.

Fonden Den Blå Planet ejer bygningen Den Blå Planet, som udlejes til udstillingsvirksomheden Den Blå Planet. Realdania sidder i bestyrelsen for fonden sammen med Knud Højgaards Fond og Tårnby Kommune, som alle støttede opførelsen af bygningen.

Royal Arena, som er den nye multiarena i Ørestaden, ejes af Københavns Kommune og Realdania gennem et fælles selskab (Arena CPHX P/S), som igen har et andet firma – Live Nation – til at stå for driften og aktiviteterne.

Organisationer og virksomheder i Realdania-bygninger

Fire organisationer skal – foruden Dansk Arkitektur Center – bo i Realdanias BLOX-bygning. Alle modtager støtte fra Realdania og/eller har Realdania i deres bestyrelser eller styregrupper.

BLOXHUB er en erhvervsdrivende forening, som er stiftet af Realdania, Københavns Kommune og Erhvervsministeriet. Realdania støtter foreningen med 150 millioner kroner, men det er meningen, at foreningen også skal generere indtægter ved at udleje lokaler til og opkræve medlemsgebyrer af deltagende virksomheder. Nøgleordene for BLOXHUB er Smart Cities og innovation i virksomheder som løsning på byernes problemer i forhold til at udvikle bæredygtighed.

Copenhagen Solutions Lab skal også bo i BLOX og beskæftiger sig med at udnytte de mange data i København til at udvikle tekniske løsninger. Organisationen er stiftet af Københavns Kommune med indtægterne fra salg af en del af grunden til Realdanias BLOX-bygning.

Dansk Design Center er en institution, som tidligere har haft udstillingslokaler på H.C. Andersens Boulevard. Den har til formål at udbrede god design i danske virksomheder. Den er finansieret af Erhvervsministeriet, men får nu støtte af Realdania og skal også bo i BLOX.

Endelig skal organisationen IFHP (International Federation for Housing and Planning) også flytte ind i BLOX. IFHP er en ældre, international organisation, som beskæftiger sig med byplanlægning og boligpolitik, og som Realdania har taget under sine vinger. Realdania giver økonomisk støtte til IFHP, som til gengæld er flyttet ind i BLOX og har gjort tidligere direktør i Realdania Flemming Borreskov til præsident.

Bygningskulturens Hus ved Nyboder er en anden ejendom, hvor Realdania udlejer lokaler til tilknyttede virksomheder og organisationer. I den smukt istandsatte bygning fra 1859 bor:

Bygherreforeningen, som er en interesseorganisation for bygherrer og som udfører mange projekter for Realdania. *Bygningskultur Danmark* har også lejet lokaler her. Det er en paraplyorganisation – støttet af Realdania – for 25 foreninger inden for

bygningsbevaring. Desuden har *BYFO* – en interesseorganisation for ejere af bygningsfredede bygninger –, *Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur* og *Foreningen for Hovedstadens forskønnelse* fået tilknytning til Realdania ved at bo til leje i den smukke bygning.

Men det er ikke det hele. I huset bor der også andre med tilknytning til Realdania såsom det før omtalte konsulentfirma *BARK* og *Foreningen for Byggeriets Samfundsansvar*. Sidstnævnte arbejder med corporate social responsibility i byggeriet – og er initieret af Realdania, støttet af Realdania og har Realdania i sin bestyrelse.

Bygningskulturens Hus er således en forretning, der udlejer lokaler, og samtidig sikrer Realdania en betydelig indflydelse på en række organisationer navnlig inden for fredning og bevaring.

Realdanias hovedsæde på *Jarmers Plads* huser også et par organisationer.

Realdania Debat er et netværk med fora for seks forskellige professionelle aktører i byggeriets verden: borgmestrene, ejendomsselskaberne, de almennyttige boligselskaber, landbruget, udviklere af ejerboliger samt arkitekterne. Grupperne mødes jævnligt til debatmøder. Gennem netværket har Realdania en betydelig indflydelse på diskussionerne blandt byggeriets folk.

Sidst, men ikke mindst er der *Boligøkonomisk Videncenter*, som fuldt ud finansieres af Realdania. Læg mærke til betegnelsen "videncenter". Der er ikke tale om forskningsbaseret viden. I stedet har centret tilknyttet et rådgivende panel af forskere, som hjælper centrets leder med at indkøbe undersøgelser. Det er lykkedes for Boligøkonomisk Videncenter at blive meget citeret. Ofte er det direktøren Curt Liliegreen, der bliver interviewet i pressen som ekspert, når emner om økonomi og byggeri er oppe at vende.

Relaterede virksomheder

Ud over direkte ejerskab af virksomheder og støtte til organisationer og netværk skaffer Realdania sig indflydelse mere indirekte gennem sit netværk med andre virksomheder.

TK Development er ligesom Realdania en ejendomsudvikler. I længere tid har Niels Roth fra Realdanias bestyrelse siddet i bestyrelsen for TK Development. Det gør han ikke længere, men til gengæld er Anne Skovbro – filantropidirektør i Realdania – indtrådt sammen med Michael Bruhn, som er direktør for PFA Ejendomme. Begge indtrådte efter, at TK Development led tab, fordi byggeriet af indkøbscentret Strædet i Realdanias Køge Kyst- projekt blev forsinket.

Jeudan er Danmarks største ejendomsselskab. Storaktionær er William Demant Invest (Oticon Fonden). I bestyrelsen for William Demant Invest sidder Anne Brochenhuus-Schack, som er gift med formanden for Realdanias bestyrelse. Jeudan har haft stor fordel af Realdanias projekt Kvæsthusbroen. Jeudan fik lov til at købe parkeringsanlægget til en god pris, og Jeudans mange ejendomme i kvarteret må være steget gevaldigt i værdi på grund af både parkeringsanlægget og renoveringen af Sankt Annæ Plads.

Endelig er der en forbindelse mellem Realdania og *Fonden for Billige Boliger*, som udspringer af Ritt Bjerregaards initiativ for at skaffe billige boliger til København. Formand for fonden er Realdanias stifter og tidligere formand Jørgen Nue Møller.

Fonden har to byggeselskaber: Kuben Byg A/S bygger på markedsvilkår, mens Selskabet for Billige Boliger A/S skal, som navnet siger, bygge boliger med lav husleje. Aktiviteten i begge selskaber er dog lille. For tiden bygges Havblik og Fællesbyg Køge Kyst. Begge byggerier hører til Realdanias Køge Kyst projekt.

Branchesamarbejder initieret af Realdania

Realdania har sikret byggebranchen to samarbejder: *Værdibyg* og *Molio Byggeriets Videnscenter*.

Værdibyg er en lidt mindre ting, som i små letlæste tekster formidler best practice til virksomhederne i branchen.

Molio er en sammenslutning af Byggecentrum og en organisation kaldet Bips, som før de fusionerede med Byggecentrum, arbejdede med fælles standarder og værktøj i forhold til anvendelse af IT i byggebranchen. Molio har branchens organisationer i sin bestyrelse og er dominerende inden for efteruddannelse og informationsvirksomhed.

Tidligere Realdania- virksomheder

Selv om Realdania kun har eksisteret i omkring 17 år, har koncernen allerede en historie i form af virksomheder, som er blevet nedlagt eller solgt fra.

Investeringsfonden Dania var tænkt til strategiske investeringer i byggebranchen, men gik konkurs.

Energi- og Bygningsrådgivning A/S er et selskab, som Bolius ejede sammen med NRGi. Her blev der udarbejdet blandt andet energisyn- og tilstandsrapporter for private, men denne aktivitet stoppede på grund af protester om konkurrenceforvridning. Selskabet er nu ejet udelukkende af NRGi.

Endelig er *Kuben Management*, som arbejder med bygherrerådgivning, også blevet solgt til NRGi. Kuben Management er resterne af virksomheden *Kuben*, som Realdania ejede, men som gik konkurs.

Koncernen Realdania

Realdania er en forretningskoncern med to ben.

Det ene ben er kommercielt og består af en række selskaber, som arbejder med henblik på at tjene penge. Denne del af koncernen omfatter foruden et meget stort engagement i byudvikling også et ejendomsselskab, bygherrevirksomhed, hoteldrift, rådgivning, nyhedsformidling og underholdning.

Det andet ben skal påvirke offentligheden og udgøres af et netværk til byggeriets parter, udstillingsvirksomhed, vidensinstitutioner, innovationsinitiativer og relationer til væsentlige aktører inden for bygningsfredning og –bevaring samt interesseorganisationer.

En filantropisk virksomhed, som Realdania jo kalder sig selv, går åbenbart efter magten. Blandingen af kommerciel virksomhed og dét at øve indflydelse på næsten alt inden for byggeriet kan give en meget stærk magtbasis. Hvis Realdania ikke gik efter at få magt, kunne virksomheden jo i stedet have valgt at give sine penge til andre. Uden betingelser og for at støtte andres gode initiativer. Men det gør Realdania ikke. Realdania har derimod opbygget en koncern med mange medarbejdere og mange aktiviteter.

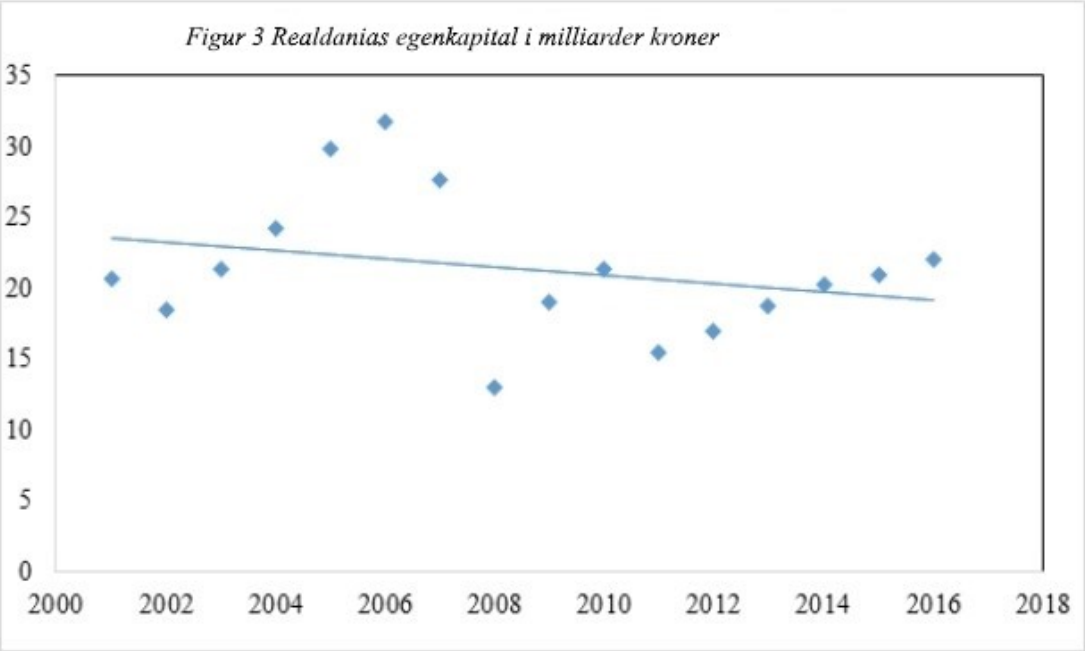
Realdania kunne også have valgt at støtte forskningsinstitutioner i stedet for sine egne vidensinstitutioner. Vidensudviklingen ville så være sikret et internationalt niveau, være videnskabeligt funderet – og uden for Realdanias indflydelse. Eller i stedet for selv at lave innovationsaktivitet kunne Realdania have støttet GTS-institutterne, som er rigtig dygtige til den slags.

Men det vil Realdania tydeligvis ikke. Alt skal være i eget hus og under Realdanias kontrol.

Kapitel 4 Hvordan Realdania bruger sine penge

Realdanias oprindelige formue er investeret i aktier og værdipapirer og giver hvert år et afkast. Afkastet har naturligvis varieret meget fra år til år, men ofte har der været tale om et beløb på et par milliarder kroner. Af disse betaler Realdania skat og afholder udgifter til løn og administration. Herefter foretages uddelinger. Med ordet ”uddelinger” vil de fleste nok forstå noget, der gives til andre. Men i Realdanias terminologi er ”uddelinger” også noget, Realdania giver til sig selv. En del af lønningerne i den store koncern betegnes som uddelinger. Køb af ejendomme til eget ejendomsselskab er også uddelinger. Og investeringer i egne byudviklingsprojekter er det såmænd også.

Hvordan er det gået med den formue, Realdania fik lov til at forvalte til almennyttige formål?



Kilde: Realdanias årsrapporter

Det fremgår af figur 3, at der har været store udsving i egenkapitalen. Navnlig ses et voldsomt dyk fra 2006 til 2008, hvor Realdania tabte næsten 19 milliarder kroner eller cirka 60 procent af sin egenkapital. Det skyldtes finanskrisen, men Realdania var særligt sårbar, fordi virksomheden havde beholdt sine Danske Bank-aktier, som man fik ved salget af kreditforeningen, og som stadig udgjorde størstedelen af de værdipapirer, man lå inde med. Det samme problem gjorde sig gældende fra 2010 til 2011, hvor virksomheden tabte næsten seks milliarder kroner.

Det kan undre, hvorfor Realdania gjorde sig så sårbar ved at holde fast i en ensidig portefølje. Men det kan meget vel skyldes en såkaldt lockup-aftale i forbindelse med salget af holdingselskabet RealDanmark A/S til Danske Bank. Realdania blev betalt med Danske Bank-aktier, og sammen med Mærsk kom Realdania dermed til kontrollere

Danske Bank. Det er sandsynligt, at Realdania ved aftalens indgåelse forpligtede sig til i en periode ikke at sælge aktierne i banken.

I dag har Realdania solgt sine Danske Bank-aktier.

I figuren er indlagt en tendenslinje. Den viser, at Realdanias egenkapital stille og roligt er skrumpet gennem årene. I 2016 er egenkapitalen dog på samme niveau som ved starten i 2001, men det skal ses i lyset af det gunstige marked efter krisen. Efter opgang kommer nedgang. Og det er i løbende priser. Pengene var en del mere værd i 2001 end i 2016. Inflationen i perioden har i runde tal været på 30 procent. I faste priser er egenkapitalen blevet reduceret til godt 15 milliarder kroner i 2016.

Med andre ord: Realdania passer dårligt på sine penge. Egenkapitalen svinder. Hvis man sammenligner med andre investorer, klarer Realdania sig meget dårligt. En pensionskasse som Juristerne og Økonomernes Pensionskasse oplyser, at de i de sidste 15 år har holdt en forretning på 7,5 procent årligt. Det svarer til en fordobling af formuen på mindre end 10 år. Hvis Realdania bare havde været i stand til at klare en helt almindelig forretning, ville egenkapitalen kunne have været måske 50 milliarder kroner i dag. Hvis man trække de 16 milliarder fra, som Realdania har brugt på "uddelinger", så ville egenkapitalen have været på 34 milliarder kroner i stedet for de 22, den er på i dag.

En del af forklaringen på tabet af egenkapital er Realdanias store tab på sine mange Danske Bank-aktier. Realdania har dog også har gjort andre dårlige forretninger. Virksomheden forsøgte at lave et investeringsselskab ved navn Dania Capital, som skulle investere i byggebranchen, men det gik konkurs med et tab på 600 millioner kroner. Og et køb af halvdelen af byggefirmaet Kuben gik også galt, men hvor meget dét har kostet er svært at sige. Måske et tilsvarende beløb?

En anden del af forklaringen kan være, at Realdania er nødt til at investere i sine mange byudviklingsprojekter. Der skal bygges broer, veje og byggemodnes i det hele taget til den million kvadratmeter bolig og erhverv, der er planlagt. I årsrapporten 2016 fra Realdania By og Byg oplyses, at der blev tilført næsten en milliard kroner fra Realdania for at finansiere fusionen mellem de to selskaber Realdania By (som stod for de før omtalte byudviklingsprojekter) og Realdania Byg (navnlig bygherrevirksomhed og ejendomsselskab).

Tilsvarende må der være tale om tab på mange af de ejendomme, Realdania køber: Kostprisen er højere end det, der kan udlejes til.

De mange byudviklingsprojekter kan ende med at give store tab. Mange spekulanter og adskillige banker er gået ned på den type forretninger. Der må restere mange og store investeringer i projekterne. Det er ikke sikkert, at projekterne vil forløbe, som Realdania håber. Hvordan vil det gå med renten? Hvordan vil det gå med jord- og ejendomspriser? Hvad vil der opstå af uforudsete problemer – som da TK Development ikke blev færdig til tiden med butikscentret i Køge, fordi entreprenøren gik konkurs? I Køge har det i øvrigt knebet gevaldigt med at få indført de parkeringsafgifter på gaderne, som er en forudsætning for rentabiliteten af Realdanias parkeringsanlæg i Køge-projektet.

I dag har Realdania som nævnt, en formue på godt 20 milliarder kroner. Det lyder af meget, men Realdanias voldsomme omkostninger er et problem. Med en gennemsnitlig forrentning på for eksempel 7,5 procent ligesom pensionskassen JØP vil afkastet af formuen ligge på omkring 1,5 milliard kroner årligt. En tredjedel vil gå til administration og frivillig skattebetaling. Noget bør sættes af til vedligeholdelse af formuen, for eksempel halvdelen af den milliard, der er tilbage, efter at skat og administration er betalt. En halv milliard årligt, hvor Realdania tidligere har haft en milliard til rådighed. (Realdania har "uddelt" cirka 16 milliarder kroner siden begyndelsen for 17 år siden.) Og så er der spørgsmålet om, hvor store forpligtelser Realdania har i sine udviklingsprojekter. Og spørgsmålet om udviklingen i kurserne på de værdipapirer, som Realdanias formue er placeret i. Årene efter krisen har været gunstige.

Realdania har da også meddelt, at der i de kommende år ikke vil blive så mange penge til uddeling. Og virksomheden har realiseret to milliarder kroner ved at sælge sin andel i Carlsberg Byen.

Skat, løn og administration

Realdania oplyser selv, at de siden 2001 har betalt næsten fire milliarder kroner i skat. Det kan synes ædelt frivilligt at betale milliarder i skat, men pengene har så ikke kunnet uddeles til almennyttige formål. Fordelen har ligget hos Realdanias ledelse, som har skaffet sig handlefrihed til at opbygge en kommerciel virksomhed.

Udgifterne til løn og administration er eksploderet siden Realdanias etablering i 2001. Dengang var der 13 ansatte og der blev brugt 53 millioner kroner på lønninger og administration. I 2016 var udgifterne eksploderet til 249 millioner kroner og 287 medarbejdere. Hertil skal lægges 25 medarbejdere i rådgivervirksomheden BARK. Det er et meget voldsomt beløb. Og virkelig mange medarbejdere. A.P. Møller Fonden, som uddeler et beløb, der nogenlunde svarer til Realdania, oplyser på deres hjemmeside, at de har 18 medarbejdere ansat. Kræftens Bekæmpelse oplyser på deres hjemmeside, at de bruger cirka seks procent på administration.

I 2016 "uddelte" Realdania ifølge årsregnskabet for 806 millioner. For at gøre det brugte man 249 millioner kroner og 287 medarbejdere.

En del af forklaringen på de tårnhøje administrationsomkostninger er de meget høje lønninger til ledelsen i Realdania. Direktør Jesper Nygård får godt 4,5 million kroner om året og bestyrelsesformanden næsten en million kroner. I alt blev der i 2016 brugt mere end 17 millioner kroner på aflønning af direktion, bestyrelse og repræsentantskab. Ledelsen aflønner sig selv langt over niveauet i almennyttige organisationer og er ovre i lønniveauet for det private erhvervsliv.

Det er ikke god tone at bevillige sig selv så høje lønninger, men det afspejler, at Realdania forstår sig selv som en del af erhvervslivet snarere end bundet af almennyttige formål.

Den gavmilde aflønning af ledelsen er naturligvis kun en lille del af de meget store udgifter til personale og administration. De mange medarbejdere findes rundtomkring i koncernens virksomheder, hvilket kan ses af figur 5:

Figur 5 Beskæftigede i Realdania-koncernen 2016

Realdania	62
Realdania indeholdt i medlemsaktiviteter	7
Realdania indeholdt i uddelinger	29
Bolius A/S indeholdt i uddelinger	37
By og Byg A/S	44
Arealudvikling ApS	0
Datterselskaber til Arealudvikling ApS	11
Hindsgavl Slot A/S inklusive datterselskaber	97
I alt	*287*
Kilde: Realdanias årsrapport 2016	

Oveni disse 287 medarbejdere kommer 25 ansat i BARK A/S. Mange af medarbejderne er ansat i de selskaber, der driver herregårdshotellet Hindsgavl og restaurationen Oluf Bagers Gård. Datterselskaberne til Arealudvikling ApS er Realdanias byudviklingsselskaber i Køge, Ringsted, NærHeden og Fredericia. Moderselskabet Arealudvikling ApS blev (som nævnt tidigere) solgt i 2016 til By og Byg A/S. Medarbejderne her står derfor under By og Byg.

Realdania betragter som nævnt aktiviteterne i sine underselskaber som "uddelinger". Derfor er en del af medarbejderne i byudviklingsselskaberne – og måske også i andre projekter – "indeholdt i uddelinger". Medarbejderne til medlemsaktiviteterne bogføres også for sig selv som en uddeling.

Realdania uddeler de fleste af pengene til sig selv

Hvem og hvad får gavn af Realdanias uddelinger? Realdania fortæller kun om nogle af sine projekter, så det er forsøgt i det følgende så godt som muligt at anslå, hvor stor en del af Realdanias "uddelinger", der går til egne forretninger.

Figur 6 Overslag over Realdanias uddelinger til sig selv i millioner kroner i alt 2001-2016

Domiciler	3.000
Øvrige ejendomme	2.000
Royal Arena	700
Den Blå Planet	300
Parkeringsanlægget til Dokk1/Urban Mediaspace	700
Byudviklingsprojekter	1.500
Dansk Arkitektur Center	250
Bolius	500
Bygningskultur Danmark, Bygningsarvfonden, BARK	50
Boligøkonomisk Videncenter	35
BLOXHUB	150
I alt	*9.185*

Domiciler er her foruden hovedsædet på Jarmers Plads også Bygningskulturens Hus, hvor der udlejes til virksomheder og organisationer, der har relation til Realdania. Endvidere bør man under domiciler også medregne BLOX, som måske kommer til at koste to milliarder kroner.

Øvrige ejendomme er herregårdene Nørre Vosborg og Hindsgavl Slot, offentligt benyttede bygninger samt samlingen af "arkitekternes egne huse."

Ud for *Royal Arena* og *Den Blå Planet* er angivet Realdanias andel af byggeomkostningerne.

Realdania har givet i alt 700 millioner kroner til *Dokk1* og *Urban Mediaspace* i Aarhus samt til det tilhørende parkeringsanlæg. Realdania ejer i dag parkeringsanlægget og stillede ejerskab til parkeringsanlægget som betingelse for "gaven" til Dokk1.

Udgifterne til Kvæsthusbroen og Sankt Annæ Plads (se senere i kapitel 7) er ikke medtaget. Projektet minder om Dokk1-projektet ved, at Realdania stillede ejerskab til et parkeringsanlæg som betingelse for støtte. Eftersom Realdania solgte parkeringsanlægget til Jeudan, da det var færdigt, har Realdania i dag ikke ejerskab til nogen del af projektet, og det er derfor ikke medtaget i opgørelsen.

Hvor mange penge Realdania har investeret i sine *byudviklingsprojekter* til dato, er umuligt at sige. De 1,5 milliard kroner er derfor et forsigtig gæt, men det er sikkert, at beløbet, når investeringerne er afsluttet, vil blive langt større.

Ud over det faste tilskud til Dansk Arkitektur Center finansierer Realdania mange aktiviteter og udstillinger. Et beløb på 250 millioner kroner over perioden er sikkert lavt sat.

Udgifterne til *Bolius* er skønnet til 25 millioner kroner om året. Realdania har indskudt en aktiekapital i firmaet og siden forhøjet den. Realdania har desuden i perioder givet et årligt driftstilskud og har placeret projekter i virksomheden. I 2016 var basisbevillingen fra Realdania på 25 millioner kroner.

Realdania stiftede i 2002 *Bygningskultur Danmark* som en paraplyorganisation for 30 mindre organisationer inden for bygningsfredning og –bevaring koblet med en rådgivervirksomhed inden for området. I 2008 udskilte Realdania den kommercielle del ved stiftelsen af Bygningsarvsfonden, som blev ejer af rådgivervirksomheden BARK A/S. Igen er det svært at vurdere de samlede omkostninger, men Realdania har støttet Bygningskultur Danmark med i alt 25 millioner kroner og brugt ni millioner kroner på at etablere BARK. Realdania støtter stadig Bygningskultur Danmark og lægger mange projekter i BARK A/S, ligesom de sidder i bestyrelsen for Bygningskultur Danmark, Bygningsarvsfonden og BARK A/S.

Boligøkonomisk Videncenter har fået 35 millioner kroner af Realdania fra oprettelsen i 2008 til i dag. Centrets bevilling er forlænget til 2022.

BLOXHUB er Realdanias nye Smart City-initiativ, som der er bevilliget 150 millioner kroner til.

Ud over overslagene i tabellen er der poster, som det er umuligt at finde tal på. Realdania bruger mange penge på sit informationsarbejde, som i virkeligheden er reklame: udgivelse af bøger om egne projekter, tv-udsendelser også om egne projekter, aktiviteter i By og Byg klubben med mere, hvilket alt sammen kaldes for uddelinger. I Realdania Debat samler Realdania byggeriets beslutningstagere og får derigennem stor indflydelse på, hvilke diskussioner der bliver ført i byggeriets verden. Endelig gives mange af projekterner til egne og tilknyttede organisationer såsom BARK A/S, Dansk Arkitektur Center, Bolius, By og Byg, Bygherreforeningen og så videre.

Med et meget rundt tal er summen af alle Realdanias bevillinger til egne virksomheder og egne aktiviteter måske – forsigtigt anslået – 10 milliarder kroner i perioden fra begyndelsen i 2001 til i dag. I alt er der i perioden ifølge Realdania blevet ”uddelt” cirka 16 milliarder kroner, så broderparten har Realdania taget selv.

Nogle vil måske undre sig og tænke på projekter som istandsættelsen af Kronborg, renoveringen af Christiansfeld, opførelsen af Musikkens Hus i Aalborg, koncertsalen Alsion i Sønderborg, Bornholms Kunstmuseum og andre lignende projekter, hvor Realdania har støttet dejligt byggeri uden at få noget igen. Der er også eksempler på, at

Realdania har bidraget til, at byggerier som Elefanthuset i Københavns zoologiske have og DR Koncerthuset er blevet gennemført på højt arkitektonisk niveau. Eller det kan nævnes, at Realdania har støttet små projekter som istandsættelse af fine, gamle vind- og vandmøller. Dette hører med til billedet af Realdania. Men den type gavmilde projekter er stort set fortid. En undtagelse er istandsættelsen af Nyborg Slot, som Realdania støtter sammen med andre donorer. Og i slutningen af 2017 har Realdania givet penge til istandsættelsen af Ballonhangaren på Islands Brygge samt et større beløb til at lave "Spritten" i Aalborg om til et kulturhus.

I de senere årsrapporter fremhæver Realdania sine byudviklingsprojekter, BLOX og lignende, hvor Realdania bygger for at tjene penge eller bygger til sig selv. Tilsvarende har Realdania tidligere støttet forskning på universiteterne, mens der i dag kun gives penge til egne eller tilknyttede institutioner.

Kapitel 5 Projekter med bagtanker

Størstedelen af Realdanias uddelinger er som vist i sidste kapitel fordelt inden for koncernen, men hvad så med de penge, der faktisk er blevet givet til modtagere uden for koncernen? Realdania giver kun informationer om udvalgte projekter, så det er ikke muligt at tegne et fuldstændigt billede, men selv med de informationer, der er til rådighed, er det tydeligt, at der er mange bagtanker med Realdanias projekter.

Generalforsamlingen skal godkende salget af kreditforeningen

Nue Møller fortæller i sin bog *Penge til huse*, at der i den gamle kreditforening var der etableret forskellige interessegrupper, og at repræsentantskabet havde stor indflydelse. Inden generalforsamlingen i Brøndby Hallen i 2000, hvor salget til Danske Bank skulle godkendes sammen med vedtagelsen af nye vedtægter for foreningen RealDanmark alias Realdania, rejste formanden og den administrerende direktør land og rige rundt for at skaffe opbakning til forslaget. Ifølge Nue Møller var der flere grupper, som man måtte give indrømmelser til.

Godsejerne var en betydelig magtfaktor i foreningen, og de ville gerne have støtte til istandsættelse af herregårdenes bygninger. På den anden side var godsejerne ikke interesserede i de krav, som en støtte kunne føre med sig. Resultatet blev et program kaldet Fremtidens Herregård til 175 millioner kroner, som skulle udvikle nye forretningsområder for herregårdene gennem genanvendelse af deres bygninger. For eksempel har Billeskov Gods på Fyn fået støtte til at bygge om til et kontorfællesskab til udlejning, og Børglum Kloster har fået et besøgscenter med café og udstilling i en gammel staldbygning. Billeskov Gods er i øvrigt ejet af Bendt Wedell, som er Danmarks næststørste jordbesidder. Programmet var en gave til godsejerne. Realdania beskriver dog selv projektet således:

> *Kampagnen Fremtidens Herregård skal sikre de danske herregårdes fremtidige eksistens. De historiske bygninger skal bevares, men samtidig også udvikles, så de kan bruges til nutidige og mere almene formål.*

Endvidere skriver Realdania, at bygningerne er ”truede” og ”funktionstømte”, og at programmet skal genindsætte herregårdene som en økonomisk ”dynamo”.

Det er forståeligt, at godsejerne gerne vil have støtte til investeringer i nye aktiviteter. Men rentable investeringer i for eksempel nye publikumsfaciliteter vil de fleste nok kunne finde penge til selv. Om de danske godser har råd til at vedligeholde de kulturværdier, som de forvalter, er et åbent spørgsmål. Realdania kunne have valgt for eksempel at støtte de fattigste godser med midler bundet til bevarelse af bygninger og landskab samt med krav om offentlig adgang.

Senere fik godsejerne en gave mere: Realdania oprettede programmet Historiske Haver (65 millioner kroner), hvor godsejere fik støtte til istandsættelse af herregårdenes haveanlæg.

Også bornholmerne og sønderjyderne fik noget i kraft af foreningens geografiske valggrupper: De fik indføjet en bestemmelse i foreningens formål om, at der skulle

støttes ”bredt i Danmark”. De fik nok også noget mere. I hvert fald er der iblandt Realdanias projekter mange på Bornholm (blandt andet en udbygning af Bornholms Kunstmuseum) og i Sønderjylland (for eksempel Koncertsalen Alsion).

Det lykkedes Haandværkerforeningen at få støtte til prestigebyggeriet Bispebjerg Bakke, som nu ejes af Haandværkerforeningen og Realdania i fællesskab. Hvorfor dette projekt egentlig kom i stand, fremgår ikke klart, men det er kendt, at formanden for Haandværkerforeningen Klaus Bonde Larsen, der dengang også var formand for bestyrelsen i Topdanmark, blev orienteret om og bedt om at nikke ja til fusionen mellem Danske Bank og Realkredit Danmark A/S (Finans 26/2 2004). Topdanmark havde nemlig en væsentlig aktiepost i holdingselskabet til RealDanmark A/S. Ifølge Realdanias bog *Bispebjerg Bakke* var byggeriet en drøm, som Klaus Bonde Larsen havde sammen med kunstneren Bjørn Nørgaard. Det skulle demonstrere, hvordan man med håndværkets traditioner kunne bygge fantastisk uden, at det af den grund blev dyrere.

Dette lykkedes dog ikke: Byggeriet blev meget dyrere end projekteret.

Endelig skal også nævnes herregården Nørre Vosborg, som i dag er ejet af Realdania. Købet af den går tilbage til direktørens og formandens charmetur rundt i landet. De besøgte amtsborgmesteren for Ringkøbing amt Knud Munk Nielsen:

> *På det tidspunkt sad jeg i repræsentantskabet for Realkredit Danmark. Det var ved at blive solgt, og derfor skulle der dannes en fond. Jeg fik lejlighed til at guide direktør og formand rundt i Vestjylland ... I efteråret ringede direktøren for Realdania så til mig og spurgte, om Ringkøbing Amt og Realdania skulle samarbejde om at redde Nr. Vosborg.*
> (Dagbladet Holstebro-Struer, 5/4 2008)

Hvor mange af Realdanias tidlige projekter, der er blevet ”lovet” i forbindelse med salget til Danske Bank og etableringen af Realdania, ved kun de implicerede. Men Per Tærsbøl – tidligere borgmester i Helsingør og formand for lokalafdelingen i Realdanmark – må helt sikkert være blevet glad for istandsættelsen af anlægget omkring Kronborg til 213 millioner kroner. Og den tidligere borgmester i Kolding Per Bødker Andersen var også formand for en lokalafdeling og har formentlig påskønnet de 100 millioner kroner til renoveringen af Christianfeld.

Projekter til Realdanias bestyrelse

En del projekter er faldet tæt på bestyrelsen selv. Formanden Michael Brockenhuus-Schacks bror Jens Brockenhuus-Schack har giftet sig til godset Vennerslund, som har fået støtte fra Realdania til indretning af et refugium. Samme formand ejer også Giesegaard, som har driftsfællesskab med Svenstrup Gods. Svenstrup Gods har også været så heldig at få støtte fra Realdania – til etablering af et sports- og fritidscenter. Gram Slot blev solgt af familien Brockenhuus-Schack i 2007, og den nye ejer fik støtte af Realdania til en ombygning i 2008.

Michael Brochenhuus-Schack sidder også i bestyrelsen for Det Classenske Fideikommis, som har fået støtte af Realdania i form af to projekter til Fuglsang Kunstmuseum.

Per Feldthaus sidder i bestyrelsen for Realdania, men er også direktør i virksomheden Signal, som har fået flere bevillinger fra Realdania.

Lone Færch var bestyrelsesmedlem i Realdania og står i spidsen for Færch-familien, der har interesser i Holstebro – en af de byer, der har fået allerflest projekter fra Realdania. Et byrumsprojekt fra Realdania har moderniseret bymidten med torv og en bro over åen lige der, hvor Færchfonden bor og ejer to ejendomme.

Odense har som nævnt fået et meget stort byudviklingsprojekt, som blev bevilliget, da borgmester Anker Boye sad i Realdanias bestyrelse.

Lars Krarup er borgmester i Herning og medlem af Realdanias bestyrelse. Herning har fået en støtte på 150 millioner kroner til MCH Messecenter Herning. Der kunne være en forbindelse til Realdanias opførelse af en multiarena i Ørestaden, fordi den, nu den er færdig, vil være en alvorlig konkurrent til Hernings mulitiarena – Jyske Bank Boxen – ejet af MCH. I hvert fald var Helge Sander – tidligere minister for Venstre og tidligere borgmester i Herning – ude med riven i Berlingske Tidende (6/10 2012) i forbindelse med byggeriet af Royal Arena. ”Konkurrenceforvridning eller københavneri?” spurgte han og henviste til, at Herning havde kunnet bygge langt billigere og desuden køre Jyske Bank Boxen helt uden støtte.

Køb af arvesølvet

To af Realdanias største besiddelser – Hindsgavl Slot og hovedsædet på Jarmers Plads – er tilbageerobringer af den gamle kreditforenings tidligere besiddelser. Realdanias domicil på Jarmers Plads var også Realkredit Danmarks hovedsæde. Realdania skriver på sin hjemmeside:

> *Jarmers Plads 2 er et fremtrædende eksempel på et dansk modernistisk kontorhus af sin tid. Ejendommen, der i dag er hovedsæde for hele foreningen Realdania, indgår i Realdanias samling af fredede og bevaringsværdige ejendomme.*

Lidt mere nøgternt kan det siges, at Jarmers Plads 2 ikke er fredet, men har fået bevaringsværdien 3. Det er fint – uden dog at være prangende: Ifølge Miljøministeriets database over fredede og bevaringsværdige bygninger er der indtil nu registreret mere end 35.000 bygninger med bevaringsværdien 3.

Og Hindsgavl Slot på Fyn har Realdania købt, sat i stand og indrettet til hotel. Det var et hjertebarn for direktøren for Realkredit Danmark, Erik Haunstrup Clemmesen, som sørgede for penge til en renovering ved en udvidelse af aktiekapitalen i det selskab, som ejede Hindsgavl. At Realdania har valgt at bruge mange penge på Hindsgavl er nok påvirket af den betydning, herregården har haft for Realkredit Danmark.

Udlejning af arkitekternes egne huse

Realdania By og Byg udlejer ejendomme, men ikke til hvem som helst.

Arkitekternes egne huse udlejes til privatpersoner. På By og Byg klubbens hjemmeside står der, at Realdania ved udlejning vil finde det bedste match for

Realdania, men at By og Byg klubbens medlemmer vil være de første, der får besked, når der kommer et hus til udlejning. Den formulering har måske tændt et håb hos nogle af klubbens medlemmer om at komme til at bo i et af de – rent ud sagt – ret fede huse, der endda ikke er særlig dyre. Realdania oplyser ikke selv, hvem husene udlejes til, men det er muligt at finde de fleste lejere gennem for eksempel Krak. Det er tydeligt, at der ikke udlejes til hr. og fru Jensen. Lejerne er typisk kendte personer med relation til Realdania:

- Jens Andrew Baumann, der er arkitekt, har arbejdet for Realdania og har været arkitekt på ombygningen af Frederik VIII's palæ, hvor kronprinsparret bor – Realdania støttede ombygningen. Han lejer Arne Jacobsens hus i Charlottenlund.
- Forfatteren Tor Nørretranders bor i Arne Jacobsens hus på Strandvejen.
- Den kendte fotograf Martin Kaufmann bor i Bertel Udsens hus.
- Ulrik Hvilshøj er direkør for Gads Forlag. Han lejer Eske Kristensens eget sommerhus.
- Kunstner Olufur Eliassons firma holder til i Willumsens eget hus.
- Svend Axelsson har været direktør for KHR Arkitekter og aktiv organisatorisk for arkitekterne. Han bor i Karen og Ebbe Clemmensens eget hus.

Uddelinger, som støtter Realdanias kommercielle projekter

Der findes en række eksempler på, at Realdanias uddelinger støtter op om virksomhedens kommercielle projekter.

Realdania ejede tidligere 20 procent af Carlsberg Byen og gav dengang 3,5 million kroner til et bylivsprojekt dér samt 160 millioner kroner til Europaskolen, som bliver bygget i Carlsberg. Europaskolen er en international skole til brug for børn af udenlandske ansatte i danske virksomheder. Den vil helt bestemt være rigtig god for udviklingsprojektet Carlsberg Byen: Offentlige institutioner vil tiltrække købere og øge grundværdierne.

Realdanias store investering i Odense bymidte er blevet fulgt op af en "Kulturstrategi" til 50 millioner kroner og istandsættelser af Det Harboeske Enkefruekloster, Odense Adelige Jomfrukloster og Oluf Bagers Gård. Alt i alt er der tale om et pænt løft til hele den gamle bydel i Odense. Godt for Odense, men også rigtig godt for den nye bymidte med 1.000 parkeringspladser, som Realdania bygger.

Ringkøbing – hvor Realdania også har et stort udviklingsprojekt – har fået penge til en campus, en såkaldt Pulspark og en udviklingsstrategi.

Og endelig har Fredericia, hvor Realdania også udvikler, har fået støtte til en istandsættelse af Meldahls Rådhus, af Bülows Plads, af et veteranhjem og et aktivitetsanlæg på Dronningens Bastion.

Mere reklame end oplysning
Realdania bruger mange penge på at udgive bøger og finansiere fjernsynsudsendelser foruden at bidrage udstillinger på DAC og andre steder. Nu kunne man tro, at denne omfattende aktivitet handlede om oplysning om det byggede miljø. Det gør det ikke rigtig. Alle 68 bøger, som Realdania har udgivet, handler om Realdanias bygninger og Realdanias udviklingsprojekter og Realdanias arbejde. Fjernsynsudsendelserne om danske herregårdshaver – *Historiske haver* – handlede tilsvarende ikke om danske herregårdshaver, men om Realdanias projekt om herregårdshaver. *Byens Ildsjæle* handlede ikke om byens ildsjæle, men over seks udsendelser på DR K om Realdanias byudviklingsprojekter. Endelig: En udsendelse i DR´s magasin *Penge* var ikke en orientering om radon og indeklima, men lå meget tæt op ad Realdanias radonkampagne.

Realdanias satsning på bøger og film er reklame for Realdania, ikke oplysning.

Realdanias partnerskaber giver fordele til Realdania
Realdania laver mange partnerskabsprojekter sammen med kommuner og statslige myndigheder. Selv påstår man, at det gøres for at øge effekten af projekterne, men der er også fordele for Realdania.

En hjørnesten i alle Realdanias udviklingsprojekter er et "partnerskabsselskab". Hele udviklingsprojektet bliver så at sige puttet ind i et fælles selskab, hvor Realdania tegner en del, og kommunen en anden. Derefter foregår alt inden for selskabet. Set fra offentlighedens synspunkt er der ulemper ved denne model:

For det første bliver alt gjort hemmeligt. For eksempel blev borgmesteren i Køge nødt til at undskylde, at hun havde glemt, at et lukket møde blev streamet. På mødet havde hun fortalt byrådet, at TK Development skulle bygge rådhus, rehabiliteringscenter og p-anlæg i det nye stationscenter. Det måtte offentligheden – på grund af partnerskabskonstruktionen – ikke få at vide.

For det andet gælder tilbudsloven ikke for et sådant partnerskabsselskab. Partnerne er ikke tvunget til at tage det bedste og billigste tilbud.

For det tredje sikrer partnerskabsselskabet Realdania en adgang til projektets byggegrunde, som virksomheden ellers ikke ville have haft. Kommunen skyder grundene ind i selskabet, og Realdania behøver så ikke længere at byde på grundene i offentligt udbud.

Realdania har sammen med Kulturstyrelsen kørt projektet "Kulturarvskommuner", hvor i alt 12 kommuner over tre ansøgningsrunder er blevet udnævnt til kulturarvskommune med en lille sum penge til at udvikle en kulturarvsstrategi. Realdania sidder selv i udvalget – sammen med Kulturstyrelsen – der udvælger kommuner til at blive kulturarvskommuner. Ni af de tolv kulturarvskommuner har fået andre projekter fra Realdania. Det behøver der ikke at være noget suspekt i, men det er bemærkelsesværdigt, at Realdania ønsker selv at være med i bestyrelsen for projektet om kulturarvskommuner. Hvorfor ikke bare overlade det til Kulturarvsstyrelsen?

I et andet partnerskab arbejder Realdania sammen med Erhvervsstyrelsen om et projekt om at udvikle landdistrikterne – "På Forkant" – men Erhvervsstyrelsen skal samtidig

føre tilsyn med Realdania. Erhversstyrelsen mener ikke selv, at der er tale om et habilitetsproblem, fordi styrelsen har lagt tilsynet med Realdania i ét kontor og samarbejdet med Realdania i et andet. Det er sikkert fint, men det kan undre, at situationen overhovedet opstår. Hvorfor vil en donor og en myndighed overhovedet lede sådan et projekt i fællesskab?

Der er bagtanker i mange af Realdanias projekter. Interessegrupperne fra den gamle kreditforening blev tilgodeset i forbindelse med dannelsen af Realdania; en del projekter er siden faldet meget tæt på bestyrelsesmedlemmerne selv; en del af Realdanias projekter understøtter Realdanias kommercielle aktiviteter; Realdanias oplysningsarbejde er i vid udstrækning reklame for Realdania; og endelig har de mange partnerskabsprojekter andre fordele for Realdania end blot at øge effekten af Realdanias projekter.

Kapitel 6 Filantroper tager ikke fejl, de bliver misforstået

Realdania har fået usædvanlig megen kritik i pressen. Naturligvis har der været positiv omtale som for eksempel artikler initieret af Realdania selv via pressemeddelelser, eller artikler som er skrevet af folk med tilknytning til Realdania. Der har også været interviews med ledelsen i Realdania, hvor den har fortalt om visioner og planer. Men i betragtning af, at Realdania i sin egen selvforståelse kun er fantastisk, så har kritikken været hård, og den er kommet fra både højre og venstre. Al kritik mødes af Realdania med en blank afvisning.

I den senere tid har der været særlig opmærksomhed omkring Realdanias prestigebyggeri BLOX på Bryghusgrunden.

I Berlingske Tidende (4-5/9 2017) kalder Jon Stephensen, arkitekt og teaterdirektør, BLOX for en katastrofe. ”Københavns grimmeste hus” skriver han og bruger metaforer som: ”en alien”, ”et ondsindet rumvæsen”, ”en souffle, der er gået over sine bredder” og ”et sofabord fra 60’erne”.

Jesper Egevang fra borgergruppen, der forsøgte at forhindre byggeriet, kalder stadig byggeriet for en kæmpe fejltagelse. Han fremhæver, at bygningen tager udsigten fra Langebro og ind over byen, hvorfra man før kunne se, hvordan København har udviklet sig.

Ulla Tofte fra Museet for Søfart i Helsingør mener, at BLOX sprænger den skala, som har været karakteristisk for København siden middelalderen.

Der er også positiv omtale af BLOX. Forfatteren til mange bøger om arkitektur Peter Olesen mener, at det kan blive flot, når der kommer lys i huset.

Kim Herforth Nielsen fra arkitektfirmaet 3XN mener, at BLOX tilfører København kvalitet, og at den er skaleret, så den tilpasser sig byen.

Desværre et det sådan, at 3XN har været arkitekter på flere af Realdanias projekter, blandt andet Den Blå Planet. Peter Olesen har fået støtte til sin bog om Frederiksberg og har ofte holdt foredrag til Realdania arrangementer.

Det kan naturligvis ikke påstås, at Kim Herforth Nielsen eller Peter Olesen udtaler sig positivt om BLOX, fordi de har fået penge fra Realdania, men det er klart, at de ikke er uvildige. Måske burde de gøre opmærksom på, at de ikke er uvildige, men her er der så et problem, som berører enhver diskussion om Realdania og dens aktiviteter: Der er ingen, der er uvildige, fordi næsten alle i byggeriets verden er blevet afhængige af Realdania; hvis de ikke allerede har fået penge fra Realdania, så håber de på at få det.

Netop Realdanias magt er et tema i pressens dækning af Realdania.

Realdania har mere indflydelse end stat og kommuner, hedder det i Belingskes artikel om BLOX. Her citeres professor Christoffer Harlang for at have sagt, *... at alle i byggeriet er afhængige af Realdania ...*

Politiken behandlede i en række artikler i sommeren 2010 netop temaet Realdanias magt. En case handlede om Superkilen på Nørrebro. Det er et projekt finansieret af Realdania som et led i en samlet pakke på 100 millioner kroner for en del af Nørrebro.

Realdania ville bidrage med de 50 millioner kroner. Realdania krævede, at projektet skulle gennemføres med BIG's forslag Superkilen med belægninger i tre farver og byudstyr fra hele verden i en arkitektonisk manifestation af det multikulturelle Nørrebro. Beboernes repræsentant foretrak i overensstemmelse med sit bagland konkurrencens andet vinderforslag, som handlede om at gøre området grønt og plante træer.

Hvad der så skete, er ifølge Politiken omstridt. Beboerrepræsentanten udtalte, at han blev presset til at lade være med at komme med en mindretalsudtalelse til fordel for det grønne projekt. Realdania skulle have sagt, at de ville trække sig fra hele projektet på Nørrebro, hvis der ikke var enstemmig tilslutning til BIGs forslag. Realdania benægtede beboerrepræsentantens påstand. I hvert fald blev Superkilen realiseret, selv om beboerne var imod.

Politiken rejste også i de pågældende artikler spørgsmålet om, hvem der kontrollerer Realdania. Realdania er en forening, og det er derfor i sidste instans medlemmerne, der bestemmer. Men har de cirka 150.000 medlemmer reelt en mulighed for at øve indflydelse? blev det spurgt i Politiken. Realdania siger ja, men fakta er, at Realdanias bestyrelse i praksis indstiller dem, der skal vælges til repræsentantskabet, hvorefter repræsentantskabet vælger bestyrelsen, som ansætter direktionen. I et aktieselskab har aktionærerne en økonomisk interesse at forvalte, mens Realdanias medlemmer formentlig knap tænker over, at de er medlemmer. (Mere om Realdanias såkaldte demokrati i kapitel 8.) Politiken citerer også tidligere bankdirektør Jørn Astrup Hansen:

> *Bestyrelsen, som reelt er selvsupplerende, og som i sin tid er valgt til en helt anden opgave, administrerer midler, der må karakteriseres som tilhørende offentligheden, uden at stå til ansvar overfor nogen.*

Politiken afdækkede i sine artikler, hvordan mange arkitekter var utilfredse med, at Realdania øvede så stor indflydelse på de projekter, de støttede. Mange arkitekter og byrådsmedlemmer var dog ikke villige til at udtale sig, fordi de var bange for at falde i unåde. Realdania er nemlig en aktør, der meget gerne vil bestemme – "skabe forandring" kalder Realdania det.

Formanden for Forbundet Arkitekter og Designere Mette Carstad udtalte dengang:

> *Det ville være da være mærkeligt, hvis Realdania ikke indimellem traf nogle forkerte beslutninger, men det er der ikke nogen, der tør sige til dem. De er Don Ø inden for arkitekturen.*

I samme artikel beskrives et af Realdanias partnerskaber, hvor der gives penge til "Bygningskultur 2015" igennem Kulturarvsstyrelsen, men Realdania sidder selv med to repræsentanter ved uddelingen af pengene og lader sekretariatsarbejdet udføre af et Realdania-firma: Dansk Bygningsarv A/S – nu kaldet BARK Rådgivning A/S.

Det er ikke kun Politiken, der har været kritisk over for Realdania.

Realdanias store udgifter til lønninger og administration blev behandlet i Berlingske Tidende allerede i 2005 (9/10 2005).

Omkostningerne løber løbsk i svulmende Realdania fond, lød overskriften. Dengang hævede de to Realdania-direktører tilsammen 5,5 million kroner, hvilket ifølge artiklen kunne sammenlignes med et KFX-selskab som Københavns Fondsbørs, hvor direktøren på det tidspunkt fik 3,6 millioner kroner. I dag, kunne det tilføjes, får Realdanias direktør Jesper Nygård 4,6 millioner kroner.

I samme artikel undrer man sig over Realdanias frivillige skattebetalinger og beskriver desuden, hvad der kaldes for "kasketforvirring": At Realdania sidder i bestyrelsen for DAC, samtidig med at Realdania giver støtte til DAC. Og at medlemmer af Realdanias bestyrelse har fået støtte til projekter.

Realdania mener, at disse sager er blevet håndteret helt professionelt, fordi de relevante bestyrelsesmedlemmer er gået uden for døren under afstemningen. Det var professor Steen Thomsen fra CBS dog ikke enig i. Han kalder Realdania for en kolos af velgørenhed og kritiserer, at det i foreninger – i modsætning til i de erhvervsdrivende fonde – er de samme, der styrer pengene, som bruger dem:

> *Der mangler kontrol og åbenhed. Hvor er corporate governance-mekanismen? Altså den mekanisme, som gør, at hvis man har en uduelig ledelse, så bliver den skiftet ud?*

Steen Thomsen blev senere hyret af Realdania som rådgiver og ønsker derfor ikke længere at udtale sig.

Nogle år efter Politikens dækning skrev Berlingske Tidende (22/9 2013) om Realdanias uheldige engagement, hvor der blev tabt 600 millioner kroner på investeringsfonden Dania Capital, samtidig med at de tre direktører gik fra konkursen med en personlig gevinst på 45 millioner kroner. I artiklen kaldes Dania Capital for Danmarks dårligste kapitalfond. Fonden købte syv virksomheder, som alle enten gik konkurs eller måtte sælges med store tab.

Berlingske Tidende (17/6 2013) beskæftigede sig også med, hvordan den tidligere bestyrelsesformand for Realdania Jesper Nygård blev ansat som administrerende direktør. "Et mærkværdigt forløb," kaldes det. (At en bestyrelsesformand bliver direktør, regnes ikke for god selskabspraksis, fordi det er meningen, at bestyrelsen skal kontrollere direktionen.) Jesper Nygård mente dog, at ansættelsen af ham var helt i overensstemmelse med hans evner og erfaringer.

Den 27. september 2013 kårede Berlingske Business derfor Jesper Nygård til "ugens taber".

Realdania fik også en del dårlig presse på at have holdt fast i sine aktier i Danske Bank og derfor måtte indkassere et rekordtab på 19 milliarder kroner (Finans.dk 15/10 2008, Berlingske 5/3 2009).

Sagen om Fredericia Skibsvæft gav ligeledes Realdania megen kritik. For at gennemføre sit byudviklingsprojekt på havnen i Fredericia købte Realdania grunden,

hvor skibsværftet med 456 medarbejdere så blev truet af lukning. Det førte til heftige protester. Skibsværftet ville anlægge sag mod Realdania, fordi værftet ikke mente, at det kunne være lovligt, at en forening med et almennyttigt formål skulle investere milliarder i byudvikling. Værftet indbragte også Fredericia Kommune til Konkurrencestyrelsen for at sælge skibsværftsgrunden for billigt til Realdania. Den sag tabte skibsværftet (Berlingske Tidende 21/10 2008, fyens.dk 13/6 2008).

Fra politisk side har der været utilfredshed med den måde, hvorpå Realdania blander gaver og forretning. Ritt Bjerregaard og Klaus Bondam afviste i første omgang Realdanias tilbud om et parkeringshus under Kvæsthusbroen og en bro over til Operaen (Berlingske Tidende 10/11 2006). De to borgmestre ønskede ikke en løsning, der ville øge biltrafikken i København.

Det daværende konservative medlem af byrådet i Aarhus Niels Brøchner kritiserede Dokk1-projektet i Aarhus, hvor Realdania tilbød at betale en del af udgifterne, hvis de fik lov til at bygge et parkeringsanlæg.

> *Generelt må det ikke være sådan, at Realdania får noget for sin gave. For så sætter man den almindelige konkurrence ud af spil. Et andet firma kunne jo sige, at det kunne lave parkeringshuset bedre og billigere, men ikke have råd til at give byen en gave samtidig. Det forvrider konkurrencen.* (Politiken 15/7 2010)

Børsen beskrev i en artikel (4/3 2010), hvordan Realdanias datterselskab Bolius ejede et rådgivningsfirma, der lavede tilstandsrapporter og energisyn for private boligejere – samtidig med at Bolius fik store tilskud fra Realdania. Dét, mente konkurrenterne, var unfair konkurrence.

Sagen blev taget op i Folketinget, som vedtog en ny lov om legalitetstilsyn med Realdania.

Nyhedstjenesten Danmarks Fonde (23/11 2016) afdækkede, at Erhvervsstyrelsen både modtog støtte fra Realdania – til et partnerskabsprojekt om udvikling i landdistrikterne – og skulle føre legalitetstilsyn med Realdania. Erhvervsstyrelsen afviste, at der skulle være tale om habililtetsproblem.

Finans.dk (11/12 2016) refererer en artikel fra Berlingske omhandlende et voldsomt forbrug på flere millioner kroner til rejser og middage i Royal Arena-selskabet. Eksperter skulle have udtalt, at det kandiderede til mandatsvig.

I betragtning af at Realdania ser sig selv som almennyttig og ”filantropisk”, har de fået megen dårlig presse. Kritikken handler om substantielle forhold i Realdanias organisation og arbejdsmåde: Realdanias høje omkostninger og høje lønninger, Realdanias brug af gaver for at få landet en forretning, sager om konkurrenceforvridning, indgreb fra Folketingets side, kritik af Realdanias store BLOX-byggeri i København, Realdanias massive magt og så videre.

Realdania opfatter al kritik som fuldstændig ubegrundet.

Jyllands-Postens erhvervsmagasin var den 4. marts 2007 ude med en kritik af Realdania – og andre lignende foreninger – for at være en ”logelignende klub”. ”Det er en om’er,” svarede Realdaniadirektøren Flemmning Borreskov i et læserbrev og henviste til, at Realdania er en forening med mange medlemmer, at man aflægger årsregnskab og i øvrigt er meget åben over for pressen.

I et svar på Politikens kritik i 2010 brugte Jesper Nygård samme argumentation: Realdania er en demokratisk organisation. Ergo er al kritik forfejlet. Han benægtede også, at Realdania skulle være en magtfaktor i dansk byggeri. Det kunne ikke passe, for Realdanias støtte udgør kun en meget lille del af byggebranchens samlede omsætning, påstod han. Efter således at have undladt at svare på alle kritikpunkter afsluttede Jesper Nygård således:

> *Jeg håber, dette indlæg bliver læst i den ånd, det er skrevet: I respekt for dialogen, der er en naturlig del af den demokratiske proces, som alle med et samfundsengagement og samfundsansvar er underlagt (Politiken 25/7 2010).*

Flemming Borreskov mente – med henvisning til kritikken i Politiken i 2010:

> *I sommeren 2010 kørte der en kampagne i Politiken mod os. Den var lærerig. Da stod det mig lysende klart, at nogle i samfundet ikke forstår, hvad vi er* (Altinget, 25/5 2013).

Filantroper tager ikke fejl; de bliver misforstået.

Kapitel 7 Hvad Realdania laver

Realdania er en stor koncern, som bruger de fleste af deres såkaldte uddelinger på sig selv. Mange af projekterne har hensigter, der passer ind i koncernens behov. Al kritik afvises som beskrevet i forrige kapitel.

Men hvordan ser nogle typiske Realdania-projekter ud? De er langt fra så fantastisk vellykkede, som Realdania påstår.

Stedet Tæller

”Stedet Tæller” er en kampagne, som Realdania har kørt fra 2011-2016. Realdania har betalt 115 millioner kroner til kampagnen, mens kommunerne har bidraget med et tilsvarende beløb. Kampagnen er en videreførelse af ”Mulighedernes Land” fra 2007-2012, hvor Realdania brugte et tilsvarende beløb på 105 millioner kroner. Den har været delt op i tre indsatsområder: ”Mulighedernes Danmark”, ”Kvalitet i kysternes turistbyer” og ”Steder i landskabet”. I alt er gennemført 36 projekter, så hvert projekt har været forholdsvist lille. Kampagnen er, som det hedder, udviklet og gennemført af Realdania. Det betyder, at forudgående analysearbejde er udført af Realdanias rådgivende virksomhed Dansk Bygningsarv A/S (nu BARK A/S). BARK A/S har også haft kampagnesekretariatet. Fagfolk har siddet i to rådgivende paneler, men uden bestemmende indflydelse.

Udvælgelsen af de 36 projekter ud af de 242 indsendte forslag er blevet foretaget af Realdanias direktion. Til hvert af de udvalgte projekter er der blevet nedsat en projektgruppe, hvor Realdania også har været repræsenteret. Og til hvert projekt er der blevet udskrevet en arkitektkonkurrence.

Realdania skriver, at formålet med kampagnen har været:

> *Formålet er, at kampagnens projekter skal være med til at udvikle og udnytte de stedbundne potentialer, der kan bidrage til at styrke livskvaliteten og sætte gang i en positiv udvikling.*

Stedbundne potentialer kan være alt fra kulturarv til naturkvaliteter. Baggrunden for kampagnen siges at være, at yderområderne på grund af den generelle økonomiske udvikling er i forfald. Idéen er derfor med udgangspunkt i nogle ”særlige kvaliteter” at skabe en udvikling, der ikke nødvendigvis handler om flere indbyggere eller flere arbejdspladser.

I forbindelse med kampagnen har Realdania udgivet syv bøger, som er tilgængelige som PDF´er til download og i nogle tilfælde også som fysiske bøger. Bøgerne er beskrivelser af projekterne, erfaringsindsamling og bagvedliggende analyser. Nogle er skrevet af Realdania selv, andre af konsulentfirmaer betalt af Realdania.

Realdanias egne analyser af deres egne projekter viser, at der kun er gode resultater. Realdania mener selv, at konceptet for kampagnen er rigtig godt:

Det kræver fokus på stedets potentialer, en helhedsorienteret tilgang og lokalt engagement, hvis der skal skabes forandring og positiv udvikling i kystbyerne – så turisterne igen vender tilbage …
Nå projekterne er lykkedes, er det, fordi de bygger på stedbundne potentialer, og fordi de er realiseret gennem tætte samarbejder mellem kommune og forskellige lokale aktører – fra ildsjæle til private virksomheder ("Stedet Tæller - Perspektiver og erfaringer").

Realdania kan knap få armene ned, når de skal fortælle om kampagnen, men er det hele sandheden?

Det er det ikke. Der har været lokale protester, anker til Naturklagenævnet og mislykkede projekter under kampagnen.

Ved Stevns Klint har Realdania støttet en ny trappe, hvor man kan gå ned til stranden og undervejs se klinten tæt på. Før var der en simpel trappe, men i stedet har Realdania støttet en voldsom udsigtstrappe, der ikke skal gå helt ned til stranden. Arkitektur kan diskuteres, men det er tydeligt, at trappen er tænkt som fornemt design og at mange lokale ikke ligefrem er begejstrede.

Ifølge stevns.nu er der blevet brugt ord som "hærværk"; "at det er synd, at man ødelægger Stevns Klint, bare fordi den er blevet Verdensarv"; og "at det er så grimt, at sælerne ikke vil kigge op af havet". Realdania siger, at man "eksponerer landskabets dramatiske møde med havet." Trappen er på nuværende tidspunkt endnu ikke færdig.

(Juul Frost Arkitekter, som har tegnet trappen, har af hensyn til Realdania ikke villet give tilladelse til en gengivelse af deres tegning, men den findes frit på nettet, for eksempel her: http://stevns.netavis.nu/trappeprojekt-ved-stevns-fyr-splitter-sindene/)

Kalø Slotsruin, som Realdania har gjort til en "helhedsorienteret oplevelse".

Kalø Slutsruin er et andet eksempel på et Realprojekt, der har fået sindene i kog. Her har Realdania givet tilskud til et besøgscenter og en trappe, som fylder det meste af ruinen ud. Tanken er, at de besøgende kan gå op i konstruktionen og derfra kigge ud over landskabet. Realdania kalder projeket for en ”helhedsorienteret tilgang til oplevelsen”.

De 11 lokale afdelinger af Danmarks Naturfredningsforening i Østjylland vendte sig mod projektet:

> *Vi mener, det vil ødelægge et unikt og fredet kystområde, som også er beskyttet Natura 2000-område. Desuden repræsenterer det en forkert prioritering af nationalparkens midler og indsats* (Jyllands Posten 18/3 2016).

Mange lokale beboere var ligeledes utilfredse med, at velkomscentret ville kræve en nedrivning af den gamle Kalø Slotskro.

Realdanias arkitektoniske ”nedslag” ved Knudeklinten på Fur.

Ved Knudeklinten på Fur har Realdania opstillet denne udsigtsplatform. Realdania beskriver den som en del af en ”samlet fortælling”, som skal styrke oplevelsen af moler-landskabet. Platformen er inspireret af formen på et fossil, som man kan finde i moleret, og kaldes af Realdania for et arkitektonisk ”nedslag”. ”Nedslag” er lidt af et modeord uden præcis betydning, men hvis det skal forstås som, at noget virker som faldet ned fra himlen uden sammenhæng med stedet, så dækker det meget godt. Platformen virker voldsom og klodset. Den kunne også kaldes for et overgreb.

Det er desuden tankevækkende, at Realdanias løsninger ligner hinanden så meget. Trappen på Stevns ligner trappen i Kalø Slotsruin, som ligner platformen på Fur.

Realdanias havbad i Nørre Vorupør. En badetrappe stikker op af sandet til højre.

I det gamle fiskerleje Nørre Vorupør, et yndet udflugtsmål syd for Hanstholm, har Realdania anlagt et havbad. Realdania så skarpt, at havet har ”et stedbundet potentiale”. Realdania jubler igen begejstret over deres egen idé:

> *Havbadet i Vorupør er et helt enestående projekt, der i kraft af sin størrelse og beliggenhed sætter en af Thys bedste badestrande på landkortet.*

Nu har stranden ved Vorupør jo altid været berømmet, og det kan diskuteres, om det pynter på den storladne natur på stedet med beton og bassin, men værre er det, at projektet ikke fungerer. Nogen må have overset, at det stedbundne potentiale deroppe også har voldsomme kræfter. Havbadet er gentagne gange blevet smadret af stormen og fyldt op med sand eller druknet i alger.

Ifølge et lille rundspørge, som Thisted Posten foretog blandt de lokale, var det en udbredt holdning, at det bad skulle pilles ned (16/1 2017).

Realdania har her forløst "det stedbundne potentiale" i Hanstholm Vildtreservat med den trappelignende platform i midten af billedet.

I Hanstholm Vildtreservat har Realdania forløst områdets stedbundne potentiale ved at anbringe 12 udsigtsklodser i aluminium og anlægge en betonsti. Landskabet er meget smukt i sig selv, og det er vanskeligt at se, at klodserne kan bidrage med noget som helst. De virker distraherende fra naturoplevelsen og uforståelige: Hvorfor skal man gå tre trin op og balancere, når udsigten er præcis den samme, hvis man ikke gør det?

Anlægget blev godkendt ved dispensation af Fredningsnævnet for Nordjylland. Danmarks Naturfredningsforening i Thy ankede afgørelsen for så vidt angik to af udsigstpunkterne og fik ret.

Realdania har "tilført kvalitet" ved at anlægge Sandpladsen i Søndervig.

I den lille by Søndervig – i nærheden af Ringkøbing – har Realdania støttet en plads midt i byen. Realdania skriver selv om pladsen:

> *Sandpladsen er et godt eksempel på, hvordan man gennem fælles, strategisk indsats og gennem et konkret, fysisk projekt kan tilføre en turistdestination mere kvalitet ved at tage udgangspunkt i koblingen mellem land og by.*

Det synspunt har der ikke helt været enighed om i Søndervig. Ejeren af Restaurant Sandgården udtalte til TV Midtvest (22/3 2017), at det er vanvittigt at lave en sandkasse midt i byen, når Danmarks største sandkasse ligger lige ved siden af. Han har måske ikke forstået idéen: At sandkasserne inde i byen knytter land (læs strand) og by sammen, fordi der så er sand begge steder.

Helt fantastisk er det ikke gået med "Stedet Tæller"-kampagnen. Der er tale om anlæg af forskellige faciliteter primært rettet mod turister. Der er sikkert mange fjerne egne af landet, som har været glade for at få tilført midler til sådanne små anlæg, men at der skulle være tale om en slags revolution, der kan skabe en ny udviklingsretning, virker voldsomt overdrevent.

Vil der komme flere mennesker om sommeren til Søndervig, fordi der er blevet lavet en plads med sandkasser midt i byen? Eller bliver folk, der gerne vil vandre i Hanstholm Reservatets fantastiske landskab med klithede, så langt øjet rækker, overhovedet glade for udsigtsklodserne og betonstierne?

Egentlig kan der også spørges, om der overhovedet har været problemer de pågældende steder: Turisterne myldrer til både Søndervig og Nørre Vorupør om sommeren, og Stevns Klint, Kalø Slotsruin og Hanstholm Reservatet er store attraktioner, der ikke behøver understøttelse af forskellige anlæg.

Et fællestræk ved anlæggene er, at de bruger arkitektur som virkemiddel. Det kan sikkert være fint nok, men hvilken effekt giver det i forhold til traditionelle løsninger med for eksempel en grussti, simple skilte i træ eller en almindelig trappe gravet ind i terrænet? Det virker som om, Realdania føler, at stederne ikke tæller – med mindre, de får tilført en arkitekttegnet dims. Vesterhavet er ikke spændende nok i sig selv, så det skal have et bassin i beton. Kalø Slotsruin er en kedelig bunke sten, så den skal forbedres med en udsigtstrappe.

Spørgsmålet er også, om kampagnen ikke er gjort alt for dyr: Hvorfor skal der udskrives alle de arkitektkonkurrencer? Selv om det er et godt princip at udskrive en konkurrence for at få det bedste projekt – og Realdania burde gøre dette oftere i sine mange byudviklingsprojekter – så er projekterne i "Stedet Tæller" meget, meget små. Og hvorfor skal der udgives så mange bøger om dem? Eller hvorfor skal projekterne udvælges af Realdanias direktion? Og hvorfor skal Realdanias eget firma og egne folk være inde over det hele?

Meget tyder på, at kampagnen kunne have været gennemført langt billigere og sikkert også med bedre resultater, hvis Realdania ikke havde styret så voldsomt. Mon ikke man lokalt kunne have fundet på noget, der var mere brug for?

BLOX

Realdanias nye, store BLOX-byggeri ligger på det, der var den sidste ubebyggede del af kajen i Københavns Havn. Mellem Langebro og Knippelsbro, foran de gule bygninger i Fæstningens Materialgård fra 1740, foran Christian IV´s gamle bryghus og ved siden af Den sorte Diamant. Fæstningens Materialgård har Realdania i øvrigt også købt og udlejer til erhverv.

BLOX er et stort hus: 27 meter højt, hvilket er lidt højere end Den Sorte Diamant, men også stort ved at skulle spænde over den trafikerede vej Christians Brygge med bygning på begge sider af vejen. Der er en passage under vejen, hvor de besøgende fra en plads mellem de gamle gule huse og den nye bygning kan gå under vejen og ind i huset eller ud i et lille anlæg mellem vejen og havnen. Huset er tegnet af den hollandske arkitekt Rem Koolhaas, som regnes blandt verdens helt store arkitekter. Realdania kalder huset for BLOX, fordi det består af kæmpestore betonblokke, der er stablet ovenpå hinanden. Og glas. Masser af glas.

BLOX er Realdanias gave til København. Prisen bliver omkring to milliarder kroner.

Realdania skriver på sin hjemmeside, at der bliver tale om et stort aktiv for København og for hele landet. Et unikt sted, mener man: ”Hele Danmarks verden for arkitektur og idéer” og ”et af de helt store byudviklingsprojekter i København”.

Ifølge et interview med Anne Skovbro, som er Realdanias filantropidirektør, kommer bygningen til at koste to milliarder kroner.

Der har været flere projekter på spil på Bryghusgrunden, siden det gamle bryghus brændte i 1960. Blandt andet vandt Henning Larsen i 1993 et forslag til et koncerthus, men han frarådede alligevel selv, at man byggede på grunden, som han mente var for lille til en sådan bygning.

Den kendte arkitekt Lene Tranberg var af samme mening, og udtalte i bogen *Penge til huse*, at det projekt var for massivt.

Jeg vil ønske, at det ikke blev til noget, for jeg tror, at vi vil komme fortryde det.

Realdanias byggeri på Bryghusgrunden er blevet realiseret på trods af kritik fra fagfolk. På trods af demonstrationer. På trods af protester fra en lokal gruppe af beboere. På trods af behov for dispensationer for at kunne bygge ud i vandet og ligge for tæt på Christian 4s Bryghus. Og på trods af en anke til Naturklagenævnet.

Og der er ikke kun tale om en bygning. Med til Realdanias projekt hører også en bro over havnen, som vil føre cykeltrafik lige forbi BLOX i stedet for over Langebro. Og en udvikling af hele området fra Strøget ned til BLOX. Realdania har hyret Jan Gehl til at lave en plan for Slotsholmsområdet. Der skal være mere liv og flere caféer til at lokke københavnere og turister den vej forbi. Og endelig har Realdania startet et samarbejde mellem museer og kulturinstitutioner i området. ”Københavns Kulturkvarter” hedder

det, og alle er med: fra det lille jødiske museum til Nationalmuseet og Statens Museum for Kunst. Ambitionen er at skabe Københavns kulturelle centrum – med Realdania og BLOX i spidsen.

BLOX er en vældig magtdemonstration. Realdania bygger, hvad der passer dem, og de har magt til at forme hele København. Hvad er egentlig baggrunden for Realdanias omvæltning af Københavns indre by?

Grundlæggende er der tale om en hovsa løsning. Realdania ville i første omgamg bygge BLOX for selv at flytte ind, men undervejs i processen fandt ledelsen på, at man hellere ville blive boende i sit domicil på Jarmers Plads. Nu var gode råd dyre. Hvad skulle det enorme hus bruges til? Løsningen blev at udleje lokalerne til Realdania tilknyttede institutioner: Dansk Arkitektur Center, Copenhagen Solutions Lab, Dansk Design Center og ikke mindst Smart City-initiativet BLOXHUB. I Realdanias fremstilling er disse aktiviteter pludselig blevet hovedsagen. Men BLOX er i lige så høj grad et parkeringsanlæg og luksuslejligheder. Der er bygget et underjordisk, fuldautomatisk parkeringsanlæg til 350 biler. Desuden 22 lejeboliger, hvor den største lejlighed kommer til at koste omkring 60.000 kroner om måneden. Kun en tredjedel af de 28.000 kvadratmeter er til udstilling og innovation.

Her kunne nogen med kritisk sans have rejst spørgsmålet, om der er behov for flere parkeringspladser og luksuslejligheder i det indre København? Og hvorfor skal en forening med et almennyttigt formål investere i den slags? Man kunne også have spurgt, hvad et erhvervsorienteret sted for udstillinger og virksomhedsnetværk om og for byggeriet har at gøre i selskab med førende danske museer? Dansk Arkitekturcenter er en faglig letvægter finansieret primært af en kommerciel virksomhed. Det er ikke underlagt museumsloven og er ikke understøttet af forskning. Det har ikke samme forpligtelser og slet ikke samme kvalitet som museerne. DAC har et årligt besøgstal på 100.000, mens Nationalmuseet har 10 gange så mange besøgende. Det kunne være en god idé at etablere et rigtigt museum for dansk arkitektur, men indtil videre betaler Realdania sig til, at DAC får en status, som det ikke fortjener.

Og så er der innovationshubben – giver det mening at lægge innovationsaktiviteter på Københavns dyreste adresse og med havneudsigt? De ville nok have været placeret bedre tættere på virksomhederne og under mere ydmyge forhold, der bedre svarer til andre udviklingsmiljøer i erhvervslivet. For slet ikke at tale om, at der ingen som helst grund er til at bygge et hus til innovationsaktiviteter, som slutter om 10 år. Der er heller ingen, der spørger om, det er en god idé, at Realdania sætter sig på innovationsaktiviteterne i stedet for at støtte institutioner, der faktisk har forstand på innovation og arbejder med det til daglig såsom GTS-institutterne og universiteterne.

Man kunne ligeledes have set en smule eftertænksomt på setuppet for Realdanias innovations-hub. Emnet er Smart Cities. Det lyder snedigt, men handler i realiteten om at løse byernes miljøproblemer ved hjælp af tekniske løsninger. Informationsteknologi skal muliggøre bedre styring og overvågning af byens aktiviteter, og virksomhederne skal tjene penge på det. Ikke noget med cykler og ændring af livsstil i dét koncept. Hvorfor ikke diskutere om, det er dét, alle pengene skal smides efter?

Og hvad skal der overhovedet foregå i hubben? Den fine hub – hub betyder midtpunkt ligesom navet på et hjul – er i virkeligheden blot et kontorfællesskab med nogle mødeaktiviteter, der også er åbne for betalende medlemmer af hubben, som ikke har kontor på stedet. Mødeaktiviteterne er morgenmøder, debatarrangementer og lignende. I Realdanias terminologi kaldes sådan noget for ”co-working space” og et ”community”. Derudover vil Realdania finansiere et mindre antal erhvervs-ph.d.er, som skal deltage i hubbens arrangementer. Når Realdania betaler, så bestemmer de også – og på den måde får Realdania næsten sit eget universitet.

Realdanias ”nav” er i øvrigt meget dyrt: et kontor koster 3.385 kroner per kvadratmeter i årsleje.

BLOXHUB er en videreførsel af Realdanias projekter om innovation i byggeriet. Realdania støtter ikke længere forskning på etablerede forskningsinstitutioner. I stedet gives bevillinger til egne og tilknyttede institutioner, hvor man sammen med byggebranchens virksomheder udvikler nye produkter.

Et tilbagevendende navn har i den forbindelse været Mikkel Thomassen, som først var ansat af Realdania til at køre et projekt, der hed ”Byggeriets Innovation” fra 2005-2008. Bevillingen var på 52 millioner kroner. Herefter fik han gennem sit eget firma Smith Innovation bevilling til to af projekterne under det følgende innovationsprogram på 38 millioner kroner fra 2011-2016. (DAC fik det tredje projekt.) Og endelig 60 millioner kroner til projektet ”Klimaspring” fra 2012-2017. Under programmerne er der blevet udviklet hjemmesider, hvor virksomheder kan finde information om, hvor de kunne søge midler til innovationsprojekter, og nogle virksomheder er blevet nurset gennem en innovationsproces henimod lancering af et produkt på markedet.

Ingen af disse tre meget store programmer har været udbudt: Mikkel Thomassen har inklusiv medfinansiering fået 300 millioner kroner til sine egne tanker om innovation. Tanker som aldrig har været testet eller diskuteret videnskabeligt. Ingen har foretaget uafhængige evalueringer af Smith Innovations mange projekter.

Realdania er uden tvivl begejstret for sin støtte til innovation i byggeriet, men Realdania er bevidst gået udenom al eksisterende ekspertise på de offentlige institutioner. Et lille firma, som er domineret af en enkelt person, har disponeret over alle midlerne. Intet er kommet i udbud. Intet er blevet evalueret.

Smith Innovation er naturligvis også involveret i BLOXHUB.

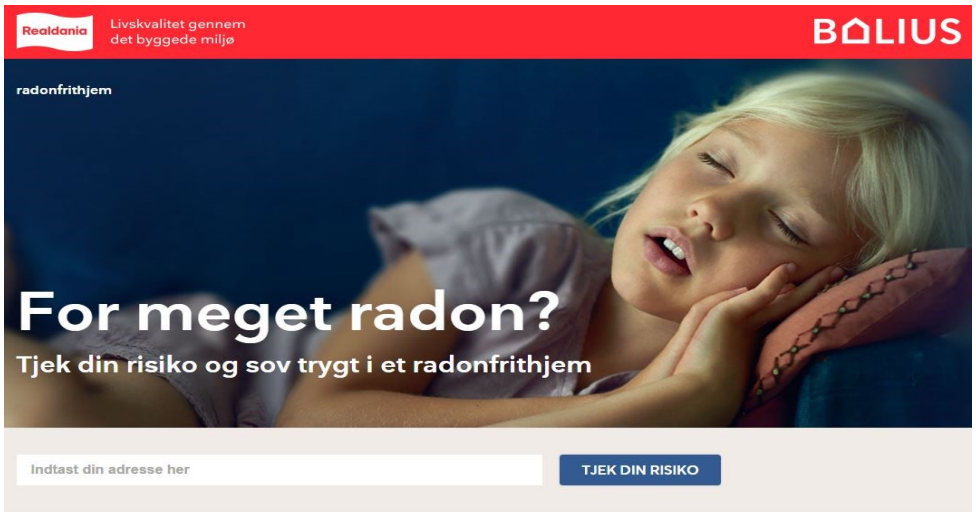
BLOX er en unødvendig bygning, som afspejler Realdania: stor, dominerende og klodset.

Realdanias radonkampagne
Realdania kører i disse år en kampagne om radon i boliger. Budskabet er enkelt: Hvert år dør 300 mennesker af radonrelateret lungekræft. Realdania samarbejder med de virksomheder, der udfører målinger af radon og efterfølgende rådgiver om afhjælpende foranstaltninger. Realdania har givet tilskud til et samarbejde mellem disse virksomheder, og man kan bestille ydelser hos virksomhederne via Realdania-kampagnens hjemmeside: radonfrithjem.dk. Realdania har overført 40 millioner kroner til sit datterselskab Bolius for at køre kampagnen indtil 2018. Kampagnen omfatter hjemmeside, samarbejde med kommuner, samarbejde med virksomheder, samarbejde med Sundhedsstyrelsen og Kræftens Bekæmpelse, et program i DRs pengemagasin (22/2 2017), uddannelse af medarbejdere i relevante virksomheder med mere.

Realdanias programleder, Lennie Clausen, fortæller (Ingeniøren 9/11 2015), at kampagnen kun er første skridt. Realdania forventer at gå et skridt videre til også at se på skærpede radonkrav i bygningsreglementet, oplysning om radonniveauer i tilstandsrapporter og inddragelse af radon i ejerskifteforsikringer. Senere vil Realdania gå videre fra boliger til kommunale ejendomme – for eksempel daginstitutioner.

For nylig har Realdanias direktør Jesper Nygård skrevet et indlæg på danskekommuner.dk (24/10 2017). Her fremhævede han Aarhus Kommune som et godt eksempel. I Aarhus har man nemlig skrevet ud til alle borgere med en opfordring til at få målt radonindholdet i boligen, og det gav så en del ekstra målinger under Realdanias kampagne. Realdania samarbejder med 15 kommuner om sin kampagne, og nu vil virksomheden så gerne have endnu flere kommuner til at skrive til borgerne. Og derefter kommer turen til daginstitutionerne:

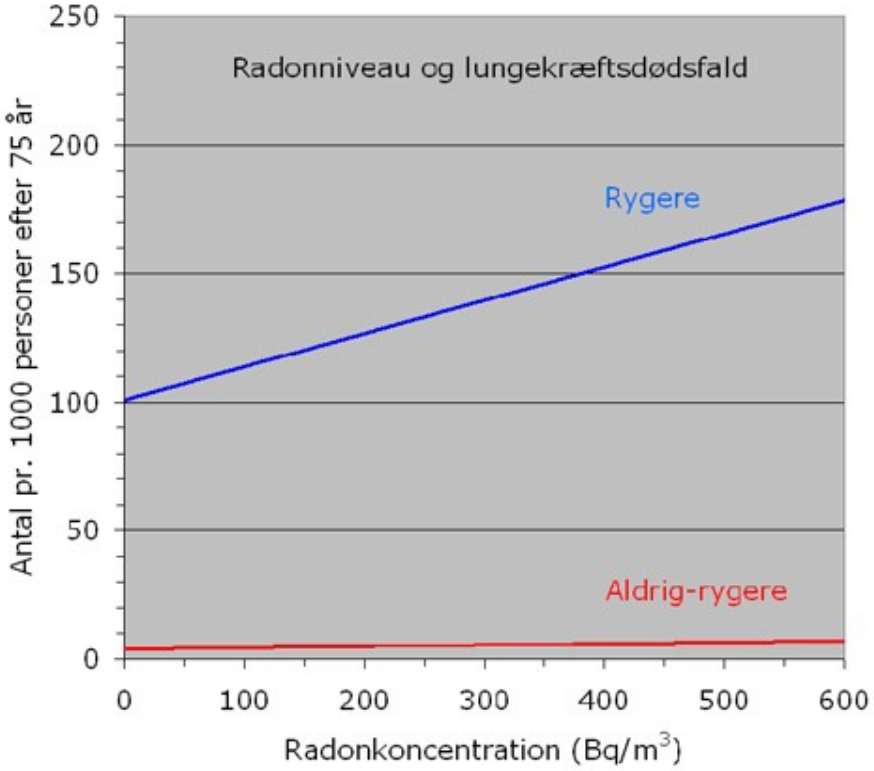
> *Til sidst endnu en anbefaling til kommunerne. Efterhånden som husejerne får øjnene op for, at det er en god idé at måle for radon derhjemme, melder sig helt automatisk spørgsmålet: Hvad så med daginstitutionen eller skolen, hvor børnene opholder sig mange timer hver dag? Vores opfordring er: Få målt de kommunale ejendomme og vær også på den måde med til at sikre borgernes tryghed.*



Realdanias radonkampagne spiller på de store følelser.

Ifølge professor Torben Sigsgaard fra Aarhus Universitet (Ingeniøren 1/11 2010) er bekæmpelse af radon i eksisterende boliger en rigtig dårlig samfundsøkonomisk investering. Sigsgaard mener, der skal lægges tryk på *relateret i* "radonrelateret" lungekræft. Risikoen for at få lungekræft, hvis man bor i en radonbelastet bolig er 25 gange højere for rygere end for ikkerygere. For ikkerygere sker der ikke en nævneværdig reduktion af risikoen for lungekræft, hvis man radonsikrer sin bolig. (Torben Sigsgaard er senere blevet leder af Realdanias Center for Indeklima og udtaler sig ikke længere om emnet.)

Figur 7 Lungekræft for rygere og aldrigrygere i forhold til radon i huse ifølge Sundhedsstyrelsen



Kilde: Sundhedsstyrelsen, sst.dk

Figuren viser antal lungekræftsdødsfald efter 75 år blandt rygere og aldrigrygere, når disse livet igennem udsættes for den samme radonkoncentration.

En undersøgelse fra Institut for Miljøvurdering i 2003 viste, at det med de billigste metoder til at radonsikre eksisterende boliger ville koste knap to milliarder kroner at få radonniveauet ned i de 65.000 boliger, der har mere end 200 bequerel – i priserne fra 2003. (Bequerel er en måleenhed for radioaktivitet. En bequerel er henfald af et atom per sekund.) I sin kampagne går Realdania også efter husene mellem 100 og 200 bequerel. Her vil det koste endnu flere milliarder at sikre mod radon, og effekten vil være meget lille.

Baggrunden for, at Realdania presser kommunerne til at måle radon i daginstitutioner, er, at der kan tænkes at være en sammenhæng mellem radon og leukæmi. Denne

sammenhæng er imidlertid aldrig blevet videnskabelig dokumenteret. Ikke desto mindre fremstiller Realdania forholdet således:

> *En undersøgelse, Kræftens Bekæmpelse har lavet i samarbejde med Risø DTU, Statens Institut for Strålebeskyttelse, Kort & Matrikelstyrelsen og De Nationale Geologiske Undersøgelser for Danmark & Grønland, viser desuden, at børn med al sandsynlighed har øget risiko for at få lymfatisk leukæmi, hvis de bliver udsat for store mængder radon. Kræftens Bekæmpelse understreger, at der skal flere studier til, før det er muligt med sikkerhed at kæde øget risiko for leukæmi hos børn sammen med radoneksponering* (bolius.dk).

Realdania får det til at lyde, som om der bare mangler det sidste, før man kan dokumentere en sammenhæng mellem leukæmi hos børn og radon. Men det er ikke dét, Kræftens Bekæmpelse skriver, og det er ikke sådan, man arbejder videnskabeligt:

> *En dansk undersøgelse har vist en øget risiko for akut lymfatisk leukæmi blandt børn med meget radon i boligen.*
> *De få tidligere studier viser dog forskellige resultater, og derfor bør der gennemføres flere studier for endeligt at afklare, om radon øger risikoen for leukæmi hos børn.* (Kræftens Bekæmpelse)

Der skal foreligge mange undersøgelser for, at en given sammenhæng kan opfattes som dokumenteret. Ikke fordi forskere er pernittengryn, men fordi én undersøgelse, som den Realdania bygger sine påstande på, sagtens kan være forkert og misvisende. At undersøge sammenhængen mellem leukæmi og radon kræver mange undersøgelser udført med forskellige metoder i forskellige lande og så videre, førend der kan konkluderes.

Tilsvarende er Realdanias måde at fortælle om lungekræft og radon på ikke saglig. I Realdanias kampagne lyder det, som om at radon er en stor dræber med 300 årlige dødsfald, som kunne undgås ved radonsikring. Men det er ikke tilfældet, fordi det er kombinationen af rygning og radon, der er farlig. Selv om der radonsikres for store beløb, vil der stadig være mange radon*relaterede* dødsfald.

Realdanias plan om at gå videre og få oplysninger om radon ind i tilstandsrapporter med mere vil blive rigtig dyrt for husejere og vil ingen nævneværdig effekt have.

Hvis Realdania havde oplyst præcist om den faktiske sammenhæng mellem radon og lungekræft, som den fremgår af figuren fra Sundhedsstyrelsen, ville der næppe været blevet solgt mange radonmålinger eller mange radonbekæmpende foranstaltninger.

Derimod giver det god mening at radonsikre nye huse. Det er en billig foranstaltning, og med tiden vil alle huse i Danmark så være radonsikrede. Realdanias kampagne går her behændigt uden om et stort problem: Der har været krav om radonsikring i nybyggede huse siden 1998, men undersøgelser har vist, at disse radonsikringer ofte ikke virker. De rådgivende ingeniører Niras lavede en undersøgelse i 2006-2007, der viste, at i halvdelen af undersøgelsens nye bygninger virkede radonsikringen ikke. Realdania

kunne have valgt at sætte ind på at få hævet kvaliteten i nybyggeriet, så radonsikringen faktisk virkede. Det ville ikke koste en krone for brugerne, som nu betaler for noget, de ikke får.

Realdanias indsats mod radon begyndte, da man blev opmærksom på, at der var et overset marked i radonsikring af eksisterende bygninger. Jesper Kirkeskov, der er informationschef på Statens Byggeforskningsinstitut, udtalte sin undren over, at byggebranchen ikke interesserede sig for de store muligheder for øget omsætning, der ligger i markedet for afværgeforanstaltninger mod radon. Han vurderede, at der er et markedspotentiale på mellem én og tre milliarder kroner. (Byggeriet 3 2012) Seniorforsker Torben Valdbjørn Rasmussen fra Statens Byggeforskningsinstitut undrede sig også:

> *I betragtning af at fx de fleste murervirksomheder umiddelbart kan kaste sig over dette forretningsområde, så er det da underligt, at så få har gjort det ... radonsikring forudsætter ikke investeringer i nyt udstyr eller lignende* (Byggeriet 3 2012).

Det er ikke så godt, at Realdania kan mistænkes for at køre en kampagne, der er mere til gavn for byggeriet ved at opdyrke et nyt markedsområde end til gavn for den almindelige dansker. Men det store problem er, at Realdania har alt for mange økonomiske interesser på spil til at kunne påtage sig en opgave med at bestemme, hvad der er godt for danskernes sundhed. Vi har myndighederne til den opgave, og myndighederne er under politisk kontrol. Men der er ingen, der har stemt på Jesper Nygård.

Realdanias parkeringsanlæg

Under jorden i havnen i Aarhus finder man et parkeringsanlæg: et Realdania-prestigebyggeri. På Realdanias hjemmeside står der:

> *Parkeringsanlægget er en del af Dokk1 på Aarhus Havn og Europas største og mest avancerede fuldautomatiske P-anlæg med plads til 972 biler. Anlægget er en del af Realdania Bygs arbejde med eksperimenterende nybyggeri.*
>
> *I forbindelse med transformationen af Aarhus Havn var der et udtalt ønske om at fjerne parkerede biler fra bybilledet for at give rummet tilbage til byens borgere og gæster. Realdania Byg valgte derfor at opføre – ikke blot Europas største fuldautomatiske parkeringsanlæg – men gentænke hele parkeringsoplevelsen med fokus på både rationel pladsudnyttelse samt brugerens perspektiv.*

En ”parkeringsoplevelse” fra ”brugerens perspektiv”? Oplevelsen består i, at anlægget er fuldautomatisk. Man står ud af bilen, trykker på en knap, og så er der en robot, der kører bilen på plads og finder den igen, når man skal bruge den. Og ”eksperimenterende nybyggeri”? Anlægget er købt færdigt hos en tysk leverandør, og tilsvarende anlæg er også opført for eksempel af Københavns Kommune.

I skrivende stund er Realdania i gang med eller har afsluttet flere store underjordiske parkeringsanlæg: Kvæsthusbroen med 500 parkeringspladser, BLOX med 350 pladser og Dokk1 i Aarhus med 1.000 pladser. I byudviklingsprojekterne vil Realdania have bilerne ind i parkeringsanlæg, som Realdania udbyder til investorerne: Køge Kyst med 3.600 parkeringspladser og Odense med 1000 parkeringspladser. I Realdanias byudviklingsprojekt i Fredericia bygges nok 2.500 parkeringspladser.

Sammenlagt er Realdania i gang med at investere i eller udbyde 8.000 parkeringspladser til i alt mellem 2,5 og 3 milliarder kroner. Derudover indgår p-huse og -kældre også i de udviklingsplaner, som Realdania har været med til at finansiere i Silkeborg, Gladsaxe, Greve og Svendborg.

Parkeringsanlæg betragtes af investorer som et interessant område.
Byens Ejendom, Videnscenter for Byudvikling, holdt februar i 2015 en konference om de kommende "milliardinvesteringer i parkering 2015-25". I et opslag for konferencen hedder det:

> *Parkeringsmarkedet har i nogen tid været et selvstændigt segment i ejendomsbranchen og en potentiel indtægtskilde på linje med kontorejendomme og andre traditionelle områder af ejendomsbranchen.*

Dette bekræftes af en artikel i Børsen Ejendom (11/4 2013). Her mener erhvervsmægler Peter Winther, at *optimering af ejendommes parkeringsarealer har et strukturelt potentiale i fremtiden, da både antallet af biler og p-taksterne forventes at stige.*

Peter Andreassen, administrerende direktør i ejendomsselskabet Norden er i samme artikel nemmere at forstå. Han siger, at investeringer i parkeringsanlæg i visse tilfælde kan være "en gylden forretning". En enkelt parkeringsplads i Københavns indre by kan godt give 4.000 kroner om måneden på timebetaling, forklarer han, og Norden er derfor også godt i gang med at investere i p-anlæg. Konkurrencen i branchen er hård, fortsætter han. Et konkurrenceparameter er derfor at gøre parkeringsanlæg attraktive ved at gøre dem pæne og nemme at parkere i. Men parkering er også vigtigt i forhold til at optimere indtjeningen på ejendomsporteføljen, slutter han. Hans sidste bemærkning hentyder til, at en ejendom bliver mere værd, hvis der er tilknyttet attraktive parkeringsmuligheder.

"Store penge i parkeringspladser" lød Børsens overskrift. Men det er ikke sådan, Realdania fremstiller det. Hvis man skal tro Realdania, er der hverken penge i Realdanias parkeringsløsning i Aarhus i tilknytning til Dokk1 eller i anlægget under Kvæsthusbroen. Realdanias daværende direktør Flemming Borreskov udtalte dengang til Politiken:

> *Et kommercielt parkeringsanlæg ville koste 200 millioner kroner, som er det, billisterne kan forrente og afdrage, mens vores parkeringsanlæg koster 400-450 millioner, fordi kommunen vil have gravet det ned.* (Politiken 8/8 2013).

Realdania brugte samme argumentation, da de blev kritiseret for deres parkeringsanlæg under Kvæsthusbroen: Til en pris på 200 millioner kroner kunne det svare sig, men Realdania havde lagt vældigt store gaver oveni til pladsen på Kvæsthusbroen og istandsættelsen af Sankt Annæ Plads.

Ifølge Realdania er parkeringsanlæg et gode for danskerne, fordi de kan bidrage til bedre byrum og i øvrigt kan indrettes, så de bidrager positivt til bymiljøet: De kan bruges til afledning af regnvand, fungere som støjskærme, forsegle forurenet jord med mere. De bedre byrum skal forstås som, at bilerne kommer væk fra pladser og gader og ned under jorden eller ind i et p-hus. Realdania har derfor udgivet et hæfte "Parkering og Bykvalitet", som vejleder og giver eksempler på, hvordan parkeringsanlæg kan give kvalitet i byen. Realdanias egne projekter får fyldig omtale.

Filantropi er tydeligvis ikke nemt at finde rundt i, men det kan vel også blive kompliceret, når filantropi og profit er to sider af samme sag.

Parkeringsanlægget under Dokk1 i Aarhus blev ifølge stiften.dk (30/3 2008) prissat til 500 millioner kroner af Aarhus Kommune og Realdania. Dette skulle være en meget høj pris. En ejendomsmægler har for Stiften vurderet anlægget til mellem 270 og 320 millioner kroner. Hvorfor betaler Realdania en overpris for sit eget anlæg? Jo, forklarer Stiften, det skyldes momstænkning. Realdania har betalt for både anlæg af pladsen omkring Dokk1 og for parkeringsanlægget nedenunder. Ved at sætte prisen for parkeringsanlægget højt, bliver værdien af gaven – indretningen af pladsen – mindre, og så slipper Aarhus Kommune af sted med en mindre gavemoms. (Kommuner skal betale 17,5 procent i moms af gaver fra fonde.)

Det er ikke nemt at finde ud af, hvad det parkeringsanlæg egentlig har kostet. Momstænkning har der sikkert været tale om, men hvorfor vil Realdania gøre sit eget parkeringsanlæg dyrere end nødvendigt?

Omvendt gik det så med parkeringsanlægget under Kvæsthusbroen. Her har Realdania betalt for istandsættelsen af Kvæsthusbroen og etableringen af et parkeringsanlæg under kajen. (Desuden for en istandsættelse af Sankt Annæ Plads, men det er et andet regnestykke.) Den samlede pris er ifølge Realdania selv 600 millioner kroner. Imidlertid kom der offentlig kritik af, at Realdania skulle eje et sådan parkeringsanlæg, hvorfor Realdania solgte anlægget til Jeudan for – ifølge Jeudans årsregnskab – 140 millioner kroner. Det lyder som en særdeles rimelig pris. Jeudan er Danmarks største ejendomsselskab og ejer en del ejendomme i kvarteret omkring Sankt Annæ Plads. Istandsættelsen af Sankt Annæ Plads og parkeringsanlægget under Kvæsthusbroen må have givet pæne værdistigninger på Jeudans ejendomme i området, så alt i alt er Jeudan økonomisk set den store vinder på Realdanias filantropi.

Oveni fik Jeudan en plads i bestyrelsen for foreningen Ofelia Plads, der skal stå for arrangementerne på Kvæsthusbroen. Det er der ikke noget galt i, men det kan være fornuftigt at spørge, om det er til gavn for andre end Jeudan, at de sidder dér? Kan et ejendomsselskab sørge for gode arrangementer? Eller vil det i stedet prioritere ordnede forhold af hensyn til værdien af deres parkeringskælder?

Det må tiden vise, men i hvert fald var der dengang tale om et veltilrettelagt forløb. Realdania, Jeudan og Københavns Kommune lavede forud for Jeudans indsættelse i Foreningen Ofelia Plads en undersøgelse, der viste, at brugen af en såkaldt Business Improvement District-model fører til bedre bykvalitet. Denne BID-model handler om, at nedslidte byområder kan forbedres via private investeringer fra firmaer i det nedslidte kvarter. Det kan indvendes, at Sankt Annæ-kvarteret er det modsatte af nedslidt, og at Jeudan ikke har investeret, men fået lov til at købe billigt. Alligevel har Realdania med sit arbejde med at fremme BID-modellen slået fast, at Jeudan skal være med til at bestemme indholdet i arrangementerne på Kvæsthusbroen. Det vil jo give bedre bykvalitet.

Det er åbenbart ikke nemt med filantropi og priser, men det er vist heller ikke nemt at skille sine egne økonomiske interesser i for eksempel parkeringsanlæg fra den generelle problematik om bykvalitet. Ifølge Realdania er parkeringsanlæg godt for bymiljøet, men det er i høj grad set fra et investorsynspunkt. Parkeringsanlæg er et godt investeringsobjekt, og der er også en tendens til, at de øger værdien af de tilknyttede ejendomme. Men i byplanlægning for mere bæredygtige byer går tankerne i retning af at reducere antallet af parkeringspladser samt tilskynde til brug af kollektiv trafik, cykler, delebiler og andre mere miljøvenlige transportformer.

I den førnævnte Realdania-bog om parkeringsanlæg *Parkering og Bykvalitet*, som handler om, hvordan disse bidrager til et godt bymiljø, bruger Realdania et eksempel fra Hammarby Sjöstad i Stockholm. Hammarby Sjöstad regnes som et mønstereksempel på bæredygtig byplanlægning, så det ser pænt ud i sammenhængen. Realdania fortæller imidlertid ikke, at Køge Kyst-projektet har et helt andet forhold til parkering end Hammarby Sjöstad. I Hammarby Sjöstad har planlæggerne fået antallet af biler ned til 210 per 1.000 indbyggere. I Køge Kyst regnes med 375 biler per 1000 indbyggere.

Realdania investerer i og planlægger parkeringsanlæg for at tjene penge, men fremstiller sine mange parkeringsanlæg som en forbedring af bymiljøet.

Alt i alt er der mange problemer forbundet med Realdanias projekter. De er langt fra alle vellykkede, og Realdanias blander egeninteresse og samfundshensyn på en uheldig måde: Realdania går efter magt og profit, men fremstiller sine projekter, så de fremstår som styret af ideelle interesser.

Her er der kun omtalt nogle få eksempler. Der er mange flere i Realdanias projektportefølje.

For eksempel multiarenaen Royal Arena i Ørestaden. Den har Realdania bygget sammen med Københavns Kommune, og By og Havn har givet byggegrunden. Der er tale om et rent kommercielt projekt, som flere andre investorer – Parken, Bellacenter med flere – gerne ville have haft fingre i. Hvorfor vil Realdania ind i dét? Københavns Kommune og Realdania laver mange ting sammen, så Københavns Kommune er sikkert glad for, at Realdania har hjulpet med at betale.

Eller Realdanias række af forsøgsbyggerier. I et af disse ville Realdania udvikle ”det vedligeholdelsesfri hus”, hvor intet skulle gøres de første 50 år. Men allerede efter et par

år blev huset ramt af alvorlige fugtproblemer (Ingeniøren 14/6 2016), fordi der var anvendt såkaldte MgO-plader – i bunden, under taget og under facadepladerne overalt på huset. MgO-plader regnes for én af de største byggeskandaler i nyere tid. De blev brugt som vindspærre i stort omfang, men indeholdt magnesiumoxid, som kan suge store mængder fugt.

Eller Realdanias indsats i forhold til bofællesskaber for ældre. Det lyder godt, at Realdania vil hjælpe til, at der kommer flere af den type bofællesskaber. Der er bare den hage ved sagen, at den udvikling allerede er i gang. Realdania sparker åbne døre ind. Andre investorer er allerede gået i gang, og der er blevet lagt mærke til, at der er et marked her. Så helt altruistisk er det nok ikke, når Realdania giver 50 millioner kroner til sin samarbejdspartner PFA, og selv vil opføre et ældrekollektiv til salg. Måske er Realdanias støtte i virkeligheden motiveret af, at Sjælsø Management er ved at få succes med et svensk koncept for ældrebofællesskaber kaldet "Bovieran" (Ejendomswatch 23/1 2018)?

Men det største problem ved Realdanias projekter er, at de ikke bliver diskuteret offentligt. I Realdanias verden er der kun successer. Og ingen har lyst til at kritisere Realdania.

Kapitel 8 Konklusion – Den filantropiske virksomhed

Nue Møller havde – som beskrevet i kapitel 2 – store tanker, dengang Realdania blev stiftet. Det skulle ikke bare være en fond, der delte penge ud til andre – selv om det var sådan, det var tænkt fra lovgivernes side. I stedet ville han lave noget helt nyt og ikke set før i dansk erhvervsliv. Det skulle være noget med stor synlighed og noget, hvor det ikke bare handlede om at modtage overskud fra en virksomhed. Det må have foresvævet Nue Møller, at han kunne drive erhvervsvirksomhed og på en eller anden måde fortsætte de mange år med realkredit. Realdania er stolt af stadig at være en forening og har brugt mange penge på at købe ejendomme, som tidligere har været i Kreditforeningen Danmarks besiddelse: bygningen på Jarmers Plads og Hindsgavl Slot.

I de første år var der en del projekter, som formentlig var blevet lovet til interessenter i den gamle kreditforening, som skulle have en ny formålsparagraf: renoveringen af Christiansfeld, istandsættelsen af anlægget omkring Kronborg, opførelsen af Musikkens Hus i Aalborg og flere andre. Pudsigt nok er disse projekter blandt Realdanias bedste. Men med årene udviklede Realdania planen om den "filantropiske virksomhed".

I Realdanias filantropiske virksomhed blandes donationer og forretning. Afkastet fra formuen betaler man frivilligt skat af og bruger til høje lønninger til ledelsen og til et stort antal ansatte. Det, der så er tilovers, overføres i vid udstrækning til andre dele af koncernen. I koncernen er der flest helt kommercielle aktiviteter. Det meste er inden for byudvikling, som er et højrisikoområde med mulighed for store gevinster. Derudover købes ejendomme til eget ejendomsselskab og drives hotelvirksomhed i gamle herregårde. Donationerne knytter sig til egne interesser på forskellige måder for eksempel ved at understøtte kommercielle investeringer.

Den filantropiske virksomhed går efter at øge sin indflydelse. Realdania knytter organisationer og foreninger til sig ved at give projekter til dem, sidde i deres bestyrelser og huse dem i sine udlejningsejendomme. Den filantropiske virksomhed danner netværk med så mange interessegrupper som muligt og etablerer samarbejder og partnerskaber med offentlige myndigheder. Den filantropiske virksomhed opbygger sine egne vidensinstitutioner i stedet for at støtte det offentliges universiteter og institutter. Og den har en meget stor PR-afdeling, hvor der produceres bøger, pjecer, film og podcasts om alt det gode, den filantropiske virksomhed gør.

Desværre er der mange, der mistorstår den filantropiske virksomhed, som flere gange er blevet kritiseret i dagbladene. Denne kritik er naturligvis fuldstændig uberettiget, mener den filantropiske virksomhed, som derfor kan afvise al kritik. Mange i byggebranchen er i en eller anden forstand afhængige af den filantropiske virksomhed og siger derfor ikke noget. Offentlig debat om den filantropiske virksomhed har svære kår.

Den filantropiske virksomhed har et slags turnkey-koncept for sin velgørenhed. I stedet for at give penge til andre, så de selv kan realisere et givent projekt, udfører Realdania projektet for dem. Dertil har man sine egne virksomheder inden for rådgivning, bygherrevirksomhed og en voldsom stor stab af højtlønnede medarbejdere.

Dette fører også somme tider til kritik fra lokale modtagere af Realdanias donationer, men den filantropiske virksomhed ved, at den kritik er uberettiget.

Den danske fondsverden, som gør sig stor umage med at arbejde almennyttigt, er kedelig, synes Realdania, og Realdania vil gerne forbedre den. Den filantropiske virksomhed er nemlig i stand til at identificere samfundsproblemer og løse dem. Det samme burde fondene gøre, mener Realdania.

Alt dette ligner mest af alt en motorvej til katastrofer. Realdania skulle have været tvunget til at etablere sig som en fond. Nue Møller skulle ikke have haft lov til at realisere sine tågede idéer om noget hidtil uset, hvor den foreningsejede virksomhed kunne fortsætte – selv om der ikke længere var nogen realkredit at yde, intet fornuftigt indhold til en virksomhed og intet meningsfuldt for en medlemskreds.

De gamle realkreditfolk havde ingen erfaring med at uddele penge til almennyttige formål. Nue Møller var bestyrelsesformand for Realkredit Danmark, indtil foreningen – blandt andet på grund af massiv overbelåning – var nødt til at sælge til Danske Bank. Derefter blev han næstformand i Danske Bank. Indtil bankkrisen.

Realdanias demokrati

Realdania fremhæver, at virksomheden er en forening med et ”levende” medlemsdemokrati, men hvordan fungerer demokratiet i Realdania egentlig?

Medlemmerne forlader Realdania i en lind strøm. I den gamle kreditforening var der cirka 500.000 medlemmer. Cirka 250.000 af disse ønskede at fortsætte som medlemmer af Realdania. I dag er der knap 150.000 medlemmer tilbage. Til trods for at det er gratis at være medlem og besværligt at melde sig ud. Realdania er selv klar over problemet og har betalt firmaet Analyse Danmark for at undersøge, hvordan der kan rekrutteres flere medlemmer. Undersøgelsen viste, at der var rigtig mange ældre boligejere blandt Realdanias medlemmer. Det er nærliggende at antage, at de fleste af Realdanias medlemmer er tidligere låntagere, som bare ikke har fået meldt sig ud.

Medlemmernes indflydelse er meget begrænset. Ved vedtægtsændringerne i 2002, da Realdania netop var blevet etableret, blev medlemmerne inddelt i grupper. De almindelige medlemmer fik lov til at vælge 60 personer til repræsentantskabet, mens forskellige faggrupper med cirka 3.500 medlemmer fik lov til at vælge 42 personer til repræsentantskabet, og endelig fik organisationer i byggeriet ret til at udpege syv personer til repræsentantskabet. Denne begrænsning af de almindelige medlemmernes indflydelse har nok mest været for en sikkerheds skyld. I virkeligheden bliver næsten alle medlemmer af repræsentantskabet indstillet af bestyrelsen.

Repræsentantskabet er langt fra at være repræsentativt for de danske boligejere. Ifølge Realdanias hjemmeside var der i 2016 105 medlemmer af repræsentantskabet. Af de 105 er der hele 66, der har titlen direktør – partnere i arkitektvirksomheder er talt med her. Fem er borgmestre. Syv er godsejere. To er organisationsformænd. Ni er i andre ledende stillinger. Kun 16 falder i en gruppe med blandede stillingsbetegnelser såsom konsulent, rådgiver, advokat og så videre.

Medlemmer af repræsentantskabet bliver siddende rigtig længe. Gennemsnittet er 8,6 år. Det kan hænge sammen med, at der ikke er meget arbejde forbundet med at sidde i

repræsentantskabet. Dets beføjelser begrænser sig til at godkende årsrapporten og vælge bestyrelsen. Men hyren er god: 30.000 kroner for to møder om året.

Realdanias ”demokrati” går ud på, at bestyrelsen indstiller prominente medlemmer af det danske samfund til repræsentantskabet. Det er naturligvis bedre for Realdanias indflydelse at have en godsejer eller borgmester i repræsentantskabet end hr. og fru Jensen. Det er ikke umuligt for menigmand at komme i Realdanias repræsentantskab, men det er op ad bakke, når man altid skal stille op mod bestyrelsens kandidater. Repræsentantskabet kvitterer ved at vælge bestyrelsens kandidater til bestyrelsen. Bestyrelsen ansætter så direktionen.

Som det gentagne gange er blevet påpeget i dagspressen, mangler der i det system en styringsmekanisme. Der er ingen, der kan stille bestyrelsen eller direktionen til regnskab for dårlige projekter, vennetjenester, høje omkostninger eller tab på fejlinvesteringer. Medlemmernes indflydelse er i praksis begrænset til at stemme på de folk, som bestyrelsen indstiller til repræsentantskabet. Repræsentantskabets indflydelse er i praksis også begrænset til at stemme på de folk, bestyrelsen selv har indstillet til bestyrelsen. Hvorefter direktion og bestyrelse kan gøre, hvad de har lyst til.

En umulig konstruktion

Realdania er ikke en fond: Fonden Realdania er et navn, der er blevet registreret for at give offentligheden indtryk af, at der er tale om en fond, men der er ikke en modsvarende juridisk eller økonomisk realitet. Realdania er en erhvervsdrivende forening med et almennyttigt formål. Dette er en dårlig konstruktion, hvori der er indbygget nogle håbløse modsætninger.

Realdania var af lovgiverne tænkt som en fond, der skulle støtte almennyttige formål. Dette skriver Nue Møller selv i sin bog *Penge til huse*, og det fremgår også af bemærkningerne til realkreditloven af 1989. Den formue, foreningen fik ved at sælge realkreditvirksomheden, tilhørte ikke nogen: Den gamle kreditforening kunne efter loven ikke opløse sig selv og udbetale formuen til sine medlemmer. Formuen var blevet ”herreløs”, fordi den stammede fra medlemmernes bidrag til en reservefond, men ikke kunne betales tilbage til medlemmerne. Derfor så man fra lovgivernes side en rimelighed i, at formuen skulle tjene almennytten.

Realdanias ledelse så en fordel i at fremstille Realdania som en fond. Lidt svævende talte man dengang om en ”fondslignende konstruktion”, og efter nogle år begyndte man at bruge navnet Fonden Realdania. Det gjorde man dog vel vidende, at Realdania ikke er en fond, men for at give indtryk af, at der er tale om en fond. En fond er, forklaret med almindelige ord, en uafhængig juridisk enhed, hvor en ledelse kan disponere over afkastet af en formue til nærmere bestemte formål.

> *Når vi i vores udadvendte virksomhed foretrækker at anvende dette* (altså navnet Fonden Realdania, red.) *frem for navnet Foreningen RealDanmark, hænger det sammen med, at vi har erfaret, at det er lettere at forklare offentligheden om vores formål, når vi kalder os Fonden Realdania.* (Realdanias årsrapport 2002)

I Realdanias konstruktion er indbygget en modsætning mellem at være almennyttig og erhvervsdrivende. Almennytte defineres i almindelighed bredt. Man har ikke ønsket at begrænse råderummet for Danmarks mange almennyttige fonde mere end højst nødvendigt. Men det står fast, at almennyttebegrebet rummer tre elementer: For det første er det en betingelse, at formålet skal være noget, de fleste mennesker vil mene, er til gavn. For det andet skal der være tale om en bred kreds. For det tredje kan almennytten ikke blandes med økonomiske eller andre interesser.
Højesteret har givet følgende afgrænsning:

> *Et virke i samfundet på en måde, som ud fra en i befolkningen almindelig fremherskende opfattelse kan betegnes som nyttig og som kommer en vis videre kreds til gode.*

Endvidere skriver Højesteret:

> *Derimod anses organisationer der varetager økonomiske, politiske eller erhvervsmæssige interesser ikke for almennyttige eller almenvelgørende* (Erik Werlauff: "Responsum om skatterettens almennyttebegreb" 2001).

Man kan altså ikke kalde et virke for almennyttigt, hvis der tilgodeses en snæver kreds – for eksempel efterkommerne af en bestemt person eller personer på en bestemt egn. "Videre kreds" skal ifølge Højesteret også forstås som en "uvis kreds". Med dette menes, at man ikke på forhånd kan afgrænse kredsen af personer, så man ved, hvem det er.

Det er også en betingelse, at formålet bredt i befolkningen vil kunne accepteres som nyttigt. Og endeligt er det er skarpt skel mellem almennyttig formål og økonomiske formål.

Ifølge et almindeligt leksikon – her Wikipedia – er en almennyttig organisation:

> *... en organisation, som har til formål at arbejde for almenets nytte – i modsætning til kommerciel nytte, altså at skabe et økonomisk overskud til en person eller en gruppe af personer.*

Forbrugerombudsmanden bruger betegnelsen NGO (Non Governmental Organisation) om en almennyttig organisation:

> *Ved NGOer forstås ikkestatslige, lovligt oprettede interesseorganisationer mv., som arbejder for en almennyttig sag og er økonomisk uafhængig af statslige og kommercielle interesser. Eksempler på almennyttige organisationer er: Folkekirkens Nødhjælp, Danmarks Naturfredningsforening, Verdensnaturfonden, Forbrugerrådet m.fl.* (Wikipedia).

Der er en modsætning mellem "almennytte" og "profit". Derfor findes der også begrebet "nonprofit", som bruges om for eksempel en virksomhed som Dansk Retursystem, der står for indsamling og genanvendelse af flasker og dåser, ejes af

bryggerierne, og som ikke skal give overskud, men alligevel leverer en serviceydelse eller et produkt på samme måde som en virksomhed.

Der findes eksempler på almennyttige organisationer, der har en vis overskudsgivende aktivitet som indsamlinger eller genbrugsbutikker, men så går overskuddet til det overordnede formål, og den overskudsgivende aktivitet er ikke hovedsagen.

Hvis – for at tage et fuldstændig fiktivt eksempel – Røde Kors begyndte at gøre sig stor inden for genbrug ved at opkøbe marskandisere, overtage private loppemarkeder og etablere virksomheder til oparbejdning af tøj og møbler, så ville de fleste nok blive stødt og begynde at spekulere på, hvad der egentlig var formålet med den organisation.

Eller: Kunne man forestille sig, at Kræftens Bekæmpelse begyndte at investere i medicinalindustrien eller helsekostbranchen og kaldte det for filantropi?

Mange danske virksomheder er ejede af almennyttige fonde. I så fald er den kommercielle aktivitet adskilt fra den almennyttige. For eksempel skriver Villum fonden og Velux fonden på deres hjemmeside:

> *VILLUM FONDEN og VELUX FONDEN er begge almennyttige fonde. Og det selv om VILLUM FONDEN er hovedaktionær i VKR Holding, der huser den mere end 14.000 mand store koncern af virksomheder, hvoraf de mest kendte er VELUX, VELFAC og Rationel Vinduer. Men fonden har ikke bestemmende indflydelse på erhvervsvirksomheden, selv med sit majoritetsejerskab. Og derfor er der tale om en almennyttig fond og ikke en erhvervsdrivende fond.*
> *De to fonde arbejder ud fra hver deres fundats (fondens vedtægter) og kan ikke tilgodese politiske, økonomiske eller erhvervsmæssige interesser.*

Også i skattelovgivningen er der et klart skel mellem almennyttige formål og økonomisk vinding:

> **Almennyttige** *formål foreligger, når formålet ud fra en almindeligt fremherskende opfattelse kan karakteriseres som nyttigt. Blandt sådanne almennyttige formål kan nævnes sociale, kunstneriske og andre kulturelle formål, miljømæssige, videnskabelige, herunder forskningsmæssige eller sygdomsbekæmpende, humanitære, undervisningsmæssige, religiøse eller nationale øjemed. Også idrætsforeninger og dyreværnsorganisationer vil kunne anses for almennyttige. Derimod vil organisationer, der varetager politiske, økonomiske eller erhvervsmæssige interesser, ikke kunne anses for almennyttige.* (skat.dk)

Ud fra en almindelig common-sense-betragtning giver det god mening, at almennytte ikke kan blandes med kommercielle interesser. Det almennyttige motiv forsvinder så at sige, hvis det blandes med motivet "at tjene penge".

En organisation, der for eksempel støtter billedkunsten ved at uddele legater til kunstnerne med spændende projekter eller kunstere i trang, ville være almennyttig. Mens en organisation der opkøbte malerier som investering med henblik på at tjene

penge på kommende værdistigninger på værkerne, ikke ville være almennyttig. De to organisationer ville arbejde med klart forskellige motiver og virke forskelligt på kunstmarkedet. Hvis det profitorienterede opkøb begyndte at tage hensyn til kunstnernes pengepung, ville det gå ud over organisationens pengepung, ligesom en opprioritering af spændende nye ting ville øge risikoen for at købe noget, der ikke ville stige i værdi.

Man kan ikke både være almennyttig og drive forretning for at tjene penge. Realdania er derfor endt med at være en profitorienteret virksomhed. Men også med at være en virksomhed, der ikke er styret af noget som helst. Realdanias konstruktion har gjort virksomheden ustyrlig. Realdania er ikke styret af markedet, ikke styret af medlemmerne, ikke styret af offentligheden og ikke styret af myndighederne. Ledelsen kan gøre, hvad der passer den.

Den filantropiske virksomhed er ustyrlig

Realdania er *ikke styret af markedet*. Der findes i Danmark kun et begrænset antal instanser, hvor man kan søge om penge til projekter inden for det byggede miljø. Realdania har her en dominerende position. Når Realdania giver donationer, kan den derfor presse modtagerne til at acceptere vilkårene: For at få penge fra for eksempel programmet "Steder i landskabet" skal du acceptere den analyse af dine problemer, som vores firma har lavet. Du skal acceptere, at vi har rigtig meget at sige med hensyn til valg af løsning og udførelse af løsningen. Og du skal acceptere, at vi bestemmer prisen; du kan ikke vælge en billigere løsning et andet sted.

Gør Realdania modtagerne af sine donationer til en slags klienter, der må acceptere Realdanias vilkår? Eller presser Realdania dem, der modtager donationerne til at samarbejde på en måde, som de ikke ville have accepteret, hvis de havde haft andre muligheder? Hvordan fungerer samarbejdet mellem Realdania og de mange, som virksomheden indgår partnerskaber og lignende med? Er det for eksempel organisationerne, der spørger, om Realdania ikke nok vil indtræde i bestyrelsen, når Realdania kommer med penge? Kan ministerierne sige nej, når Realdania forlanger at være med til at vælge mellem ansøgerne? Kunne lokalgrupperne på Nørrebro have sagt nej til Realdanias BIG-projekt Superkilen og fået den grønne løsning, som de foretrak?

Spørgsmålene er mange. Det er en vigtig problematik, men Realdania tager den tydeligvis ikke alvorligt. Jesper Nygård sammenligner sig selv med Pippi Langstrømpe:

> *Pippi siger, at når man er stor og stærk, skal man være vældig sød. Jeg plejer at sige, at når man er stor og stærk, skal man opføre sig ordentligt. Og vi er store og stærke, for vi har mange penge, og vi har mange muligheder for at forandre nogle ting* (Berlingske Tidende 3/5 2015).

At være sød som Pippi Langstrømpe og "opføre sig ordentligt" er en upræcis og overfladisk indfaldsvinkel til at forstå en magtfuld organisation som Realdania. At udtale sig på det niveau er sjovt i en børnebog, men det er ikke at tage de mange store spørgsmål omkring Realdania alvorligt.

Den filantropiske virksomhed er også i en anden forstand uafhængig af markedet: Den kan skrue op og ned for sin fortjeneste efter lyst.

Hvis der opstår tab, kan pengene bare hentes i afkastet af formuen og kaldes for filantropi. Det kan ses i eksemplerne med Realdanias parkeringsanlæg under Dokk1 og under Kvæsthusbroen, hvor størrelsen af donationen blev bestemt med henblik på at spekulere i momsens størrelse.

Realdania kan også tilbyde en gave til gengæld for at få fingre i et investeringsobjekt, virksomheden ønsker. Det gjorde man også for eksempel i forbindelse med parkeringsanlægget til Dokk1 og parkeringsanlægget under Kvæsthusbroen.

> *Er formålet at tjene penge, er der ikke tale om filantropi – så er det ren investering. Hvis det gælder om at skabe noget – for os livskvalitet gennem det byggede miljø – er det filantropi. Om vi så når vores mål bedst ved at give pengene væk, ved at investere dem som egenkapital i projektet eller ved at give dem som et lån med eller uden rente, det er værktøjer* (Flemming Borreskov i *Penge til huse*).

Det lyder som systematisk konkurrenceforvridning. Realdania har helt andre muligheder end andre virksomheder for at sætte sin fortjeneste ikke i overensstemmelse med markedet, men efter forgodtbefindende. Det gælder alle Realdanias mange kommercielle aktiviteter inden for byudvikling, byggeri, bygherrevirksomhed, hoteldrift, rådgivning, medievirksomhed og så videre. Hvis Realdania beslutter sig for at kalde noget for filantropi, så kan de sætte vilkårene, som de har lyst til.

Desuden er der tale om en misforståelse: Al erhvervsvirksomhed har skam et fornuftigt formål. Der fremstilles altid produkter eller serviceydelser, som nogen gerne vil aftage. Det vil være meget svært at finde virksomheder, der kun tjener penge uden at skabe noget fornuftigt. En hvilken som helst virksomhed inden for byggeriet vil med rette kunne sige, at de skaber livskvalitet gennem det byggede miljø.

Den filantropiske virksomhed er immun over for omkostninger. Det er ligegyldigt, hvor store omkostninger, der er tale om. Flemming Borreskov udtaler:

> *Det er en misforståelse, at de driftsudgifter, man har som filantropisk virksomhed, er af det onde, og de finansielle uddelinger, man giver, er gode. Sådan er det efter min opfattelse ikke. 80 procent af de driftsudgifter, vi har, går til projekterne i form af menneskelige ressourcer.* (Mandag Morgen. 3/5 2013)

Der mangler som nævnt en styringsmekanisme i Realdania. Der er ingen instans, der sikrer, at det almennyttige formål bliver opfyldt.

Organisationen Danmarks Fonde har undersøgt, hvordan demokratiet fungerer i syv foreninger, der ligner Realdania. Ifølge undersøgelsen ligger Realdania under middel med fire points ud af 11 mulige. Realdania faldt igennem på en række parametre som, at repræsentantskabet ikke har indflydelse på uddelingspolitikken eller konkrete bevillinger, og at der ikke er mulighed for at brevstemme eller stemme digitalt.

Således presset skiftede direktør Jesper Nygård pludselig forklaring fra at fremhæve Realdanias demokrati til at sige, at det vigtigste for Realdania er det almennyttige formål, ikke demokratiet:

> *Der er jo det særlige ved vores forening, at vi ikke er til for medlemmerne. Vi er til for almenvellet. Og vi er jo i modsætning til andre foreninger ikke til for at dele penge ud til fordel for medlemmerne, men til fordel for hele Danmark.* (danmarksfonde.dk)

En virksomhed, der ikke er styret af markedet og ikke er styret af sine ejere – medlemmerne – kunne tænkes at være påvirkelig af den offentlige mening. Men også denne reguleringsmekanisme er blevet sat ud af kraft for Realdania. Alle i miljøet omkring byggeriet er afhængige af Realdania på en eller anden måde, hvorfor kritik af Realdania gang på gang bare dør ud. Pressen har gentagne gange over en bred kam rejst velbegrundet og væsentlig kritik af Realdania, men hver gang slipper Realdania afsted med at afvise alt.

Endelig kunne der være en offentlig regulering, men først for nogle år siden blev der indført en form for tilsyn med Realdania. Om dette nogensinde kommer til at træde i kraft, må tiden vise. Indtil videre samarbejder den tilsynsførende styrelse med Realdania og modtager penge fra Realdania.

Manglen på en mekanisme, der kan holde Realdania på sporet af sit egentlige formål, har konsekvenser for Realdania selv. Et sygdomstegn er de galopperende omkostninger. Et andet er, at virksomheden– tyder det på – har svært ved at passe på sin formue. Et tredje symptom er, at Realdania har udviklet sin helt egen ideologi om den ”filantropiske virksomhed”.

Realdania og filantropien

I den nugældende strategi – kaldet *Realdanias filantropiske strategi* er foreningens formål lavet om til *at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø*.

Ifølge Gyldendals leksikon betyder filantropi ”velgørenhed”:

> ***filantropi,*** *velgørenhed; ofte med en forbindelse til kristen næstekærlighed. Filantropi vandt indpas i den europæiske samfundsdebat sidst i 1700-t. …*
> *I USA er filantropi et samlet begreb for den organiserede private velgørenhed og støtte til videnskab og kunst. Eksempler herpå er Ford Foundation, Andrew Carnegie Foundation og Rockefeller Foundation.*
> *I Danmark er filantropi nu overvejende et historisk begreb, som betegner 1800-t.s organiserede private velgørenhed.*

Realdanias ideal er tidligere tiders velgørenhed. Eller den amerikanske model, hvor meget rige mennesker bestemmer, hvilke mennesker og hvilke formål der skal have lidt af de riges overflod.

Almennytte er det, som *folk i almindelighed* betragter som nyttigt. Den begrænsning har filantropen ikke. Filantropen bestemmer selv suverænt, hvad han eller hun vil give

penge til, uafhængigt af hvad folk måtte mene. ”Værsgo,” siger filantropen, som jo ved bedst, og så forventes det, at modtagerne siger tusind tak.

Realdania forsøgte i 2012 at promovere sine tanker om velgørenhed med en gigantisk konference: ”Civilsamfundets filantropiske stemmer”. Bill Clinton var inviteret til at holde tale, og 700 personer var inviteret til at lytte på. Her blev der talt om katalytisk filantropi og om de stenriges gaver til de formål, som de selv ønsker at fremme – men Realdania står stadig alene med sine tanker om erstatte almennytte med fortidens velgørenhed. En søgning på hjemmesiderne for de største danske fonde viser, at ingen bortset fra Realdania bruger begreber som katalytisk filantropi. Alle andre er glade for at modtage ansøgninger og betragter sig som almennyttige, ikke filantropiske.

At skabe øget livskvalitet gennem det byggede miljø står der i Realdanias strategi, men det er ikke en god formulering af et formål. ”Livskvalitet” er svært at definere, blandt andet, fordi det er individuelt. Hvad nogen vil opfatte som ”livskvalitet”, vil andre kunne opfatte som det modsatte.

Sammenhængen mellem ”det byggede miljø” og ”livskvalitet” er heller ikke klar. Det er rimeligt at antage, at der er en eller anden sammenhæng; at nogle byggerier eller bymiljøer fungerer bedre end andre, men hvilke der er tale om, og hvilke træk der skaber bedre byer og boliger, har ændret sig meget over tid, og der er bestemt heller ikke enighed om det i dag.

Realdanias formål, som det er formuleret i strategien, er lidt af en gummiparagraf, som kan muliggøre, at såvel støtte til nye erhvervsmuligheder for godsejerne og dyre parkeringsanlæg kan siges at bidrage til ”øget livskvalitet”. Realdanias ledelse er også særdeles svævende, når den udtaler sig om livskvalitet:

> *Det* (livskvalitet, red.) *er eksempelvis at få nogle gode oplevelser i den by, hvor man bor. Når man bevæger sig rundt i byen, sidder på en café eller cykler ungerne i skole og børnehave – der hvor det byggede miljø skal være med til at skabe nogle gode og rare rammer …”* (Borreskov i Ejendomsmægleren 12 2003).

Realdania ser sig selv som en dansk pendant til amerikanske rigmænds velgørenhed og har formuleret sit formål så præcist som elastik i metermål.

Realdania skelner mellem tre former for filantropi:

- Klassisk filantropi, hvor der støttes ved at reagere på ansøgninger
- Strategisk filantropi, hvor den uddelende selv bidrager til projektet med sparring og rådgivning
- Katalytisk filantropi, hvor den uddelende selv initierer projekter og indgår i et tæt samarbejde med andre aktører.

Ifølge Realdania er der tale om en slags trappe, hvor den klassiske filantropi er nederste trin, hvorfra man kan arbejde sig opad mod ”højere” former for filantropi. Ved offentliggørelsen af strategien i 2016, mente Realdania, at virksomheden befandt sig

mest på trin 2, men stadig havde aktiviteter på første trin og var på vej videre mod trin 3.

Katalytisk er jo et fint ord, og umiddelbart lyder det meget besnærende, at Realdania ikke vil nøjes med at reagere på ansøgninger. Set med Realdanias øjne handler det om at ”tage ansvar” og ”skabe forandring.” Men der gemmer sig rigtig mange problemer i Realdanias forståelse af sin egen rolle.

Det, som Realdania med et lettere ringeagtende ord kalder for ”klassisk filantropi,” er det almindelige i almennyttige og almenvelgørende fonde. Det er det, alle andre gør med gode resultater. Her sættes der rammer og betingelser for uddelingerne, og ansøgere konkurrerer så om at skrive de bedste ansøgninger med de bedste projekter. Den uddelende får gode muligheder for at vælge de bedste projekter og gode muligheder for at ramme noget, der lever ude i virkeligheden.

I Realdanias ”strategiske filantropi” sætter den uddelende sig på modtageren og går selv ind i projektet. Det øger den uddelendes magt, men giver det nødvendigvis et bedre projekt? Det gør det vel kun, hvis den uddelende er meget bedre og meget mere vidende end modtageren. Er Realdania altid meget dygtigere og klogere end dem, de uddeler penge til? Næppe, men det er interessant at Realdania har som præmis for sit arbejde, at Realdania altid ved bedst.

På trappens højeste trin findes den katalytiske filantropi, hvor filantropen bruger modtagerne som redskaber i sin egen forståelse af problemet og påvirker dem ved hjælp af sine penge til at nå de mål, som filantropen selv har sat. Hvordan kan ledelsen i Realdania være sikker på, at Realdania bedst ved, hvad der er samfundsmæssige problemer, og bedst ved, hvordan de kan løses, så andre aktører blot kan gøres til nogle, der skal trækkes igennem et projekt? Det kan Realdania selvsagt heller ikke, men det er skræmmende, at Realdania tror det.

I det indledende kapitel i årsrapporten 2016 beskriver Realdania, hvordan virksomheden opfatter sig selv og sit arbejde.

> *Udvikle og forandre: Realdania er professionelt nysgerrig og åben for nye måder at gøre tingene på. Realdania bygger på indhøstede erfaringer, men går gerne nye veje og tager en risiko.*

Realdania mener altså, at det er Realdania, der udvikler og forandrer. Realdania ser sig selv som det handlende subjekt; ikke de mange andre aktører, mennesker og organisationer rundt om i landet. Endvidere:

> *Opsøgende og proaktiv: Realdania tager ofte selv initiativ til dialog og projekter med udgangspunkt i Realdanias strategier. I nogle tilfælde sætter Realdania en dagsorden for at stimulere en bestemt udvikling. I andre tilfælde stiller Realdania krav undervejs i processen for bedre at kunne sikre målopfyldelsen.*

Realdania er enevældig og alvidende. En sand velgører. At en Bill Clinton eller en Bill Gates opfatter sig selv som filantroper kan forstås udfra en amerikansk rigmandskultur, og det må også indrømmes, at de har tjent pengene selv og kan bruge dem, som de har

lyst til. Men Realdania er forpligtet af den lovgivning, der har tilladt stiftelsen af Realdania, og ikke mindst: Har vi brug for en filantropisk rigmand i Danmark, når vi kan have almennyttige fonde?

Den filantropiske virksomhed finder og udfører selv sine projekter, men giver det overhovedet mening? Realdania skriver således i sin årsrapport fra 2016:

> *Realdania er ledelsesmæssigt og fagligt involveret i projekterne i varierende grad, men bidrager generelt med viden og erfaring og ikke kun med midler. I de fleste projekter deltager Realdania i den overordnede projektledelse med egne medarbejdere. I andre projekter har Realdania indflydelse ved for eksempel at udpege medlemmer af et bedømmelsesudvalg til en kampagne eller medlemmer af en bestyrelse for en bygningsfond for et givent byggeprojekt eller ved, at projektet forvaltningsmæssigt gennemføres af Realdania By & Byg A/S.*

Realdania er med andre ord styrende eller ledende i alle faser af sine projekter. Er den filantropiske virksomhed i virkeligheden en virksomhed, der ikke tager penge for sine produkter og ydelser, men presser kunderne til at aftage dem? Hvilket så også rejser spørgsmålet: Ville nogen overhovedet handle med Realdania, hvis Realdania forlangte penge for sine produkter?

Realdania har udviklet en vi kan knap få armene ned-retorik om deres aktiviteter. Det kan næsten virke komisk, som når Realdania har lejet lokaler ud til fitness.dk:

> *I den sammenhæng er aftalen med fitness.dk med til at udleve vores ønske om, at BLOX også er et sted for sundhed og bevægelse … Fitnesscentret vil trække folk til området og være med til at styrke livet her. På den måde bringer vi by og havn bedre sammen – og det er BLOX store vision (Pressemeddelelse fra Realdania).*

Hvis et fitnesscenter er en stor gevinst for byudviklingen, så er der mange steder i Danmark, der har fået et løft i de senere år. Det kan næppe have været tanken med BLOX, at der skulle lejes lokaler ud til et fitnesscenter. Realdania fik problemer med at få udlejet de dyre lokaler, og tog så fitness.dk ind, men behøver man så at gøre denne nødløsning til et svar på ”BLOX store vision”?

Denne retorik kan ses som et svar på Realdanias problem: Det skal ligne almennytte, selv om det ikke er det.

Realdania opkøber ejendomme, sætter dem i stand, nedskriver deres værdi og lejer dem ud til nogen i netværket. Formålet skulle være at sikre fredede og bevaringsværdige ejendomme, men det er naturligvis en særdeles bekostelig og ineffektiv måde at gøre det på. Realdania får en samling af ejendomme, men i forhold til den samfundsmæssige udfordring bliver der ikke flyttet noget nævneværdigt.

Eller Realdania investerer i byudviklingsprojekter. Dette kunne lige så godt gøres af andre, så hvis det skal retfærdiggøres, må der skrues op for lovprisningerne af kvaliteten i projekterne.

Eller tænk på alle Realdanias parkeringsanlæg. De må ikke fremstå som noget fuldstændigt kommercielt, så derfor spinner man en historie om, at parkeringsanlæg er en grøn løsning, der skaber bedre bymiljø.

Filantropi som forretningsform

I begrebet "den filantropiske virksomhed" ligger der en idé om, at det kan lade sig gøre at producere noget filantropisk på samme måde, som man for eksempel producerer biler eller et andet industriprodukt: Nøglefærdig velgørenhed. Selve den økonomiske aktivitet bliver til noget filantropisk, hvis den foregår i en virksomhed, der kalder sig filantropisk.

> *Hvis du virkelig vil gøre en forskel, må du have en strategisk tilgang til filantropi. I Realdania tænker vi derfor vores filantropiske fondsarbejde som en professionel og målrettet investering. Vi uddeler "kloge penge". Men vi tænker også, at vi vil være en aktiv partner for relevante stakeholdere, der ud over penge kan bidrage med viden, rådgivning og netværk. Det er den eneste måde, man kan sikre, at man får det fulde almennyttige potentiale ud af ens filantropiske investeringer* (Flemming Borreskov til Mandag Morgen 31/10 2011).

Men ingen kan definere samfundsproblemer og løse dem ved at tilrettelægge en indsats. Det er en naiv projektledelsesbetragtning, hvor samfundsproblemer og deres løsninger ses som en ingeniøropgave: Problemet analyseres, hvorefter en løsning findes og implementeres.

I virkeligheden har Realdania næppe meget held med sig, hverken med at forstå problemerne eller løse dem.

På en måde er der noget Ebberød Bank over Realdania. Ebberød Bank er en betegnelse for en helt uholdbar form for forretning. Det er også titlen på en gammel dansk film, hvor skuespilleren Karl Stegger som bankdirektør gav høje indlånsrenter, billige lån og satte sin egen løn som en andel af omsætningen. Det er jo en speciel måde at drive en bank på, – men hvor smart har det været af Realdania at ville fortsætte som forening, når der ikke længere skulle formidles lån? Realdania skulle tjene almennytten, men forestillede sig, at man kunne tjene penge på almennytten. Man har udviklet en virksomhed, der producerer godgørenhed efter forgodtbefindende til høje omkostninger, mens formuen bliver stadig mindre.

Eller endnu mere polemisk kan det siges, at Realdania minder om Nordisk Fjer. Nordisk Fjer var en virksomhed, som for år tilbage viste sig at være en stor erhvervsskandale. Ledelsen var i forbløffende lang tid sluppet af sted med at bilde omverdenen ind, at virksomheden ekspanderede og solgte stort i en række lande, men i virkeligheden var der tale om et korthus, der byggede på et sindrigt system af omfaktureringer. Lidt på samme måde betjener Realdania sig af en overdreven, selvrosende retorik, som skjuler, at man gør mere skade end gavn.

Realdania gør megen skade. BLOX-bygningen er et godt eksempel. BLOX er en overflødig bygning, som ingen ville have savnet, hvis den ikke var blevet bygget. Den

er en magtmanifestation, som skæmmer det sted, den er placeret. God arkitektur kan give store oplevelser og uddybe en oplevelse af et sted, men Realdania er fuldstændig umusikalsk. En lille bitte grund på havnen skal have et kæmpstort hus. Kalø slotsruin skal invaderes af en udsigtstrappe. Vesterhavet skal have en pool. Realdania misbruger sin magt til at fortælle den samme historie gang på gang: "Realdania was here."

Realdania har sat sig på den offentlige debat om vores byer, så både byerne og debatten er blevet fattigere. Realdania farer frem med bedrevidende dagsordener om, hvad der er galt, og hvad der skal gøres – i stedet for at aktivere og styrke de gode kræfter, der allerede findes lokalt, hos arkitekterne, blandt byplanlæggerne og hos forskerne.

Derudover er Realdania konkurrenceforvridende – og ikke kun overfor andre private virksomheder. Den gør også tilværelsen sværere for offentlige forsknings- og udviklingsinstitutioner, som slet ikke har samme adgang til økonomiske midler, som Realdania og derfor mister gennemslagskraft. Forskningsbaseret viden taber til løst funderede holdninger, som tjener økonomiske interesser.

Og Realdania kan – som i tilfældet med sin radonkampagne – bruge sin penge til at styre samfundets investeringer i en retning, som ingen folkevalgte har ønsket.

Bestræbelselserne på at ville ændre hele det danske fondsmiljø væk fra almennytte og over til Realdanias eget forvirrede filantropi-begreb er farligt. Det er en trussel mod demokratiet, hvis alle danske fonde begynder at bruge deres penge på sig selv og på private politiske korstog. Faktisk er det også en trussel mod den konsensus omkring det almennyttige fondsbegreb, som store dele af dansk erhvervsliv bygger på.

Men ikke mindst: Danmark og vores byggede miljø er gået glip af meget, fordi ledelsen af den gamle kreditforening slap uden om at lave en fond og i stedet fik mulighed for at bruge pengene på sig selv.

Kapitel 9 Epilog – Realdania skal laves om til en almennyttig fond

Hvis Realdania havde været en fond, der uddelte penge til almennyttige formål, ville Danmark kunne have fået noget af blivende værdi.

Så ville Realdania have haft et langt større beløb til rådighed. Realdania havde ikke behøvet at betale skat og ville dermed have haft i størrelsesordenen 250 millioner kroner årligt ekstra til almennyttige formål. Og hvis Realdania havde holdt sig til de almenyttige formål, ville der ikke have været brug for over 300 medarbejdere og for tårnhøje lønninger til ledelsen. Alt i alt ville der have været en halv milliard kroner ekstra til almennyttige formål hvert år.

Oven i dette kommer, at formuen ville have haft det langt bedre, hvis Realdania ikke havde købt så meget fast ejendom til sig selv, ikke havde investeret milliarder i byudvikling, ikke havde fejlinvesteret en milliard kroner i Kuben og i Dania Capital og ikke havde holdt så ènsidigt fast i sine Danske Bank-aktier, at der i alt blev tabt 19 milliarder kroner under finanskrisen.

Realdania kunne meget vel have haft en formue på mere end 30 milliarder kroner i dag. Med en forrentning på syv procent årligt, kunne der godt blive måske 1,5 milliard kroner til uddeling, selv om en halv milliard kroner blev sat til side for at sikre formuen. Det er et meget stort beløb.

Tænk på, at et fint lille Realdania- projekt som istandsættelsen af Hammermøllen i Hellebæk kostede et tilskud på blot 175.000 kroner. Hvert år kunne man have iværksat mere end 8.000 af den slags projekter.

Der findes cirka 4.000 fredede bygninger i Danmark, men mange kan renoveres eller vedligeholdes på kommerciel basis eller har af andre grunde ikke behov for tilskud. I løbet af kort tid kunne Realdania, hvis det havde været en ægte fond, have udvirket en renovering af samtlige fredede bygninger, der havde behov for tilskud. Et stort løft til den danske kulturarv.

Der findes kun en delvis registrering af Danmarks bevaringsværdige bygninger. At få gennemført en registrering kunne måske også have været en opgave for Realdania? Antallet af bygninger med høj bevaringsværdi kendes ikke, men der er måske tale om 15.000. De fleste er almindelige, private boliger, hvor et lille tilskud formentlig kunne sikre, at disse bygninger blev sat i stand på forsvarlig vis. Igen en lille opgave inden for 1,5 milliard kroner om året. Der kunne også have været blevet råd til oplysningsarbejde over for ejerne af bevaringsværdige bygninger.

Realdania gav for år siden penge til forskning om det byggede miljø. Et forskningscenter kostede Realdania fem millioner kroner hvert år i en periode på fem år. Alle forskningscentrene er nu holdt op med at fungere, fordi ingen af universiteterne kunne finde penge til finansiering af aktiviterne efter, at Realdania trak sig ud. I stedet kunne man have etableret et forskningsråd med for eksempel 10 millioner kroner om året. Med 50 procent medfinansiering fra universiteterne – ligesom med Realdanias forskningcentre – ville der kunne blive 20-30 årsværk. Et betragteligt løft til forskningen i det byggede miljø. I stedet for hurra for Realdania-forskning kunne

Danmark have fået evidensbaseret viden om, hvordan der kan bygges bedre og billigere, hvordan der skabes bedre arkitektur, hvordan byerne gøres bedre at bo i og meget andet nyttigt.

Realdania har brugt meget store beløb på innovation i byggebranchen, men de er gået til egne initiativer i firmaet Smith Innovation, til det nye BLOXHUB og Realdanias forsøgsbyggerier. Hvis der var blevet givet penge til etablerede institutioner, ville Danmark kunne have fået kvalitetskontrolleret viden på internationalt niveau – stedet for mislykkede projekter som Realdanias vedligeholdelsesfri hus, der blev fugtskadet på rekordtid.

Den Blå Planet kostede 700 millioner kroner, hvoraf Realdania betalte en tredjedel. Hvert år kunne Realdania have støttet seks eller syv af den slags byggerier, der hver dag er til glæde for mange. Det burde være rigeligt. Man kunne også have valgt at give mindre beløb i tilskud for at sikre en høj arkitektonisk kvalitet til offentlige byggerier. At få færdiggjort DR Koncerthuset med stjernearkitekten Nouvels dyre idéer kostede Realdania 33 millioner kroner. For 1,5 milliard kroner kunne der have været støttet næsten 50 tilsvarende arkitektoniske løft af offentlige byggerier.

Eller tænk på, hvor mange legepladser man kunne have bygget for 1,5 milliard kroner. For ikke at nævne funktionelle pladser rundt om i de danske byer …

Mulighederne er næsten uendelige. Realdania har – eller havde – så mange penge, at det kunne været blevet til et gigantisk løft af det byggede miljø i Danmark. En åben debat om, hvordan de penge kunne have været brugt, ville sikkert have åbnet for nye perspektiver for bedre og billigere byggeri, nye boligformer og bedre bymiljøer. I stedet har Realdania brugt pengene på at købe bygninger til sig selv, på høje lønninger, et utal af medarbejdere og på at sætte sig på den offentlige debat.

Realdania skal være en fond

Den bedste løsning ville være at opløse Realdania, som det kendes i dag. Det var lovgivernes intention, at medlemmernes opsparede midler fra den gamle kreditforening skulle anbringes i en almennyttig fond. Den konstruktion, som ledelsen i stedet slap af sted med at gennemføre, er håbløs.

I Realdanias vedtægter er der faktisk en paragraf, ifølge hvilken Realdania kan omdannes til en fond, såfremt to tredjedele af repræsentantskabet stemmer for.

I en almennyttig fond vil den nuværende koncerns mange forretningsaktiviteter kunne isoleres fra de – nu stort set ikkeeksisterende – almennyttige donationer. Der kunne så laves en særskilt organisation til at stå for uddelinger – for at sikre, at uddelingerne faktisk blev givet til almennyttige formål og ikke gik direkte eller indirekte til Realdanias forretninger. Den almennyttige uddeling kunne klares af et lille sekretariat, som blot skulle betjene et antal uddelende råd med dygtige fagfolk.

Der kunne for eksempel være et bevaringsråd, der tog sig af uddelinger til fredede og bevaringsværdige bygninger og bymiljøer.

Et forskningråd, der tog sig af bevillinger til forskning inden for det byggede miljø, hvilket vil sige alt fra byplanlægning til byggeteknik og boligformer.

Et arkitekturråd kunne tage sig af at fremme god arkitektur gennem støtte til nybyggeri og præmier til de bedste bygninger. Problemet med at hæve niveauet i de

mange byudviklingsprojekter, der kører i disse år, kunne måske løses ved et fælleskommunalt institut, som indsamlede viden om og hjalp kommunerne med deres byudviklingsprojekter. Tilsvarende er der i mange år blevet diskuteret behovet for et initiativ, der kunne fremme en udvikling i byggebranchen henimod højere kvalitet, bedre samarbejde og lavere omkostninger.

Det er dog ikke sikkert, at Realdanias forretninger er sunde. Realdania har aldrig været nødt at lave sunde forretninger. Dens forretninger burde derfor vurderes, og de usunde sælges fra. Muligvis ville det bedste være at sælge alle Realdanias forretninger for at sikre formuen ved udelukkende at bruge den til investeringer i værdipapirer.

Realdanias ledelse vil næppe frivilligt lade virksomheden omdanne til en almennyttig fond, så et lovgivningsmæssigt initiativ vil være nødvendigt. Der burde kunne blive et flertal i Folketinget for et indgreb. Realdania, som det kendes i dag, har betydet, at Danmark er gået glip af meget, der kunne have været rigtigt godt for det byggede miljø.

Om kilder

Jeg har brugt et meget stort antal kilder, hvorfor denne lille bog ville være blevet urimelig tung at læse, hvis jeg havde sat noter ind undervejs. I stedet er angivelse af kilde i forhold til afgørende oplysninger indsat i teksten.
Desuden er der her en generel gennemgang af kilderne.

På Realdanias hjemmeside realdania.dk kan man finde en – desværre meget ufuldstændig – liste over Realdanias projekter.
Her er også Realdanias årsrapporter og vedtægter samt fortegnelser over medlemmer af repræsentantskabet og bestyrelsen, evalueringer af Realdania med mere.

Bolius og Realdania By og Byg har ligeledes deres egne hjemmesider. En del af Realdanias mange bøger ligger til download på Realdania By og Bygs hjemmeside.

Nogle af Realdanias projekter eller kampagner har egne hjemmesider som for eksempel stedet-taeller.dk

På datacvr.virk.dk kan man finde det centrale virksomhedsregister. Her er der årsrapporter for Realdanias mange selskaber. Der kan også søge på personer, så man kan finde personsammenfald i bestyrelser, men det skal i øvrigt oplyses i årsregnskaberne, hvilke andre bestyrelsesposter bestyrelsesmedlemmer har.

På retsinformation.dk kan man finde love med bemærkninger. Og på Folketingets hjemmeside ft.dk er der referater af behandlinger af lovforslag.

De avisartikler, jeg refererer til, er alle angivet i parentes i teksten. De kan findes ved at google eller ved at søge på Infomedia via bibliotek.dk. Der er mange flere artikler, end jeg har kunnet nævne i bogen.

Min egen kronik i Politiken den 27. juni 2016 kan man google eller finde her:
https://politiken.dk/debat/kroniken/art5627539/Almennytten-der-forsvandt-fra-Realdania

Jørn Astrup Hansen har skrevet meget om problemer relateret til de tidligere foreningsejede virksomheder i den finansielle sektor. Blandt andet i artiklen ”De kooperative virksomheder – hvor blev de af?”, Finansinvest nummer 4 2013.

Desuden har jeg brugt følgende bøger:
Michael Møller og Niels Christian Nielsen: *Dansk Realkredit gennem 200 år*, BRF Kredit 1997.
Jørgen Nue Møller: *Penge til huse*, Realdania 2009. (Den kan hentes på Realdanias hjemmeside.)