

Evaluering af bygningsfornyelse

Bygningsfornyelse, friarealer og kondemnering

Gottschalk, Georg; Hansen, Jesper Rohr; Jacobsen, Peter Mark

Publication date:
2008

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):

Gottschalk, G., Hansen, J. R., & Jacobsen, P. M. (2008). *Evaluering af bygningsfornyelse: Bygningsfornyelse, friarealer og kondemnering*. SBI forlag. SBI Nr. 2008:04

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Evaluering af bygningsfornyelse

Bygningsfornyelse, friarealer og kondemnering



Evaluering af bygningsfornyelse

Bygningsfornyelse, friarealer og kondemnering

Georg Gottschalk
Jesper Rohr
Peter Mark Jacobsen

Titel	Evaluering af bygningsfornyelse
Undertitel	Bygningsfornyelse, friarealer og kondemnering
Serietitel	SBi 2008:04
Udgave	1. udgave
Udgivelsesår	2008
Forfattere	Georg Gottschalk, Jesper Rohr, Peter Mark Jacobsen
Sprog	Dansk
Sidetæl	47
Emneord	Bygningsfornyelse, byfornyelse, kondemnering, friarealforbedringer
ISBN	978-87-563-1324-7
Omslagsfoto	Vivi Larsen
Udgiver	Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet Dr. Neergaards Vej 15, DK-2970 Hørsholm E-post sbi@sbi.dk www.sbi.dk

Eftertryk i uddrag tilladt, men kun med kildeangivelsen: *SBi 2008:04: Evaluering af bygningsfornyelse. Bygningsfornyelse, friarealer og kondemnering. (2008)*

Forord

Denne rapport er en delrapport fra SBI's evaluering af den ny byfornyelseslov, som trådte i kraft 1. januar 2004. Evalueringen dækker perioden frem til udgangen af 2006.

De tre andre delrapporter er:

- *Evaluering af områdefornyelse*. Lars A. Engberg, Jacob Norvig Larsen, Jesper Rohr. Statens Byggeforskningsinstitut, 2008.
- *Evaluering af helhedsorienteret byfornyelse*. Jesper Ole Jensen, Kresten Storgaard. Statens Byggeforskningsinstitut, 2008.
- *Evaluering af lov om byfornyelse og udvikling af byer, samt helhedsorienteret byfornyelse efter lov om byfornyelse*. Thorkild Ærø, Hans Skifter Andersen, Ellen Højgaard Jensen, Julie Abitz. Statens Byggeforskningsinstitut, 2008.

Delrapporterne er sammenfattet i rapporten: *Evaluering af lov om byfornyelse og udvikling af byer. Sammenfatning, 2008.*

Alle disse rapporter er tilgængelige på www.sbi.dk

Evalueringen er udført af forskere fra SBI og Dansk Byplanlaboratorium for Velfærdsministeriet.

Samtidig med udgivelsen af denne rapport udgiver Velfærdsministeriet rapporten *Helhedsorienteret Byfornyelse. Eksempelsamling*. Rapporten er udarbejdet af Jens V. Nielsen.

Vi vil gerne takke alle de mange medarbejdere i kommunerne, der har bidraget til evalueringen ved at deltage i spørgeskemaundersøgelser og interview.

Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet
Afdelingen for Boliger og Byfornyelse
Februar 2008

Thorkild Ærø
Forskningschef

Indhold

Indledning	5
Sammenfatning.....	6
Bygningsfornyelse	9
Indledning.....	9
Interviews med fem kommuner.....	9
Resultater om bygningsfornyelsen fra undersøgelsens surveydel	14
Friarealforbedring	25
Interviews med fire kommuner.....	25
Resultater om friarealforbedringer fra undersøgelsens surveydel.....	28
Kondemnering	32
Interviews med seks kommuner	32
Resultater om kondemnering fra undersøgelsens surveydel	37
Bygningsforbedringsudvalg	40
Resultater om bygningsforbedringsudvalg fra undersøgelsens surveydel.....	40
Bilag.....	42
Behovet for forbedring og vedligeholdelse	42

Indledning

Denne delrapport drejer sig om evaluering af bygningsfornyelse, friarealforbedringer, kondemneringer og ganske kort om bygningsforbedringsudvalg, således som disse aktiviteter har fundet sted med de lovændringer, der trådte i kraft pr. 1. januar 2004.

I hovedrapporten er det kvantitative og det økonomiske omfang af bygningsfornyelse, friarealforbedringer og kondemneringer gennemgået ud fra registeroplysninger for årene 2004, 2005 og 2006.

I denne delrapport er der fokuseret på kommunernes vurderinger af lovændringernes betydning. Kilderne til dette er det internetbaserede spørgeskema, som bruges i flere dele af undersøgelsen og for så vidt angår bygningsfornyelse, friarealforbedringer og kondemnering også interviews med embedsmænd i udvalgte kommuner, der ifølge spørgeskemaundersøgelsen har erfaringer med disse aktiviteter.

Som bilag har vi fra en igangværende anden SBI-undersøgelse indsat et kapitel om et repræsentativt udsnit af udlejerens meninger om behovet for forbedringer og vedligeholdelse.

Sammenfatning

Bygningsfornyelse

Nogle af de væsentligste ændringer i forhold til den tidligere byfornyelseslov for så vidt angår bygningsfornyelse er:

- at almene boliger ikke længere kan få byfornyelsesstøtte. Den almene sektor må i stedet hente støtte i Landsbyggefonden,
- at ejerboliger og andelsboliger kun kan få støtte til arbejder på tag og fag og til afhjælpning af kondemnabile forhold,
- at der ikke kan gives støtte til ejendomme, der er opført efter 1950 bortset fra støtte til afhjælpning af kondemnabile forhold. Her er der ingen aldersgrænse,
- at kommunen ikke længere tager initiativ til bygningsfornyelse i de enkelte ejendomme. Det er op til ejeren at komme med et forslag, som kommunen kan tage stilling til. Hvis ejeren ikke tager initiativ, kan kommunen ikke længere tvinge bygningsforbedringer igennem. (Ved manglende vedligeholdelse kan lejerne i regulerede udlejningsejendomme evt. benytte sig af lejelovgivningens regler om huslejenævnspåbud og evt. tvangsgennemførelse af nødvendige vedligeholdelsesarbejder),
- at lejerne ikke længere har vetoret over for beslutninger om bygningsfornyelse i private udlejningsejendomme,
- at ejer i højere grad end tidligere skal selvfinansiere vedligeholdelsesarbejder. Udgangspunktet er, at udlejer selv skal finansiere vedligeholdelsesarbejderne. Ejeren vil dog kunne søge om støtte til vedligeholdelsesarbejder, der ellers ikke kan gennemføres. Størrelsen af støtten forhandles med kommunen,
- at huslejeforhøjelser som følge af forbedringer følger lejelovens regler. Den særlige byfornyelsesboligsikring er erstattet af en indfasningsstøtte.

De overordnede mål med den nye lovs bestemmelser om bygningsfornyelse har været en forenkling af regelsættet, overgang til frivillighed og en øget privat medfinansiering.

Af spørgeskemaundersøgelsen fremgik det, at de fleste kommuner mente, at der med de nye regler var sket en vis forenkling. Frivillighed og øget privat medfinansiering spillede også en stor rolle i kommunernes udvælgelse af ejendomme til bygningsforbedring. Således gjaldt det for kommunerne under ét, at:

- kommunernes udgifter kunne holdes inden for de givne rammer,
- at ejerne selv tog initiativ til bygningsfornyelse,
- at ejerne var villige til en høj grad af egenfinansiering,

For de store centrankommuner var det herudover væsentligt, at:

- indsatsen primært var koncentreret til de dårligste ejendomme,
- det ikke var muligt for ejeren selv at finansiere hele fornyelsen,
- bygningsfornyelsen primært foregik i byområder, hvor kommunen var i gang med en generel områdeindsats.

Ellers var der lige mange kommuner, som kun - eller oftest - støttede ejendomme i områder, hvor der foregik en samlet indsats, som der var kommuner, som ikke - eller sjældent - gjorde det.

På grund af frivillighedsprincippet brugte kommunerne en del ressourcer på at annoncere, sende information til og kontakte ejere af dårlige boligejendomme i de prioriterede områder. Kommunerne brugte også ressourcer på at rådgive interesserede ejere.

Til trods for denne informationsvirksomhed var der blandt kommunerne under ét enighed om:

- at det blev sværere at få de mindre og uprofessionelle private udlejere i gang med fornyelse,
- at det blev sværere at få andelsboligforeninger i gang med fornyelse,
- at det blev sværere at få de dårligste ejendomme fornyet.

Specielt blandt de store centralkommuner var der stor enighed om, at det blev sværere at få de dårligste ejendomme fornyet, og at det blev sværere at igangsætte fornyelse af ejendomme i højt prioriterede byområder.

Der var delte meninger om de nye begrænsninger for ejerboliger og andelsboliger. De fleste kommuner fandt reglerne rimelige, men tre ud af de fire store centralkommuner syntes det ikke. Frederiksberg kommune fandt det endvidere uheldigt, at man ikke længere kunne støtte almene boliger, fordi det derved var vanskeligere at løfte et helt kvarter.

Kondemnering

I forhold til den tidligere lov blev kondemneringsreglerne ændret noget. Kommunen kan nu nedlægge forbud mod beboelse i en bolig, der er sundhedsfarlig eller brandfarlig uafhængigt af, om det økonomisk kan betale sig at sætte boligen i stand. Kommunens mulighed for at give konkrete påbud og ejerens ret til økonomisk støtte til gennemførelsen af foranstaltningerne til at afhjælpe de kondemnabile forhold, er afskaffet.

Der er flere kommuner, der mener, at det er en forringelse, at man ikke længere kan give konkrete påbud, end der er kommuner, der ikke mener det. Alle de fire største centralkommuner mener, at det er en forringelse.

De interviewede kommuner finder det stadigvæk meget vanskeligt at gennemføre en kondemneringssag inkl. genhusning, selv om det er blevet lidt lettere i og med, at kommunen ikke skal udarbejde konkrete påbud og ikke skal tage økonomiske hensyn. Den skal kun tage stilling til, om der er sundheds- eller brandfare eller ej. På den anden side sker det ofte specielt i landområderne, at ejeren ingenting foretager sig med bygningen efter kondemneringen. Bygningen får bare lov at stå tom og forfalde. Kommunen har så den mulighed, at påbyde ejeren at nedrive bygningen mod erstatning, hvortil kommunen kan få statsrefusion på 50 %. Hvis bygningen efter kondemneringens ikrafttræden efterhånden bliver til gene for naboer og andre, kan kommunen påbyde ejeren at rive den ned uden erstatning. Nogle kommuner foreslår, at det bliver muligt, at kondemnere tomme sundheds- eller brandfarlige boliger. Det kunne være et af instrumenterne til at imødegå

spekulation i forbindelse med udlejning af meget dårlige boliger i landets yderområder.

Friarealforbedring

Ifølge den nye byfornyelseslov kunne der ikke længere gives støtte til friarealforbedringer, hvis det kun drejede sig om en enkelt matrikel. Ejendommene skulle også være opført før 1950. En enkelt eller et par enkelte nyere ejendomme ville dog ikke være i vejen for, at der kunne gennemføres friarealforbedringer i en karre.

Nogle steder har reglen om, at friarealet skal omfatte mere end én matrikel, givet anledning til problemer. Det gælder f.eks. i Københavns Kommune, hvor nogle af de store andelsboligforeninger omfatter en hel karre, men hvor der kun er en matrikel. Kommunen ville godt have forbedret friarealerne i disse ejendomme, men har afstået fra det på grund af denne regel. Aalborg Kommune har haft en tilsvarende sag, og her valgte kommunen at gennemføre forbedringerne for kommunale midler. Det kunne overvejes at ændre reglen, så friarealforbedringer godt kan gennemføres, hvis en hel karre kun omfatter en enkelt matrikel.

Reglen om, at de fleste af en karres ejendomme skal være opført før 1950, før der kan blive tale om friarealforbedringer, opfattes som rimelig af de fleste kommuner. Flere kommuner mener imidlertid, at det ikke vil vare mange år, før man bliver nødt til at revidere denne regel. I Aalborg Kommunes næste indsatsområde er boligmassen opført i årene mellem 1930 og 1960. Kommunen påpeger, at 1950-års reglen derfor snart kan blive problematisk.

Bygningsfornyelse

Indledning

De væsentligste ændringer i den nye lov om byfornyelse og udvikling af byer for så vidt angår bygningsfornyelse er:

Kommunen har ikke længere initiativet til bygningsforbedringer. I stedet er det nu ejeren, der skal komme med forslag til bygningsforbedringer - det såkaldte frivillighedsprincip.

Der kan ikke gives støtte til bygningsforbedringer til ejendomme, der er opført før 1950 mod tidligere 1970.

Alment byggeri kan ikke længere få støtte til nedrivninger, vedligeholdelsesarbejder og bygningsforbedringer med hjemmel i byfornyelsesloven. I stedet kan Landbyggefonden give støtte til sådanne arbejder for alment byggeri.

I ejer- og andelsboliger kan kommunen med hjemmel i byfornyelsesloven kun støtte forbedringer af klimaskærmen og afhjælpning af kondemnable forhold. I forbindelse med afhjælpning af kondemnable forhold er der ingen aldersgrænse for ejendommen.

I privat udlejningsbyggeri kan man forsat støtte de samme ændringer som tidligere. Det vil sige, at private udlejningsboliger kan modtage støtte til vedligeholdelsesarbejder og afhjælpning af kondemnable forhold, nedrivninger og forbedringer. Til forbedringer ydes der støtte til nedsættelse af husleje-forhøjelsen. Det er den såkaldte indfasningsstøtte.

Lejefastsættelsesreglerne, som har været gældende for byfornyelede lejeboliger, erstattes af lejelovgivningens almindelige regler om beregning af huslejen efter forbedringer.

Den offentlige støtte til vedligeholdelsesarbejder og nedrivninger omlægges, så den i overvejende grad gives som kontant tilskud.

Evalueringen af kommunernes brug af de nye regler om bygningsfornyelse er blevet analyseret ved hjælp af:

- Registerundersøgelser (som er gennemgået i hovedrapporten: Evaluering af lov om byfornyelse og udvikling af byer).
- Internetsurveys blandt kommuner, der har brugt byfornyelsesloven.
- Telefoninterviews med udvalgte kommuner.

Interviews med fem kommuner

De fem kommuner, der er udvalgt til at bidrage med deres erfaringer, er alle kendetegnet ved at have brugt loven om byfornyelse og udvikling af byer ofte. De fem udvalgte kommuner, tre store, en mellemstor og en lille kommune, er:

Århus Kommune
Frederiksberg Kommune
Odense Kommune
Horsens Kommune
Morsø Kommune

Følgende temaer indgik i interviewdelen: Enkelthedskriteriet, Frivillighedsprincippet, Styringsmulighederne, Geografiske afgrænsninger af byfornyelsen, Støtten til de forskellige boformer, Fastlæggelse af støtteomfanget og Lejernes position.

Enkelthedskriteriet

3 af 5 kommuner mente, at sagsbehandlingen overordnet set var blevet lettere. Årsagerne varierede dog. Kommunerne svarede således:

Horsens, Århus og Frederiksberg var enige i, at lovændringen havde forenklet arbejdsgangen, men den konkrete årsag dertil varierede. I Horsens Kommune mener man, at den øgede brug af Socialministeriets indberetningssystem har gavnet. Horsens Kommune mener dog, at administrationsprocedurerne vil kunne gøres endnu nemmere ved at indføre brugen af Socialministeriets indberetningssystem mere konsekvent. Århus Kommune anser fjernelsen af lejernes individuelle og kollektive vetoret som en af forenklingerne af reglerne. Overgangen til lejelovens regler om huslejeafstættelsen er en anden. Kommunen har oplevet en stigning i antallet af sager for udlejningsejendomme og mener, at en af grundene måske kan være, at udlejerne bedre kan overskue de økonomiske konsekvenser af byfornyelsen, fordi de er fortrolige med lejelovens regler om huslejeafstættelse. Frederiksberg Kommune mener, at den nye indfasningsstøtteordning er mere enkel end den gamle byfornyelsesboligsikring, fordi indfasningsstøtten efter opretningen "kører af sig selv". Det blev dog samtidig uddybet, at Frederiksberg Kommunes tekniske direktorat anså indfasningsstøtten som en administrativ byrde, fordi det administrative arbejde er flyttet dertil, en funktion som tidligere blev udført af Socialdirektoratet.

Organisationsændringer i Odense Kommune har haft samme betydning i form af en omfordeling af opgaver mellem forvaltningerne. Således blev indfasningsstøtten tidligere varetaget af Boligstøttekontoret, i stedet er det Byfornyelsen, der varetager indfasningsstøtten nu. Dette mener den adspurgte forvaltning i kommunen er uhensigtsmæssigt. Morsø Kommune mener ikke, at lovændringen har gjort bygningsfornyelsen og dens administration lettere.

For yderligere at belyse, om den nye lov har forenklet kommunernes praksis angående arbejdet med bygningsfornyelse, har vi spurgt ind til kommunernes brug af konsulenter. Underforstået om det er blevet "så nemt", at der ikke længere er behov for konsulentbistand. Således svarede 4 af 5 kommuner, at de bruger konsulentbistand i varierende grad. Frederiksberg og Morsø inddrager oftest konsulenter og anser dem for vigtige i deres daglige virke. I Frederiksberg Kommune bruges konsulenter til bl.a. friarealforbedringer og genhusning. Årsagen er, at der er ansat 2,5 mand til 30-40 løbende sager. I Morsø Kommune kan de funktioner, konsulenterne udfylder, ikke udføres af de ansatte i kommunen.

Århus Kommune har ikke tradition for at bruge konsulenter til bygningsfornyelse og har ikke brugt det siden begyndelsen af 1990'erne. Man kan ikke længere få refusion til konsulentudgifter til bygningsfornyelse. Kommunen har i mindre grad brugt konsulenter til helhedsorienteret byfornyelse i den tidligere lov. I dag bruger kommunen konsulenter til friarealforbedringer. Her er der stadigvæk refusion. Odense Kommune bruger ikke længere konsulenter så meget som tidligere. Konsulentbistand fra byfornyelsesselskaber bruges nu kun ved områdefornyelse og etablering af friarealer. Når der er tale om bevaringsværdige bygninger, konsulteres Center for Bygningsbevaring i Raadvad og Bygningskultur Danmark, når der er tvivl om håndværksmæssige metoder til afhjælpning af problemer eller for at udarbejde bygningssynsrapporter for mere omfattende sager. Den eneste kommune, Horsens, der ikke bruger konsulentbistand, og ikke har brugt det, angiver som årsag hertil,

at kommunen selv ønsker styringen og overblikket, fra den økonomiske ramme tildeles, til projekterne føres ud i livet.

Frivillighedsprincippet

En måde loven har forsøgt at forenkle, modernisere og målrette er ved at indføre frivillighedsprincippet, således at det er ejeren, der tager initiativ til eventuelle bygningsforbedringer i stedet for kommunen. Det betyder samtidig, at det tidligere regelsæt, der gav kommunen mulighed for påbud og ekspropriation, er blevet fjernet. Fire af de fem kommuner, Frederiksberg, Odense, Horsens og Morsø mente ikke, det gjorde nogen forskel, at frivillighedsprincippet blev indført, fordi ejerens frivillighed - var og - er central for udførelsen af bygningsforbedringer, og derfor blev regelsættet om påbud sjældent brugt.

Århus Kommune har ikke eksproprieret ejendomme til ombygning på grund af disse ejendommers dårlige tilstand i en årrække frem til den nye lov, der ikke længere gjorde det muligt. Nu kan man alene opfordre ejeren til at søge om støtte. Objektivt set har man derved fjernet muligheden for at få renoveret nogle af de dårligste ejendomme. Kommunen mener, at man ikke kan udelukke, at de tidligere bestemmelser kunne motivere nogle ejere af dårlige ejendomme til at gå med til bygningsforbedringer, selv om kommunen i praksis ikke benyttede muligheden for at ekspropriere.

Kommunens mulighed for at styre byfornyelsen

Tre af de fem kommuner, Århus, Horsens og Frederiksberg finder det nødvendigt at gøre ejere opmærksomme på muligheden for støtte til bygningsfornyelse, eftersom et fåtal af ejere kender til de ændrede regler. Kommunerne prøver derfor at oplyse lejere og ejere ved kampagner og reklamer. Det bliver gjort via direkte henvendelser til ejere af trængende bygninger eller oplysningskampagner i lokalaviser og på hjemmesider. I Odense og Morsø Kommuner har man valgt ikke at gøre opmærksom på muligheden på samme måde.

Odense og Morsø Kommuner har begge konstateret et fald i antallet af bygningsfornyelser. Odense har efter 1.1.2004 behandlet 4-5 sager, der vedrører udlejningsejendomme, og ca. 20 sager for ejer- og andelsboliger om året, mod 16-20 udlejningsejendomme om året tidligere. I Morsø Kommune faldt beløbet til bygningsfornyelse tildelt af staten til et niveau, hvor det blev overvejet af kommunen at udfase ordningen.

Den nye lov fra 1.1.2004 har ligeledes resulteret i et skifte, i forhold til hvad pengene går til. I 3 af 5 kommuner, Århus, Odense og Frederiksberg har man oplevet et skifte med hensyn til ansøgerkategorierne, og hvad pengene går til.

I Århus er mængden af ansøgninger til bygningsfornyelse af private udlejningsejendomme steget.

I Odense Kommune er det blevet således, at det stort set kun er andelsboliger og ejerboliger, der søges støtte til. Støtten ydes hovedsageligt til bevaringsværdige bygninger. Derfor bruges relativt flere penge end før på enfamiliehuse, hvor støtten ydes til ejendomme, som er dyre at vedligeholde, enten fordi de er med stråtag, eller der er andre bevaringsværdige detaljer, som ikke ønskes fjernet og erstattet med billigere materialer.

I Frederiksberg Kommune har man oplevet et fald i antallet af andelsboliger og ejerboliger, der søges støtte til, fordi de ikke længere kan få den samme støtte som tidligere. Det er derfor primært ejere af udlejningsejendomme, der ansøger nu. Kommunen har således oplevet en stigning i antallet af udlejningsejendomme, der søger.

I Horsens Kommune er resultatet, at indsatsen er blevet mindre synlig og mere spredt, men der er ikke konstateret en ændring i ansøgerkategorierne. I Morsø Kommune har man ikke konstateret ændringer.

Geografisk afgrænset støtte til bestemte boligområder

3 af 5 kommuner, Århus, Frederiksberg og Horsens har alle udpeget et byfornyelsesområde, således at der ikke gives støtte uden for dette. I Frederiksberg Kommune er der dog også støttemuligheder for enkeltejendomme uden for det udpegede kvarter. Hvis der i Århus og Horsens gives støtte til enfamiliehuse, sker det kun inden for det udpegede byfornyelsesområde.

Århus bruger en operativ afgrænsning, Århus midtby. Den defineres som værende inden for Ringgaden. Frivillighedsprincippet har været brugt i lang tid, også inden det blev "indført", så markedsføring er blevet brugt til at informere om muligheden inden for afgrænsningen. Frederiksberg giver ingen støtte til enfamiliehuse.

Morsø og Odense Kommuner uddeler ikke støtte efter fysisk beliggenhed, men ser i stedet på nødvendigheden af støtten til den enkelte ejendom.

Støtte til de respektive boligformer

For private udlejningsejendomme kan der fortsat gives støtte til forbedringer, vedligeholdelsesarbejder, afhjælpning af kondemnabile forhold og nedrivninger. Ejerboliger og andelsboliger kan nu kun få støtte til fornyelse af tag og fag samt til afhjælpning af kondemnabile forhold. Yderligere er det ikke længere muligt at give almene boliger støtte. Her må afdelingerne i stedet søge støtte hos Landsbyggefonden.

I 3 af de 5 kommuner, Odense, Horsens og Århus har disse ændringer ikke haft nogen betydning.

Århus Kommune har ikke haft almene boliger under byfornyelsen siden 2000, så derfor har ændringerne ikke betydet noget.

Horsens Kommune er i en anden situation, eftersom der ikke er almene boliger byen. I Frederiksberg og Morsø Kommuner anses ændringerne som u hensigtsmæssige.

Frederiksberg Kommune mener, at det er en negativ udvikling, eftersom det er blevet svært for kommunen at løfte et helt kvarter, fordi kommunen ikke kan hjælpe de almene boliger i området.

Fastsættelse af støtteomfanget

Ingen af de fem kommuner mente, at den nye lovs bestemmelser vedrørende støtte til bygninger efter 1950 - mod tidligere 1970 - har haft konsekvenser. Århus, Horsens og Morsø var alle af denne opfattelse. Århus Kommune har som den eneste endda valgt at skærpe kravet til kun at inkludere bygninger fra før 1940. Det er blevet gjort for at kunne koncentrere indsatsen om midtbyen. I Horsens Kommune har denne regel heller ingen konsekvenser. Årsagen er boligmassens alder, da størstedelen af bygninger i bymidten er fra 1880'erne og 1890'erne.

To af kommunerne, Frederiksberg og Odense gav dog udtryk for, at denne skillelinje kan blive et problem inden for de næste par år, hvis ikke den justeres.

Frederiksberg Kommune mener, at skillelinjen på nuværende tidspunkt er acceptabel, eftersom størstedelen af den trængende boligmasse i kommunen er ældre end 1950. Kommunen uddybede ligeledes, at det om ti år kan blive nødvendigt at ændre grænsen, eftersom der er flere eksempler på nye trængende boliger, der ikke kan få støtte på grund af grænsen. Især findes der problemer med lav byggestandard i byggerier fra 1970'erne.

Odense Kommune har truffet en politisk beslutning om, at der skal være mindst tre lejligheder med tekniske mangler i en udlejningsejendom, inden der støttes med offentlige midler. Denne praksis gør, at kommunen ikke har problemer med bygninger opført efter 1950 på nuværende tidspunkt. Men kommunen understreger samtidig, at grænsen kan blive problematisk inden for de næste par år. Det er også politisk vedtaget ikke at yde støtte til professionelle ejendomsejere. Da der er lagt op til en vurdering af, om ejeren selv kan gennemføre istandsættelsen, findes det ikke rimeligt at yde offentlig støt-

te til professionelle udlejere, hvis ejendomme stiger i værdi, samtidigt med at lånemulighederne for tiden er gode. De professionelle udlejere kan kun opnå støtte, såfremt de har bevaringsværdige ejendomme, som kommunen har en interesse i bliver istandsat under hensyntagen til bevaringsværdien. Private udlejere, dvs. udlejere, der kun har en enkelt udlejningsejendom, hvor de selv bor i en af lejlighederne, kan godt få støtte til vedligeholdelsesarbejder, selv om ejendommen ikke er vurderet som specielt bevaringsværdig.

Alle kommunerne foretager individuelle vurderinger af ejendommene. Der er dog forskel på kommunernes udstukne retningslinjer, når det gælder støtte-niveauet.

Århus Kommune bruger ikke den maksimale støtte. Der foretages en konkret vurdering af den enkelte ejendom. Århus Kommune giver til udlejningsejendomme en støtte på op til 50% af vedligeholdelsesudgiften - dog maksimalt 60.000 kr. pr. bolig.

Horsens Kommune uddeler støtten vurderet i forhold til bygningens konkrete behov.

Frederiksberg Kommune foretager ligeledes en individuel vurdering af bygningen. Tekniske medarbejdere ser på bygningens tilstand og vurderer niveauet. Således bliver der givet mellem 25% og 33% i støtte.

Odense Kommune har vedtaget politisk at give max 50% af vedligeholdelsesudgiften til udlejningsejendomme. Hvis det skønnes nødvendigt, kan der dog gives 100% af vedligeholdelsesudgiften. Det er en vurderingssag, så kommunen ser på hver enkelt bygning hver for sig. Det gælder også for andels- og ejerboliger.

Morsø Kommune tager udgangspunkt i den konkrete bygningssag og indgår i en forhandling med ejeren om niveauet af støtten.

Lejernes position

Lejerdeltagelse

Århus, Horsens og Morsø Kommuner mener, at afskaffelsen af veto retten er hensigtsmæssig, eftersom det gør gennemførelsen af projekter nemmere, men kommunerne understreger, at man ikke har haft problemer med lejere, der var utilfredse i forbindelse med dette.

I Frederiksberg og Morsø har ændringen heller ikke ført til utilfredshed.

Odense Kommune udbeder sig dokumentation af ejeren for, at lejerne er blevet hørt før gennemførelsen af eventuelle projekter. Frederiksberg Kommune har indført en obligatorisk høring. I Horsens Kommune forsøger man at indhente lejernes accept eller indgå i en dialog og opnå et kompromis. I Morsø Kommune gennemfører man ikke projekter, hvis ikke borgerne er indforstået med det.

Lejefastsættelse

De adspurgte kommuner har forskellige opfattelser og erfaringer af, hvad ændringen i lejefastsættelsen betyder.

Odense Kommune anser som den eneste kommune ændringerne af reglerne om lejefastsættelse som en forringelse af lejernes vilkår. Kommunen har eksempler på udlejere, som afkræver for høj husleje af deres lejere. Ingen af de adspurgte kommuner har givet indfasningsstøtte ved huslejestigninger under 155 kr./m².

Kommunerne vurderer administrationen af indfasningsstøtten forskelligt. Århus og Frederiksberg har begge haft startvanskeligheder i form af manglende udbetalinger af støtten. Begge kommuner understreger, at indfasningsstøtten efter startproblemerne fungerede godt. Odense Kommune mener, at den ændrede ordning udgør en administrativ byrde for de nye kontorer, der skal udføre opgaverne i forbindelse med støtten.

Horsens og Morsø Kommuner har ingen erfaringer med indfasningsstøtten. I Morsø Kommune er årsagen, at kommunen har få udlejningsboliger.

3 af de 5 kommuner havde ingen erfaringer med, at overgangen til lejelovgivningens regler gav ejerne større tilskyndelse til at gennemføre forbedringsarbejder.

Århus og Morsø mener, at ejernes lyst til at gennemføre forbedringsarbejder var blevet større. I Morsø Kommune tilskrives stigningen i ejernes foretagsomhed den generelle økonomiske vækst og ikke lovændringerne. Århus Kommune mener dog, at ejere af udlejningsejendomme har fået bedre muligheder, og at det sandsynligvis har resulteret i opstarten af nye projekter med den nye lov, som ikke ville have fundet sted med den gamle, til dels fordi den nye lov er mere enkel.

Resultater om bygningsfornyelsen fra undersøgelsens surveydel

Kommunernes principper for udvælgelse af ejendomme til bygningsfornyelse

Tabel 1. Hvilke principper har været afgørende for udvælgelse af ejendomme til bygningsfornyelse. (Kommunerne skulle angive deres vurdering på en skala fra 1-5 om principperne har været 1. Meget væsentlig, 2. Ret væsentlig, 3. Væsentlig, 4. Mindre væsentlig, 5. Uden betydning). I tabellen neden for er de gennemsnitlige svar for de forskellige kommunetyper angivet.

	Store central-kommuner	Omgenskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle
a) At indsatsen primært var koncentreret til de dårligste ejendomme	1,5	2,5	3,0	3,3	3,4	3,0
b) At det ikke var muligt for ejeren selv at finansiere hele fornyelsen	2,3	4,5	3,5	3,5	3,8	3,7
c) At kommunens udgifter kunne holdes inden for givne økonomiske rammer	2,0	2,3	2,3	2,0	2,2	2,2
d) At ejerne var villige til en høj grad af egenfinansiering	2,3	2,0	2,5	3,5	2,5	2,6
e) At midlerne primært blev brugt i private udlejningsejendomme	3,3	4,5	3,5	3,5	3,8	3,7
f) At ejerne selv tog initiativ til bygningsfornyelsen	2,0	2,3	2,2	2,8	2,7	2,5
g) At kommunen kunne styre i hvilken rækkefølge og i hvilke bydele, der blev gennemført bygningsfornyelse	3,3	3,8	2,6	2,5	3,7	3,2
h) At bygningsfornyelsen primært foregik i byområder med generelle fysiske eller sociale problemer	3,5	4,3	3,1	3,0	3,9	3,6
i) At bygningsfornyelsen primært foregik i byområder, hvor kommunen var i gang med en generel områdeindsats	2,5	4,8	2,8	2,0	3,3	3,2
j) Andet	5,0	5,0	5,0	4,0	4,6	4,6

For kommunerne under ét var de væsentligste principper for udvælgelsen af ejendommene:

- at kommunens udgifter kunne holdes inden for givne økonomiske rammer,
- at ejerne selv tog initiativ til bygningsfornyelsen,
- at ejerne var villige til en høj grad af egenfinansiering.

For de store centrankommuner var det herudover væsentligt:

- at indsatsen primært var koncentreret til de dårligste ejendomme,
- at det ikke var muligt for ejeren selv at finansiere hele fornyelsen,
- at bygningsfornyelsen primært foregik i byområder, hvor kommunen var i gang med en generel områdeindsats.

Det sidste gjaldt også for de mindre provinsbyer.

De støttede ejendommers beliggenhed

Tabel 2. Hvilke typer af byområder lå de støttede ejendomme oftest i?

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Alle	Andel %
a) Bymidtekwarter med detailhandel / gågade	0	1	6	2	4	13	30
b) Andet område nær bymidten med blandet erhverv og bolig	2	1	5	1	5	14	33
c) "Brokvarter": boligområde nær centrum med ældre ejendomme	4	0	3	0	0	7	16
d) Landsby / mindre bysamfund	1	0	5	0	3	9	21
e) Andre typer af områder	0	3	0	1	1	5	12
Antal kommuner	4	5	12	6	16	43	

For de større provinsbyer og landkommunerne var der en ret lige fordeling mellem alle typer af byområder, bortset fra at der ikke er brokvarterer i landkommunerne. For de store centralkommuner var det hovedsageligt brokvarterer og andre områder nær bymidten.

Sammenhæng med andre indsatser

Tabel 3. I hvor stor udstrækning støttede man ejendomme i byområder, hvor der foregik en samlet indsats, herunder helhedsorienteret byfornyelse, områdefornyelse og kvarterløft mv.?

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Alle	Fordeling %
Kun i områder med samlet indsats	0	0	1	0	0	1	2
Oftest i områder med samlet indsats	2	0	5	3	5	15	35
Sjældent i områder med samlet indsats	2	0	0	1	3	6	14
Ikke i områder med samlet indsats	0	4	3	0	5	12	28
Ved ikke	0	1	3	2	3	9	21
Antal kommuner	4	5	12	6	16	43	100

Der var lige mange kommuner, som kun - eller oftest - støttede ejendomme i områder, hvor der foregik en samlet indsats, som der var kommuner, der ikke eller sjældent gjorde det.

Typer af bygningsmæssige problemer

Tabel 4. Hvor store bygningsmæssige problemer havde de støttede ejendomme oftest før fornyelsen?

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Alle	Fordeling %
Stærkt nedslidte ejendomme med stort behov for forbedring	3	2	3	2	3	13	30
Stærkt nedslidte ejendomme, men uden særlige forbedringsbehov	0	0	1	0	1	2	5
Til dels nedslidte med et vist forbedringsbehov	1	2	5	0	5	13	30
Til dels nedslidte uden forbedringsbehov	0	0	0	1	1	2	5
Andet	0	0	2	1	1	4	9
Ved ikke	0	1	1	2	5	9	21
Antal kommuner	4	5	12	6	16	43	100

De mest udbredte bygningsmæssige problemer for ejendomme, som fik støtte, var, at ejendommene var stærkt nedslidte og havde store forbedringsbehov, og ejendomme som til dels var nedslidte og havde et vist forbedringsbehov.

Ændringer i anvendelsen af bygningsfornyelsen efter lovændringerne

Tabel 5. Har anvendelsen af bygningsfornyelsen ændret sig med den nye lov fra 2004? (Kommunerne skulle anføre deres vurdering på en skala fra 1-5 om nedenstående ændringer er 1. Meget markant, 2. Markant, 3. Kun sket i begrænset omfang, 4. Ikke sket, 5. Det er gået modsat).

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Alle
a) Det var i mindre grad end tidligere de dårligste ejendomme, der fik støtte	2,8	3,8	3,5	3,3	3,0	3,2
b) Det var i højere grad end tidligere de mere professionelle udlejere, som søgte støtte	4,5	4,0	3,1	3,5	3,9	3,8
c) Antallet af støttede ejendomme blev reduceret væsentligt	4,5	3,8	3,1	2,5	3,3	3,3
d) Det var oftere end tidligere private udlejningsboliger, som blev støttet	3,3	3,5	3,6	3,7	3,7	3,6
e) Det var oftere end tidligere andelsboliger, som blev støttet	3,8	3,8	4,0	4,0	3,8	3,9
f) Det var oftere end tidligere ejerboliger, som blev støttet	3,3	3,8	3,0	3,3	3,2	3,3

Der er ifølge svarene kun sket begrænsede ændringer. I de mindre provinsbyer ser det dog ud til, at der er sket et fald i antallet af støttede ejendomme.

Principper for gennemførelsen af bygningsfornyelsen

Tabel 6. Hvilke principper har været afgørende for, hvordan bygningsfornyelsen gennemføres i ejendommene. (Kommunerne skulle anføre deres vurdering på en skala fra 1-5 om principperne for kommunen har været 1. Meget væsentlig, 2. Ret væsentlig, 3. Væsentlig, 4. Mindre væsentlig, 5. Uden betydning).

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Alle
a) At standarden i fornyede ejendomme kom op på niveau med nybyggeriet	3,5	4,8	2,9	2,8	3,7	3,5
b) At alle opretnings- og vedligeholdelsesproblemer blev løst på en gang	3,5	4,0	2,3	3,0	3,5	3,3
c) At lejerne deltog i beslutningsprocessen	3,0	4,3	3,6	3,5	3,5	3,6
d) At ejere og lejere økonomisk bidrog mest muligt til fornyelsen og kommunen mindst muligt	1,8	4,3	2,9	3,3	3,1	3,2
e) At de afledede økonomiske virkninger for kommunen (udgifter til boligstøtte mv.) begrænsedes	2,3	4,5	3,6	4,3	3,8	3,8
f) At den administrative belastning af kommunen var mindst mulig	3,8	4,3	3,2	3,5	3,1	3,4
g) At bevare og renovere ejendomme frem for nedrivning, hvor det betød noget for helheden i byområdet	2,8	3,0	2,3	3,0	2,8	2,8
h) At de tekniske løsninger havde en høj standard	1,5	3,8	2,5	2,8	3,3	3,0
i) At arkitektoniske / bevaringsværdige forhold i ejendommene blev bevaret / fredet	1,3	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0
j) At økologiske hensyn indgik i renoveringen	3,3	4,7	3,6	4,3	4,0	4,0
k) At boligerne blev egnede for ældre eller handicapvenlige	3,5	4,7	3,7	3,5	3,8	3,8
l) At huslejen efter byfornyelsen ikke blev for høj	3,0	4,0	3,5	3,3	3,6	3,5
m) At små lejligheder blev lagt sammen til større	3,8	4,7	3,6	3,8	4,5	4,2
n) At erhvervsarealer eller andre arealer blev omdannet til boligformål	4,5	4,7	3,7	4,0	4,5	4,3
o) At uudnyttede arealer blev inddraget til bolig, fx lofter	3,5	4,7	3,5	4,8	4,8	4,4
p) Andre principper	5,0	3,7	4,3	5,0	4,3	4,4

For kommunerne under ét var det mest afgørende:

- at arkitektoniske/bevaringsværdige forhold i ejendommene blev bevaret / fredet,
- at bevare og renovere ejendomme frem for nedrivning, hvor det betød noget for helheden i byområdet.

For de store centralkommuner var det mest afgørende:

- at arkitektoniske / bevaringsværdige forhold i ejendommene blev bevaret / fredet,
- at de tekniske løsninger havde en høj standard,
- at ejere og lejere økonomisk bidrog mest muligt til fornyelsen og kommunen mindst muligt.

Strategier for privat medfinansiering

Tabel 7. Fastlagde kommunen efter 1.1.2004 særlige strategier med henblik på at inddrage mest mulig privat finansiering?

	Store centralkommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Alle	Fordeling %
Ja	3	0	3	1	2	9	24
Nej	1	5	7	2	9	24	65
Ved ikke	0	0	0	1	3	4	11
Antal kommuner	4	5	10	4	14	37	100

Det var mest de større centralkommuner, der fastlagde særlige strategier for at inddrage mest mulig privat finansiering.

Særlige krav som betingelse for støtte

Tabel 8. Stillede kommunen efter 1.1.2004 særlige krav af arkitektonisk, miljømæssig og udførelsesmæssig karakter som betingelse for støtte?

	Store centralkommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Alle	Fordeling %
Ja, ofte	4	1	7	3	7	22	51
Ja, men sjældent	0	0	4	1	2	7	16
Nej, aldrig	0	2	0	0	4	6	14
Ved ikke	0	2	1	2	3	8	19
Antal kommuner	4	5	12	6	16	43	100

De fleste kommuner stillede ofte krav af økonomisk, miljømæssig og udførelsesmæssig karakter som betingelse for støtte.

Information og rådgivning for ejere

Tabel 9. Har kommunen forsøgt at aktivere og motivere ejerne til at igangsætte bygningsfornyelse? Antal kommuner, der har svaret ja.

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Alle	Andel ja %
Kommunen annoncerede eller sendte information til ejere	3	2	8	2	8	23	64
Kommunen tog direkte kontakt med ejere	3	1	1	1	4	10	28
Kommunen gav særlig rådgivning til interesserede ejere	4	1	7	4	8	24	67
Kommunen oprettede en særlig funktion i forvaltningen til at bistå ejerne	2	1	2	0	5	10	28
Antal kommuner	4	5	10	4	13	36	

To tredjedele af kommunerne annoncerede eller sendte information til ejere, og to tredjedele gav særlig rådgivning til interesserede ejere.

Vurdering af byfornyelseslovens anvendelighed efter lovændringerne

Tabel 10. Hvad er kommunens generelle vurdering af bygningsfornyelsen efter den nye byfornyelseslov fra 2004? (Kommunerne skulle anføre deres vurdering på en skala fra 1-5 om de er 1. Helt enig, 2. Ret enig, 3. Nogenlunde enig, 4. Mindre enig, 5. Ikke enig, 6. Ved ikke).

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle
a) Ordningen var velegnet til de fleste boligforbedringssager	3,3	5,0	2,4	3,0	3,3	3,2
b) Der var ikke interesse hos boligejere af enfamilieboliger	3,0	5,0	2,9	3,3	3,8	3,6
c) Der var ikke interesse hos private udlejere	3,5	5,0	3,6	3,8	3,7	3,7
16 - d) Der var ikke interesse hos andelsboligforeninger	3,5	5,0	2,6	2,3	3,1	3,1
e) Reglerne var for svære at bruge	4,0	4,0	2,7	3,5	2,8	3,1
f) Renoveringsprojekterne i de enkelte ejendomme blev noget mindre omfattende	2,5	3,0	3,6	2,7	2,7	2,9
g) Fornyelsen i de enkelte ejendomme var oftere utilstrækkelig	3,5	3,0	4,7	3,5	3,6	3,7
h) Fornyelsen drejede sig oftere om vedligeholdelse og opretning, mindre om forbedringer	3,0	2,0	3,1	3,0	3,3	3,0

Der var mest enighed om, at renoveringsprojekterne i de enkelte ejendomme blev noget mindre omfattende. Det gjaldt specielt for de store centralkommuner, de mindre provinsbyer og landkommunerne.

For de større provinskommuner var der mest enighed om:

- at ordningen var velegnet til de fleste boligforbedringssager,
- at der ikke var interesse hos boligejere af enfamiliehuse,
- at reglerne var for svære at bruge.

Vurdering af den nye aldersgrænse

Tabel 11. Var aldersgrænsen 1950 for hvilke ejendomme, der kunne få støtte, rimelig i praksis og relevant i forhold til bygningsbestandens alder?

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle	Fordeling %
Ja	3	4	8	2	7	24	65
Nej	0	0	2	1	2	5	14
Ved ikke	1	0	0	1	6	8	22
Antal kommuner	4	4	10	4	15	37	100

Langt de fleste kommuner fandt opførelsesgrænsen 1950 rimelig.

Vurdering af den nye lov for så vidt angår ejerforhold

Tabel 12. Efter den nye byfornyelseslov fra 1.1.2004, kan der til ejerboliger og andelsboliger kun gives støtte til arbejder på klimaskærmen og til afhjælpning af kondemnabile forhold. Oplevede kommunen, at disse anvendelsesområder for ejer- og andelsboliger var dækkende?

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle	Fordeling %
Ja	1	3	9	1	5	19	51
Nej	3	1	0	3	5	12	32
Ved ikke	0	0	1	0	5	6	16
Antal kommuner	4	4	10	4	15	37	100

Der var delte meninger om de nye begrænsninger for ejerboliger og andelsboliger. De fleste syntes, at reglerne var rimelige, men tre ud af de fire store centalkommuner og halvdelen af landkommunerne syntes det ikke.

Vurdering af reglerne om drifts- og vedligeholdelsesplaner

Tabel 13. Var der med den nye lov tilstrækkelige muligheder for at sikre den offentlige investering i bygningsfornyelse via reglerne om drifts- og vedligeholdelsesplaner?

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle	Fordeling %
Ja	0	1	6	1	1	9	25
Nej, vedligeholdelsesplaner var ikke brugbare	3	0	1	2	1	7	19
Nej, blev ikke kontrolleret	0	0	2	0	1	3	8
Ved ikke	1	2	1	1	12	17	47
Antal kommuner	4	3	10	4	15	36	100

Der var ligeledes delte meninger om, hvor vidt der var tilstrækkelige muligheder for at sikre den offentlige investering via reglerne om drifts- og vedligeholdelsesplaner.

Brugen af eksterne konsulenter

Tabel 14. Brugte kommunen eksterne konsulenter (byfornyelsesselskaber og lignende) i forbindelse med bygningsfornyelse efter den nye byfornyelseslov fra 2004?

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle	Fordeling %
Ja, i stor udstrækning	0	0	2	2	4	8	19
Ja, i en vis udstrækning	0	3	4	1	3	11	26
Nej	4	1	5	1	7	18	42
Ved ikke	0	1	1	2	2	6	14
Antal kommuner	4	5	12	6	16	43	100

Der var stort set lige mange kommuner, som brugte eksterne konsulenter til bygningsfornyelse, som der var kommuner, der ikke gjorde det. De store centalkommuner skilte sig ud ved ikke at bruge konsulenter til bygningsfornyelse efter den nye lov.

Vurderinger af hvor vidt den nye lov førte til forenklet sagsbehandling

Tabel 15. Førte ændringerne i bygningsfornyelsen med den nye byfornyelseslov fra 1.1. 2004 til en forenklet sagsbehandling?

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle	Fordeling %
Meget væsentlig forenkling	0	0	1	0	1	2	5
Væsentlig forenkling	0	1	0	0	0	1	3
En vis forenkling	4	1	5	3	4	17	46
Ingen forenkling	0	1	4	1	3	9	24
Ved ikke	0	1	1	0	6	8	22
Antal kommuner	4	4	11	4	14	37	100

Der var flest kommuner, som mente, at der var tale om en vis forenkling. Der var dog også en del kommuner, som ikke mente, at der var tale om nogen forenkling. Kun tre kommuner mente, at der var tale om væsentlige forenklinger.

Vurderinger af hvo rvidt lovændringerne førte til kortere sagsforløb

Tabel 16. Betød de nye regler og procedurer fra 1.1.2004 en tidsmæssig forkortelse af planlægningsforløbet i bygningsfornyelsen i forhold til tidligere?

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større pro-vinsbyer	Mindre pro-vinsbyer	Land-kommuner	Alle	Fordeling %
Ja, meget væsentlig forkortelse	1	0	0	0	0	1	2
Ja, en væsentlig forkortelse	0	0	0	0	2	2	5
Ja, en vis forkortelse	1	0	7	3	3	14	33
Nej, ingen forkortelse	2	3	3	1	6	15	35
Nej, forlænget forløb	0	1	0	0	1	2	5
Ved ikke	0	1	2	2	4	9	21
Antal kommuner	4	5	12	6	16	43	100

Der var lige mange kommuner, som mente, at der var tale om en tidsmæssig forkortelse af planlægningsforløbet, som der var kommuner, som mente, at det var der ikke.

Vurderinger af frivillighedsprincippet

Tabel 17. Hvilken rolle spiller det, at bygningsfornyelsen nu helt bygger på frivillighed, dvs. ejernes initiativ frem for kommunernes opfordring og påbud? (Kommunerne skulle anføre deres vurdering på en skala fra 1-5 om de var 1. Helt enige, 2. Ret enige, 3. Nogenlunde enige, 4. Mindre enige, 5. Ikke enige og 6. Ved ikke).

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større pro-vinsbyer	Mindre pro-vinsbyer	Land-kommuner	Alle
a) Det blev sværere at få de mindre og uprofessionelle private udlejere i gang med fornyelse	2,3		2,6	2,3	2,3	2,4
b) Det blev sværere at få andels-boligforeninger i gang med fornyelse	2,5	3,0	2,6	2,3	3,3	2,7
c) Det blev sværere at få ejerboliger i gang med fornyelse	3,8	5,0	3,5	2,0	3,7	3,3
d) Det blev sværere at få de dårligste ejendomme fornyet	1,3	5,0	3,0	2,5	3,3	2,9
e) Det blev sværere, at igangsætte fornyelse af ejendomme i højt prioriterede byområder	1,0		3,7	3,0	3,3	3,0

Blandt kommunerne under ét var der enighed om:

- at det blev sværere at få de mindre og uprofessionelle private udlejere i gang med fornyelse,
- at det blev sværere at få andelsboligforeninger i gang med fornyelse,
- at det blev sværere at få de dårligste ejendomme fornyet.

Specielt blandt de store centalkommuner var der stor enighed om, at det blev sværere at få de dårligste ejendomme fornyet, og at det blev sværere at igangsætte fornyelse af ejendomme i højt prioriterede byområder.

Vurderinger af kvaliteten af bygningsarbejderne

Tabel 18. Blev kvaliteten af bygningsarbejderne dårligere med den nye byfornyelseslov fra 1.1.2004?

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle	Fordeling %
Ja, ofte	2	1	0	1	0	4	11
Ja, enkelte gange	0	0	2	0	1	3	8
Nej	2	1	5	1	4	13	36
Ved ikke	0	2	3	2	9	16	44
Antal kommuner	4	4	10	4	14	36	100

De fleste kommuner mente ikke, at kvaliteten af bygningsarbejderne blev dårligere med den nye byfornyelseslov. Der var dog et ret stort mindretal, som mente, at det var tilfældet.

Vurderinger af overgangen til lejefastsættelse efter lejelovens regler

Tabel 19. Hvordan oplever kommunerne overgangen til lejefastsættelse efter lejelovgivningens regler, herunder afskaffelse af vetoreglerne? (Anfør din vurdering på en skala fra 1-5 om du er 1. Helt enig, 2. Ret enig, 3. Nogenlunde enig, 4. Mindre enig, 5. Ikke enig, 6. Ved ikke).

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle
a) Det blev lettere for udlejerne at gennemføre fornyelse	2,8		2,5	2,0	2,5	2,4
b) Huslejestigningerne blev større for lejerne end tidligere	2,5	3,0	3,0	2,7	2,0	2,7
c) Behovet for genhusning blev øget i de ejendomme, hvor der gennemførtes forbedringer	4,5	5,0	3,6	3,0		3,7
d) Lejerne var oftere modstandere af fornyelsen end tidligere	4,0	5,0	3,8	4,0		4,1

Der var generel enighed om, at det blev lettere for udlejerne at gennemføre byfornyelse, og at huslejestigningerne blev større for lejerne.

Vurderinger af ejernes tilskyndelse til forbedringsarbejder i forhold til tidligere

Tabel 20. Gav overgangen til lejelovgivningens regler ejerne større tilskyndelse til at gennemføre forbedringsarbejder end tidligere?

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle	Fordeling %
Ja, til dels	1	0	3	0	0	4	11
Hverken ja eller nej	3	0	3	1	2	9	25
Nej	0	0	1	0	3	4	11
Ved ikke	0	4	3	3	9	19	53
Antal kommuner	4	4	10	4	14	36	100

De fleste kommuner mente, at det ikke gav ejerne nogen større tilskyndelse.

Praksis for støtte til fornyelse

Brugen af indfasningsstøtte ved mindre lejeforhøjelser

Tabel 21. I hvor høj grad meddelte kommunen indfasningsstøtte til forbedringer i private udlejningsboliger ved huslejeforhøjelser under 155 kr. m² (2004 niveau)?

	Store central-kommuner	Omgangs-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Alle	Fordeling %
I alle tilfælde	1	1	0	0	0	2	6
I næsten alle tilfælde	0	0	1	0	0	1	3
I nogle tilfælde	1	0	1	0	0	2	6
Næsten aldrig	2	1	3	0	2	8	23
Ved ikke	0	2	5	4	11	22	63
Antal kommuner	4	4	10	4	13	35	100

Her var det bemærkelsesværdigt, at to tredjedele af de, der besvarede spørgeskemaet, ikke vidste, hvad deres kommune gjorde.

Generelt om indfasningsstøttens størrelse

Tabel 22. Var indfasningsstøtten tilstrækkelig høj?

	Store central-kommuner	Omgangs-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Alle	Fordeling %
Ja	1	0	2	0	0	3	9
Nej, meget for lav	1	0	1	0	0	2	6
Ved ikke	2	3	7	4	13	29	85
Antal kommuner	4	3	10	4	13	34	100

Næsten ingen af de, der besvarede spørgeskemaet, kendte noget til dette.

Principper for fastsættelse af støtteniveauet til vedligeholdelsesarbejder

Tabel 23. Efter hvilke principper fastlagde kommunerne støtteniveauet?

	Store central-kommuner	Omgangs-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Alle	Fordeling %
Fast grænse	1	1	0	0	0	2	5
Konkret vurdering	3	3	8	2	6	22	51
Ved ikke	0	1	4	4	10	19	44
Antal kommuner	4	5	12	6	16	43	100

Halvdelen af de adspurgte svarede, at kommunen brugte konkrete vurderinger fra sag til sag, men næsten lige så mange vidste ikke, hvad deres kommune gjorde.

Vurdering af støtten til ikke bevaringsværdige ejer - og andelsboliger

Tabel 24. Var støtteniveauet til ikke bevaringsværdige ejer - og andelsboliger tilstrækkelig efter reglerne i den nye byfornyelseslov fra 1.1.2004?

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større pro-vinsbyer	Mindre pro-vinsbyer	Land-kommuner	Alle	Fordeling %
Ja, kunne reduceres	0	0	0	0	1	1	3
Ja, passende	2	1	1	0	1	5	14
Nej, lidt for lavt	0	0	2	0	1	3	9
Nej, alt for lavt	2	1	0	1	0	4	11
Ved ikke	0	2	7	3	10	22	63
Antal kommuner	4	4	10	4	13	35	100

Også på dette område var der stort ukendskab til, hvad der var kommunens praksis.

Vurdering af støtten til bevaringsværdige ejer- og andelsboliger

Tabel 25. Var støtteniveauet til bevaringsværdige ejer - og andelsboliger tilstrækkelig efter reglerne i den nye byfornyelseslov fra 1.1.2004?

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større pro-vinsbyer	Mindre pro-vinsbyer	Land-kommuner	Alle	Fordeling %
Ja, kunne reduceres	0	0	0	0	1	1	3
Ja, passende	1	2	3	2	2	10	29
Nej, lidt for lavt	1	0	1	0	1	3	9
Nej, alt for lavt	2	1	0	0	3	6	18
Ved ikke	0	0	6	2	6	14	41
Antal kommuner	4	3	10	4	13	34	100

De fleste vidste det ikke. Af de øvrige mente lige mange at niveauet var henholdsvis passende eller for lavt.

Vurdering af tilbagebetalingsklausulerne

Tabel 26. Hvordan oplevede kommunen administrationen af tilbagebetalingsdeklarationer?

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større pro-vinsbyer	Mindre pro-vinsbyer	Land-kommuner	Alle	Fordeling %
Reglerne var rimeligt administrerbare	1	0	1	0	1	3	9
Reglerne kunne administreres, men var meget ressourcekrævende	1	1	2	2	3	9	26
Reglerne var svære at administrere og meget ressourcekrævende	2	0	3	0	2	7	20
Ved ikke	0	3	4	2	7	16	46
Antal kommuner	4	4	10	4	13	35	100

Der var stort set lige mange, som ikke vidste noget om dette, som der mente, at reglerne var meget ressourcekrævende. Kun få mente, at reglerne var rimeligt administrerbare.

Friarealforbedring

Interviews med fire kommuner

I dette afsnit redegøres der tematisk for udvalgte kommuners erfaringer med friarealforbedringer under den nye lov om Byfornyelse og udvikling af byer fra 1. januar 2004. De interviewede kommuner er Varde, Horsens, Aalborg og København. Det har været et bevidst fokus for udvælgelsen af interviewpersoner at samle erfaringer fra kommuner af forskellig størrelse, da man må antage, at boligtypernes fordeling og alder varierer på tværs heraf. Netop boligtypernes fordeling og alder har betydning for, hvilke matrikler der jf. den nye byfornyleslov kan falde ind under en friarealforbedring.

Det tematiske fokus for interviewene har først og fremmest været de konkrete ændringer i den nye byfornyleslov:

- At friarealforbedringer skal vedrøre *flere* matrikler. Såfremt forbedringen kun vedrører en enkelt matrikel, kan der ikke gives støtte med statsrefusion.
- At ejendommene skal være opført før 1950 (i stedet for 1970). Friarealforbedringer kan i *begrænset* omfang omfatte ejendomme opført efter 1. januar 1950, samt ejendomme indeholdende boliger hvortil der er meddelt tilsagn om offentlig støtte efter byggestøtte-, kollegiestøtte-, boligbyggeri-, ældrebolig- eller almenboliglovgivningen.

Mere overordnet sætter den nye byfornyleslov et større fokus på *frivillighed* og *synergi* mellem offentlig og privat medfinansiering. Derfor spørges der i de kvalitative interviews ligeledes ind til, hvor vidt denne overordnede målsætning gør sig gældende ved friarealforbedringer.

Endelig spørges der afslutningsvis i interviewene ind til den generelle tilfredshed med friarealforbedring som planlægningsværktøj, og hvor vidt værktøjet kan forbedres.

Flere matrikler i friarealforbedringen

Kravet om flere matrikler har været et problem i Københavns Kommune. Årsagen er, at kommunen har solgt gamle ejendomme fra, der herefter er blevet omdannet til andelsboligforeninger. En del af disse andelsboligforeninger er imidlertid så store, at de udgør en hel karre. Her ville Københavns kommune gerne gå ind og forbedre de dårlige friarealer, hvilket byfornylesloven dog ikke tillader, da det drejer sig om en enkelt matrikel. Også borgere i disse karréer har på eget initiativ henvendt sig for at søge om støtte, men har af Københavns Kommune fået afslag. Også Aalborg Kommune har i et enkelt tilfælde haft et lignende problem, og var her nødsaget til at få gennemført friarealforbedringen for kommunale midler.

I Varde og Horsens er ejendommene tilsyneladende mindre, hvorfor kravet om flere matrikler ikke har voldt særlige problemer.

Samlet set stiller store kommuner som København og Aalborg Kommuner sig noget undrende over for denne lovændring, da begge kommuner allerede før lovændringen altid har arbejdet med store friarealer – enten ved store ejendomme eller ved flere ejendomme involveret i en enkelt beslutning. Kravet om flere matrikler får den konsekvens, at særligt de store andelsboligforeninger ikke kan friarealforbedres jf. byfornylesloven.

Borgerinddragelse og konflikt

Imidlertid kunne man forestille sig, at en friarealforbedring ville være sværere at gennemføre med flere ejere involveret? Konflikter er dog ikke det, der

præger samarbejdet mellem kommune og ejere. I alle adspurgte kommuner har man haft erfaring med den type beslutninger før, og er således vant til at finde frem til fælles løsninger, som alle ejere er tilfredse med. Kommunerne griber imidlertid inddragelsen af borgere an på forskellige måder. Varde og Horsens inviterer grundejerne op til kommunen én efter én, København benytter sig af fællesmøder som den grundlæggende inddragelsesstrategi. Aalborg Kommune bruger fællesmøder som en af fremgangsmåderne.

Varde begrundet deres inddragelse med, at der allerede er blevet lavet en bred borgerinddragelse ved udfærdigelsen af en såkaldt 'helhedsplan' for Ølgod bymidte, og at der således allerede foreligger et gennemdiskuteret grundlag, som der tages udgangspunkt i.

I Horsens Kommune er man gået bort fra den brede borgerinddragelse i form af stormøder. Stormøderne har typisk den ulempe, at det ikke er alle, der får en mulighed for at blive hørt. Visse højtråbende personer vil oftest være meget dominerende, og dermed mister stormøderne deres repræsentative karakter. Horsens Kommune fik i forbindelse med kvarterløft øjnene op for denne ulempe ved stormøderne, og er derfor gået over til at mødes med ejerne én ad gangen, hvilket alle har stor glæde af:

"...(...) Der sidder vi to mand fra kommunen og pågældende ejer. De kommer ud meget glade, for vi kan forklare dem tingene stille og roligt, og de kan sige det de gerne vil. I stedet for til stormøder – dér hører folk kun det halve. Og ved at gøre det kommer vi egentlig meget længere i processen: Folk følger de bliver hørt; folk kan spørge ind til lige præcis det de gerne vil og komme med lige præcis deres forslag. Når den så kommer i høring, så har vi jo faktisk et færdigt projekt, fordi alle folks meninger er indarbejdet i projektet allerede...(..)det man får ud af det er simpelthen guld værd... der er vild begejstring – det vil jeg faktisk vove at påstå (Horsens Kommune)".

En anden fordel ved denne form for borgerinddragelse er også et bedre demokrati – grundejerne får et godt og personligt forhold til Horsens Kommune, og føler ikke at beslutningen er 'trukket ned over hovedet på dem'. Faktisk har Horsens Kommune fået så gode erfaringer med denne type borgerinddragelse, at den med stor succes også bruges til udfærdigelsen af lokalplaner.

Københavns Kommune har imidlertid gode erfaringer med store fællesmøder med samtlige ejere. Modsat Horsens og Varde Kommuner er der ikke på forhånd udfærdiget en skitse, som ejerne kan give ændringsforslag til. Ejerne giver i stedet nogle input, som Københavns Kommune bruger til at lave en skitse af friarealforbedringen. Denne skitse diskuteres igen på et stormøde, før den vedtages. Derudover har ejerne mulighed for løbende at give kommentarer og input via en skriftlig bemærkningsrunde, en mulighed der især henvender sig til de ejere, der ikke fik ordet eller havde mulighed for at være til stede ved fællesmødet.

Ålborg Kommune afholder både fællesmøder, indkaldelse af ejere enkeltvist eller indkaldelse af ejere / lejere i mindre grupper alt efter situationen. Fællesmøder bruges typisk, hvis der skal præsenteres et forslag. Indkaldelse af enkeltpersoner bruges, hvis det f.eks. handler om økonomi, hvis det handler om en "vanskelig" ejer, eller hvis noget er gået i hårdknude. Hvis kommunen gerne vil have respons på et forslag indkaldes typisk ejere / lejere i mindre grupper. På samtlige møder deltager en landskabsarkitekt, der på baggrund af egne observationer af friarealet og input fra ejerne udfærdiger en skitse, som danner grundlag for det egentlige forslag. Derefter holdes der endnu en runde fællesmøder, hvor ejerne kan kommentere forslaget yderligere.

Når der i kommunerne er flere matrikler involveret i en beslutning, kan det i enkelte tilfælde blive et noget konfliktfyldt foretagende. Kommunerne nævner her, at navnlig andelsboligforeninger og erhverv kan være problematiske

at samarbejde med. Hvad erhverv angår, er de 'stille' erhverv som lager ikke noget problem – disse kan typisk overtales til at opgive deres gamle lagerbygninger i fx en baggård, hvis de bliver givet lagerplads et andet sted. Mest problematisk er det dog med det larmende erhverv, som fx tømrervirksomhed eller automobilværksteder – det giver trafik i gården og er farligt for børn, hvilket gør det svært at komme til enighed om en friarealforbedring, som alle har en fordel af.

Andelsboligforeningerne kan typisk også være svære at overtale til at være med i en fælles beslutning, idet disse frygter for deres fællesskab, og derfor er modstandere af at nedrive mure i karreens gård. Hvis en andelsforening vælger at stå uden for en friarealforbedring, kan det have nogle uheldige konsekvenser for kvaliteten af det fælles friareal. For det første kan det udeladte område blokere for andre ejeres adgang til det fælles friareal. For det andet har ejerne selv pligt til at vedligeholde det udeladte område, en vedligeholdelse der efter nogle år typisk halter bagefter det forbedrede fælles friareal. Og for det tredje oplever en del af kommunerne, at de modvillige ejere efterfølgende ombestemmer sig, men for sent til, at deres område kan inddrages i forbedringen.

Konflikterne er dog relativt få, og: *"folk bliver utroligt glade for det bagefter, trods deres modstand"* (Københavns Kommune).

En måde at give friarealer med baghuse ekstra værdi for beboere og borgere er at benytte baghuset til beboelse i stedet for at rive baghuset ned eller bruge det til vaskehus eller forsamlingshus. Det mener Horsens Kommune: *"For det, at folk bor i ejendomme, gør, at der altid er mennesker i friarealet – det giver meget mere opmærksomhed på friarealet og en større benyttelse af friarealet. Det konstante liv gør også, at der ikke kommer hærværk – for der er jo hele tiden folk"* (Horsens Kommune).

Ældre ejendomme i friarealforbedringen

I den nye byfornyelseslov skal ejendommene være bygget før 1. januar 1950, før der kan være tale om statsstøttet friarealforbedring. Det gør dog ikke noget, hvis der kun er en enkelt eller meget få nyere ejendomme i karreen. Dette har ikke været problematisk for Varde Kommune, og mindre kommuner generelt, da der ikke findes nogle 60'er-byggerier i disse kommuners bykerne. Anderledes forholder det sig imidlertid med de større kommuner. Horsens Kommune har endnu ikke haft problemer med denne lovændring, men påpeger, at det kan blive et problem, når 60'er-byggerierne begynder at få behov for forbedringer. I Aalborg Kommunes næste indsatsområde er boligmassen opført i årene mellem 1930 og 1960, og kommunen påpeger, at der i forbindelse hermed kan opstå et problem. Københavns Kommune har ligesom Horsens Kommune kun arbejdet med ældre karreer, men påpeger dog, at behovet for friarealforbedring med stor sandsynlighed vil komme til 60'er-byggerierne i en snarlig fremtid.

Samlet set lyder vurderingen fra de større byer, at det inden for en overskuelig årrække kan blive et problem med denne lovændring.

Frivillighed og synergi

Når det kommer til synergi, er friarealforbedring en god 'driver'. De interviewede kommuner er alle enige om, at godt og vel alle ejere gerne vil være med, når kommunen initierer en forbedring - eller finder ud af efterfølgende, at de gerne ville have været med. Fra Horsens Kommune mener man, at årsagen til den store velvillighed er, at det jo er i ejernes egen interesse at være med. Der kan dog fra ejernes side være tale om en indledende skepsis, der vedrører brud på ejendomsretten og værdien af deres ejendomme: *"...(..) For det folk tænker er jo: min ejendom taber jo i værdi, hvis jeg mister noget areal. Og her kan de ikke tage stilling – de kan ikke umiddelbart se og*

*forstå, at det jo er et kæmpeplus, at det **bliver** sat i stand, at lejlighederne bliver meget mere attraktive, hvis der er nogle dejlige udearealer, parkeringspladser eller hvad det nu måtte være (Horsens Kommune)."*

Aalborg Kommune påpeger ligeledes en vis skepsis i starten, hvilket bunder i en frygt for, at området skal miste sin privathed, og dermed blive overrendt af fremmede, som fx alkoholikere. Men også her påpeges der en stor synergi-effekt: Når de indre mure er revet ned i karreernes gårde, bliver det billige at udføre facaderenovering, i og med at maskiner kan få adgang til ejendommen via karreens hovedport.

Både Horsens, Aalborg og Københavns Kommune påpeger også, at friarealforbedringer kan medføre en vis domino-effekt. Folk bliver nysgerrige, når de ser, hvad der sker ved andre ejendomme, og henvender sig derefter til kommunen – dette er som oftest borgere fra ejerlejligheder. I Horsens og Varde Kommuner er det i næsten alle tilfælde kommunen, der har påbegyndt friarealforbedringer, hvorimod det i København er ca. 50% af tiltagene, der er opstået på baggrund af borgernes henvendelser.

Friarealforbedring som planlægningsværktøj

Alle interviewede kommuner er særdeles tilfredse med friarealforbedringen som planlægningsværktøj og mener ikke, at den kan gøres meget bedre. Det eneste forbehold er dog, at kravet, om at flere matrikler skal være indeholdt i beslutningen, kan udelukke nogle af de store andelsboligforeninger fra at få støtte. Ligeledes kan 60'er-byggerierne givetvis få et problem en gang i en ikke så fjern fremtid. Ligeledes påpeger Aalborg Kommune, at det i visse tilfælde kan være vanskeligt at få genstridige ejere med i det fælles friareal, da kommunen satser på høj grad af frivillighed. Deres fravær kan forringe friarealets kvalitet og kan blokere for andre ejeres adgang til samme. Ellers giver beslutningstypen rigtig god synergi i form af engagement og investeringer fra ejerne, god tilfredshed med kommunen blandt de inddragede borgere, og kan ved visse typer af borgerinddragelse føre til et forbedret lokaldemokrati.

Resultater om friarealforbedringer fra undersøgelsens surveydel

Friarealforbedringer

I henhold til byfornyelsesloven kan kommunalbestyrelsen beslutte, at der skal etableres fælles friarealer - faciliteter og fælleslokaler for flere ejendomme. Den ny byfornyelseslov bygger på principper om *synergi* og *frivillighed*. Det er derfor relevant at se nærmere på, om de friarealforbedringer der gennemføres, har en positiv afsmittende effekt i form af fx yderligere fornyelse på naboejendommene. Det er også relevant at undersøge, hvor vidt byfornyelseslovens forøgede fokus på frivillighed medfører et særligt mønster for, hvem der tager initiativ til friarealforbedringer.

En af de mest markante ændringer i byfornyelsesloven angående friarealforbedring er, at bygningsbestandens støtteberettigede aldersgrænse blev nedsat fra 1970 til 1950. Tilsyneladende har mange kommuner et uafklaret forhold til denne ændrings rimelighed og relevans. Dette gælder for hele 3/5 af kommunerne. Af de kommuner, der har nået til en afklaring, mener 11 ud af 14 dog, at den overordnede aldersgrænse i den nye byfornyelseslov er rimelig og relevant (Tabel 28).

Trods lovens fokus på frivillighed er det stadig kommunen, der i langt de fleste tilfælde tager initiativ til friarealforbedringer. For 3/5 af kommunerne gælder, at initiativet til friarealforbedringer er kommet fra kommunen, hvorimod

det for ca. en fjerdedel af kommunerne gælder, at initiativet kommer fra hhv. ejere og beboere.

En anden væsentlig ændring af kriterier i byfornyelsesloven angående støtte er, at friarealforbedringerne skal omfatte flere matrikler. Spørgsmålet er så, om der i kommunerne har været behov for friarealforbedringer, som nu ikke kan støttes med den nye lov? Af de kommuner, der har taget stilling til spørgsmålet, deler dette spørgsmål tilsyneladende kommunerne i to: Halvdelen af kommunerne, herunder de store centalkommuner der også har haft flest friarealforbedringer, er af den opfattelse, at ændringen af lovgivningen har været en hæmsko – der har været behov for friarealforbedringer, som med den nye lov ikke udløser refusion fra Staten. Den andel halvdelen mener derimod det modsatte – hvilket overvejende er de større og mindre provinsbyer (Tabel 30).

Langt de fleste af kommunerne har selv finansieret et betydeligt antal friarealforbedringer, der ikke opfylder refusionskravet om flere matrikler: Dette gælder for otte ud af ni kommuner, herunder de store omegnskommuner (Tabel 31).

Årsagen til, at kommuner giver støtte uden refusion fra Staten, er givetvis, at friarealforbedringer er et godt incitament til private ejere. Således mener de selv samme kommuner, som giver støtte uden refusion, at friarealforbedringer medfører en betydelig renoveringsaktivitet i de omkringliggende ejendomme (Tabel 32).

Friarealforbedring er samlet set et særdeles pålideligt og effektivt strategisk redskab i et område, såfremt man ønsker at fremme ejeres incitament til at investere i deres ejendomme. Hele ni ud af de 10 kommuner, der har taget stilling til friarealforbedring som strategisk værktøj, har benyttet beslutningstypen som del af en strategi for at få udført yderligere arbejder i området (Tabel 33).

Tabeller til friarealforbedring

(Resultaterne er kommenteret på de foregående sider)

Tabel 27. Gennemførte kommunen friarealforbedringer efter den nye byfornyelseslov fra 1.1.2004?

	Store central- kommuner	Omegns- kommuner	Større provins- byer	Mindre pro- vinsbyer	Landkommu- ner	Alle
Ja	2	0	4	2	3	11
Nej	2	5	7	3	13	30
Antal kommuner	4	5	11	5	16	41

Tabel 28. Var den overordnede aldersgrænse på 1950 rimelig i praksis og relevant i forhold til bygningsbestandens alder?

	Store cen- tralkommuner	Større pro- vinsbyer	Mindre pro- vinsbyer	Land- kommuner	Alle	Forde- ling %
Ja	1	4	1	5	11	26
Nej	1	0	0	2	3	7
Ved ikke	2	8	5	9	29	67
Antal kommuner	4	12	6	16	43	100

Tabel 29. Hvorfra kom initiativet til friarealforbedringer oftest?

	Store central- kommuner	Større pro- vinsbyer	Mindre pro- vinsbyer	Land- kommuner	Alle	Forde- ling %
Fra kommunen	1	2	2	3	8	62
Fra ejerne	0	2	0	0	2	15
Fra beboerne	1	0	0	0	1	8
Ved ikke	0	0	0	2	2	15
Antal kommuner	2	4	2	5	13	100

Tabel 30. Var der behov for friarealforbedringer, som ikke kunne støttes med den nye lov, fordi de ikke opfyldte kravet om, at forbedringerne skulle være fælles for flere ejendomme?

	Store cen- tralkommuner	Større pro- vinsbyer	Mindre pro- vinsbyer	Landkom- muner	Alle
Ja, et vist behov	2	1	0	2	5
Nej	0	3	2	0	5
Ved ikke	0	0	0	3	3
Antal kommuner	2	4	2	5	13

Tabel 31. Gav kommunen selv støtte til sådanne forbedringer?

	Store cen- tralkommuner	Større pro- vinsbyer	Mindre pro- vinsbyer	Landkom- muner	Alle
Ja, mange	2	2	0	0	4
Ja, nogle	0	0	1	3	4
Nej	0	0	1	0	1
Ved ikke	0	2	0	2	4
Antal kommuner	2	4	2	5	13

Tabel 32. Var der eksempler på, at friarealforbedring medførte en større renoveringsaktivitet i de omliggende ejendomme?

	Store central-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle
Ja, mange	2	2	0	0	4
Ja, nogle	0	0	1	3	4
Nej	0	0	1	0	1
Ved ikke	0	2	0	2	4
Antal kommuner	2	4	2	5	13

Tabel 33. Brugte kommunen beslutningstypen strategisk f.eks. som løftestang for yderligere arbejder.

	Store centralkommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle
Ja	2	4	1	2	9
Nej	0	0	1	0	1
Ved ikke	0	0	0	3	3
Antal kommuner	2	4	2	5	13

Kondemnering

Interviews med seks kommuner

I de kvalitative interviews af seks kommuner¹ blev der sat fokus på de konsekvenser for kommunal praksis, som den nye byfornyelseslov pr. 1.1.2004 har medført. De væsentligste ændringer er som følger:

1. Kommunen kan nu nedlægge forbud mod beboelse eller ophold, hvis den skønner, at fortsat benyttelse er forbundet med sundheds- eller brandfare. Kommunen skal i den forbindelse beskrive de forhold, der begrundet kondemneringen. Tidligere var det en betingelse for at nedlægge forbud, at det ud fra en samlet økonomisk, bebyggelsesmæssig, brand- og sundhedsmæssig vurdering ikke var rimeligt at påbyde konkrete foranstaltninger til afhjælpning af faren. Kommunerne skal ikke længere foretage disse overvejelser, og de kan ikke længere give ejere påbud om gennemførelse af konkrete foranstaltninger, der afhjælper de kondemnable forhold. Dette betyder en forenkling for kommunerne, Hvis ejeren ønsker kondemneringen ophævet, må han selv udarbejde et projekt, der skal godkendes af kommunen.
2. Ejeren af den kondemnerede ejendom har ikke længere ret til økonomisk støtte ved udbedring af de kondemnable forhold efter et godkendt projekt. Kommunerne kan give støtte, men har ikke pligt til det.

Det skal her bemærkes, at de respektive interviewede kommuner i perioden 1.1.2004 – 31.12.2006 kun har haft mellem en og fire sager. Kondemnering bruges altså meget sjældent, og er et værktøj, der kræver betydelige juridiske kompetencer og ressourcer at fortolke og anvende. I den forbindelse kan det nævnes, at Socialministeriet har udgivet '*Vejledning om kondemnering*' (2007), der netop søger at hjælpe kommunerne til at fortolke kondemneringsbestemmelserne. At kondemnering bruges så sjældent, er dog ikke kun på grund af lovens kompleksitet, men skyldes i høj grad også, at kondemnering er den løsning, man som kommune bruger, når alle andre muligheder for dialog og forhandling med ejeren er udelukket. Som en medarbejder fra Morsø Kommune meget rammende formulerer det:

"Langt hen ad vejen sker der det, at udlejer kontaktes inden forholdene i boligerne bliver helt kondemnable. Her bliver der oplyst nogle forhold, som skal udbedres jf. byggeloven. Og hvis udlejer er en rimelig mand, hvilket han er i ni ud af ti tilfælde, så går det i orden på denne måde. Kondemnering kan altså ses som 'den store hammer' – udlejer véd, at kommunen råder over magtmidlet og makker derfor ret".

Det er derfor heller ikke alle de interviewede kommuner, der overhovedet har bemærket væsentlige ændringer i kondemneringsbestemmelserne. Nedenstående gennemgang af de respektive kommuners opfattelse af ændringerne i byfornyelsesloven skal derfor tages med et vist forbehold – mange har ikke nået at anvende kondemnering mere end et fåtal af gange siden

¹ Norddjurs, Fredericia, Vejen, Morsø, Herning og Aalborg Kommune.

den ny byfornyelseslov trådte i kraft, og har derfor heller ikke haft mulighed for at vurdere ændringerne.

Da kondemnering er en beslutningstype, som bliver brugt relativt sjældent i de danske kommuner, spørges der i de kvalitative interviews også mere eksplorativt ind til erfaringerne med brugen af kondemnering: Hvorfor bliver kondemnering ikke brugt hyppigere? Hvordan tilrettelægger kommunerne deres tilsyn med udsatte ejendomme? Har kommunerne en boligkommission? Osv.

Langt de fleste interviewede kommuner er af den opfattelse, at kondemnering er et særdeles voldsomt og krævende værktøj at anvende, og er derfor positivt stemte over for ændringer, der kan forenkle den kommunale praksis. Nogle af de interviewede kommuner er tilfredse med, at kommunerne ikke længere skal påbyde ejeren at gennemføre specifikke foranstaltninger til afhjælpning af de kondemnabile forhold, og ikke længere er forpligtet til at tage økonomiske eller detaljerede bygningsmæssige hensyn, før der påbydes kondemnering. Andre er skeptiske over for disse ændringer. Kritikken tager udgangspunkt i følgende forhold: stagnationsområder, spekulanter og en forøget gråzone af dårlige boliger.

Alle de interviewede kommuner mener, at selv med de forenklende og udgiftsreducerende tiltag i den ny lovgivning medfører kondemnering stadig et meget stort stykke arbejde. Kommunerne bruger for det første en del tid på selve kondemneringssagen – fx informering af panthaverne og grundejerne. Dette anser kommunerne dog kun som rimeligt. Men det mest krævende er – jf. visse kommuner – snarere den arbejdsomængde og den økonomiske udgift, en kondemneringssag *afstedkommer*, f.eks. genhusningspligt, indfasningsstøtte til erstatningsbolig for lejeren og udgifter til flytning. Derudover kan sagen vokse yderligere i omfang, både udgifts- og tidsmæssigt, hvis en ejer vælger at anke sagen:

"Det ressourcekrævende, det er det administrative. For eksempel har vi i denne ene sag papirer på over 10 cm. Materiale der har løbet over flere år, 5-6 år. Det er jo fuldstændig vanvittigt, at man skal bruge så meget tid på det. Og udgifter til advokat – både for kommunen, men også for ejeren. Det er 'helt væk' – dér er nogle ting som man sagtens kunne arbejde med lovgivningsmæssigt." (Herning Kommune).

Hvad *stagnationsområder* angår, påpeger Morsø Kommune, at kondemnering i land- og stagnationsområder oftest har den modsatte effekt af, hvad der egentlig var intentionen, nemlig udbedring af de kondemnabile forhold. Typisk er ejendomspriserne en del steder i Morsø Kommune så lave, at det ikke kan betale sig for ejeren at udbedre forholdene. I og med at Morsø Kommune nu ikke længere kan påbyde ejeren at gennemføre specifikke foranstaltninger, er konsekvensen, at ejendommen typisk kommer til at stå tom i mange år, hvilket har en meget dårlig signalværdi for de små lokalsamfund og deres evne til at tiltrække nye borgere eller forhindre yderligere fraflytning.

Hvad *professionelle spekulanter* angår, påpeger Herning Kommune, at disse har fået et mere frit spil med den ny lovgivning. Spekulanterne udnytter, at kommunerne ikke har ressourcerne til at tilse bygningerne meget ofte:

"Til tider står vi også med nogle professionelle spekulanter, der lejer ejendommene ud, lige indtil kommunen begynder at røre på sig. Og så lapper de lidt der med termoruder og skum, og så går den lidt. Og det er jo dér – der mangler vi nogle redskaber i loven, fordi nogle kan udnytte de huller i loven, at vi ikke kan påbyde ejerne at gøre det og det...(...) Der mangler man at kunne sige, at en bolig skal opfylde de og de specifikke krav...(...)Problemet

er de folk, som udnytter, at kommunen ikke har ressourcer til at holde tilsyn med alle ejendomme hele tiden. Så i stedet bliver det stikprøveagtigt”.

Hvad forøget gråzone af dårlige boliger angår, så påpeger medarbejdere fra Aalborg Kommune, at man med den ny lovgivning mangler nogle værktøjer til at påbyde, inden det kommer til kondemnering. Kommunens magtposition er simpelthen blevet svækket i forhold til ejerne af dårlige boliger:

Interviewer: ”Hvad kunne du forestille dig kunne gøres bedre ved kondemneringsbestemmelserne?”

IP: ”At få genindført påbuddet, så ejeren ikke bare kan lade stå til. Det er en forringelse af loven, at den er ændret i denne retning. For hvis man ikke har noget at gå til ejerne med, så sker der typisk ikke noget. Så dér hvor vi har et problem er i gråzonerne: Hvor ejendommen ikke er så horribel, at man kan kondemnere; men på den anden side kan man nu ikke påbyde. Så vi mangler nogle værktøjer til at påbyde, inden det kommer til kondemnering”.

Aalborg Kommune mener, meget i tråd med kritikken fra Herning Kommune: Selv hvis det så endelig kommer til kondemnering, så løser kondemnering ikke hovedproblemet, hvilket er at få afhjulpet de kondemnabile forhold, så ejendommen igen kan bruges til udlejning:

”At vi ikke længere kan påbyde, er på sin vis en forringelse – man sidder og afventer, om ejeren nu også gør noget ved sagen. Selve det, at man kondemnerer, løser jo ikke problemet 100%, nemlig det problem, at kommunen gerne vil have udbedret ejendommens mangler, så den igen kan bruges til udlejning. Bolden ligger hos udlejer....(...). Men kondemneringsændringerne skal også ses i sammenhæng med, at vi tidligere havde vores ’råde over’ – bestemmelser, som gjorde, at vi havde meget lettere ved at agere over for den type af ejendomme, som var grå ejendomme, og som senere hen overgik til at blive sorte ejendomme. Typisk pga. overbelåning kombineret med en ejerkreds, der ikke havde nogen interesse i at vedligeholde deres ejendomme. Dér er vi jo bastet og bundet nu, hvor vi ikke kan gøre andet end at lade stå til, indtil det er kommet så langt ud, at bygningen skal kondemneres”

Kommunalbestyrelsens tilsynspligt

De seks interviewede kommuner varetager deres tilsynspligt forskelligt. Af de seks er det kun Morsø Kommune, som har en boligkommission ². Nogle af de interviewede kommuner, der ikke benytter sig af en boligkommission, begrundet dette med ressourceknaphed og kommunens mindre størrelse. Morsø Kommune begrundet boligkommissionen med, at det er en kommunal tradition, men også at den tjener to formål, nemlig et administrativt og et politisk: Rent administrativt kan man henvise klager fra udlejer til en boligkommission, der består af kyndige fagfolk, og rent politisk tjener boligkommissionen det formål at sende et signal til uldne udlejere om, at der i kommunen er politisk opbakning til kondemnering. Aalborg Kommune har tidligere haft en boligkommission, men kommunalbestyrelsen besluttede på et tidspunkt at nedlægge den. Kommunen har selv ekspertisen i forvaltningen.

Kommunerne varetager i vid udstrækning deres tilsynspligt ved at reagere ved klager fra lejere, Huslejenævnet, aktivt samarbejde med de forvaltninger, der varetager boligsikring og tilsynsføring for byggeri, samt socialpædagoger. Kommunerne tager derefter ud til de boliger, der har fået anmærknin-

² Velfærdsministeriet foretog i slutningen af 2007 en rundringning til de 98 nye kommuner for at få oplyst, hvor mange der havde boligkommissioner. Der var 13, der havde. De 13 kommuner var: Allerød, Frederikshavn, Helsingør, Hillerød, Hvidovre, København, Middelfart, Morsø, Roskilde, Sønderborg, Thisted, Tønder, Aabenraa. I Nyborg Kommune er en boligkommission på vej.

ger for deres dårlige boligstandard og indleder en dialog med ejeren af ejendommen.

Kommunerne har via informationer fra de forskellige forvaltninger, såvel som deres lokale viden efter egen mening, et godt indblik i, hvor de mest udsatte boliger befinder sig. Men at kommunerne selv bestemmer, hvordan de vil organisere deres tilsynspligt, kan i visse tilfælde have den konsekvens, at man som kommune ikke får rettet nok op på de dårlige boliger, særligt når kommunerne er presset på budgettet. Det mener en medarbejder fra Fredericia Kommune:

"Hvis man skal have bund i de dårlige boliger, så skal man have fat i, hvordan kommunerne fører tilsyn. Vi har jo lov til selv at tilrettelægge vores tilsyn. Så når budgetterne er pressede og ressourcerne knappe, så kommer der ikke nogle ud og ser på boligerne. Men hvis man var tvunget til det, så ville man få fat i flere ejendomme – men det koster mange ressourcer (personale), og det koster jo også penge at få det sat i gang. Men at få sat det i gang er et politisk spørgsmål".

Kondemnering, politik og planlægning

En del af de interviewede kommuner påpeger, at kondemnering er et godt værktøj, selv om de sjældent bruger det. Kondemnering er 'rå magt', som Morsø Kommune udtaler, og en enkelt kondemneringssag kan være med til at statuere et eksempel, især for professionelle boligspekulanter. Kondemnering fungerer altså i høj grad som et politisk signal om, at den respektive kommune har styr på sine dårlige boliger og er villige til at gå hele vejen for at komme disse til livs:

"I denne landkommune er der vigende befolkningstal med tomme huse, der ofte medfører, at boligspekulanter ser nogle hurtige muligheder for udlejning i usle boliger. Her bruges kondemneringen af kommunen mere præventivt – kondemnering bruges som et politisk signal til udlejer, det statuerer et eksempel" (Morsø Kommune).

Kondemnering har således stor værdi i forhandlingerne med ejerne af dårlige boliger – ejerne ved, at kommunen råder over muligheden for kondemneringen, og er derfor mere villige til at udbedre fejl og mangler ved boligen, inden boligens standart bliver så dårlig, at den kondemneres.

Jævnfør ovenstående gennemgang af kommunernes opfattelse af ændringerne i byfornyelsesloven, er denne politiske signalværdi dog blevet svækket i og med, at man ikke længere kan påbyde konkrete foranstaltninger.

Norddjurs Kommune går imidlertid endnu længere, da man tidligere har brugt kondemnering på tomme huse, der grundet længerevarende misligholdelse har været i en kondemnabel stand. Kommunen begrundede denne tidligere præventive praksis med, at tomme boliger udgør en risiko for at blive opkøbt af en spekulant, der efterfølgende lejer det ud til 'sørgelige skæbner'. Dette er problematisk for lejerne, men også for kommunen, der efter et kort stykke tid står med en kondemneringssag.

Herning Kommune påpeger omvendt, at i og med kondemnering har så stor en politisk signalværdi, så kan den også vise sig at være 'politisk betændt' i og med, at man som kommune laver brud på ejendomsretten, hvilket i visse tilfælde kan medføre stor lokal modstand fra borgerne. I et planlægningsperspektiv påpeger Herning Kommune, at der til tider også kan opstå en konflikt mellem planlæggernes vision for et område og den private ejendomsret, hvis der i et område er nogle få dårlige boliger, der kan forhindre en positiv udvikling ved at skræmme investorer væk:

"Jeg tror man skal se byfornyelse og kondemnering i forbindelse med noget planlægning. For har man et område med to-tre ejendomme, der bare står og er grimme, så er det med til at holde investorer væk. Og der kunne man godt bruge nogle større sko. Så kunne man sige: "Vi skal have hele denne gade eller gård til at fungere, og de bygninger ødelægger dette". Selvfølgelig kan man ad frivillighedens vej nå et stykke, men der er også nogle som er ligeglade, og som mener at det er deres ret at lade deres ejendom forfalde."

Herning Kommune mener, at man med de nye stor-kommuner vil få mere afstand til borgerne, hvilket vil gøre det mindre politisk betændt at påbyde kondemneringer og planlægge effektivt for større områder ad gangen, men anfører, at man mangler nogle redskaber i kondemneringen til at gå ind og påbyde konkrete foranstaltninger i private områder som f.eks. udlejningsboliger og fabrikshaller. Ud over at mangle nogle konkrete redskaber til at kunne komme et områdes dårlige ejendomme til livs, så påpeger Herning Kommune også, at man mangler en debat og nogle retningslinjer vedrørende konflikten mellem kommunens behov for områdebaseret planlægning og den enkelte borgers ejendomsret:

"(...) Hvornår må en kommune gå ind og røre ved den private ejendomsret? Det kunne være godt at få den problematik highlightet, for jeg tror, at der med de nye kommuner vil være et behov for at kunne gøre dette på en mere smidig måde".

Tilfredshed og fremtidig brug af kondemnering

Alt i alt er kommunerne tilfredse med kondemnering som værktøj. Kondemnering giver kommunen en styrkeposition i konkrete forhandlinger med ejere, men fungerer i høj grad også som et politisk signal til eventuelle professionelle spekulanter. Den nye byfornyelseslov bliver dog modtaget med blandet fornøjelse: Kommunerne er glade for, at loven er blevet enklere og mindre udgiftstung, men påpeger, at kondemnering stadig er meget tids- og resourcekrævende, især fordi en kondemneringssag ofte medfører genhusningspligt, indfasningsstøtte til lejer m.m. Mere kritisabelt er dog det forhold, at kommunerne har mistet muligheden for at meddele ejere et påbud om gennemførelse af konkrete foranstaltninger til udbedring af de kondemnable forhold. Kommunens styrkeposition i dialogen med ejere er dermed blevet svækket, hvilket medfører, at kommunerne ikke kan gribe ind over for dårlige boliger, førend situationen er blevet så grel, at man må kondemnere. Jævnfør nogle af kommunernes vurderinger vil konsekvensen af dette blive en dårligere boligmasse.

En kondemneringssag har som sit primære formål at få udbedret en ejendoms kondemnabelt forhold, så ejendommen igen kan bebos. I landkommuner med lav ejendomsværdi får en kondemneringssag med den ny byfornyelseslov derimod til tider den effekt, at den kondemnerede bolig står tom i mange år, idet det for ejer ikke er profitabelt at udbedre de kondemnabelt forhold. Og tomme boliger bidrager til at gøre det sværere for landkommunerne at tiltrække borgere.

At kommunerne har mistet muligheden for at påbyde, gør det også mere vanskeligt at gribe ind over for de professionelle spekulanter, der opkøber og udlejer dårlige ejendomme.

Mere perspektiverende anføres det i nogle af interviewene, at såfremt man vil have forbedret boligmassen, så må man sætte nogle andre standarder for kommunernes tilsynspligt, hvilket dog igen er et spørgsmål om resourcer.

Ligeledes anføres det som positivt, at man med de nye storkommuner får muligheder for at planlægge for større områder, hvor kondemnering her kunne spille en rolle. At planlægge store områder giver dog en konflikt mellem den private ejendomsret og planlæggernes vision for området i tilfælde af forfaldne, private ejendomme. Der efterlyses her en debat og retningslin-

jer for, hvornår kommunen må tilsidesætte den private ejendomsret, såfremt nogle forfaldne, private ejendomme i et område virker blokerende for et områdes positive udvikling; men også nogle forbedrede kondemneringsbestemmelser, således at kommunen kan påbyde ejerne specifikke foranstaltninger.

Endelig nævner en del af kommunerne, at man givetvis vil bruge kondemnering mere i fremtiden. Dette skyldes dels, at kommunerne - jf. det sidste års mediedækning af professionelle spekulanter - er blevet opmærksomme på kondemneringsbestemmelserne som en mulig modstrategi. Dels, at man med de større kommuner har fået tilført de betydelige forvaltningsmæssige kompetencer og ressourcer, der kræves for at benytte sig af kondemnering.

Resultater om kondemnering fra undersøgelsens surveydel

I det følgende ses nærmere på kommunernes vurderinger af virkningerne af ændringerne af byfornyelsesloven i 2004. Ændringen i loven har blandt andet betydet, at kommunerne ikke længere har mulighed for at meddele ejere et påbud om istandsættelse af kondemnabile ejendomme.

Muligheden for at gribe ind over for kondemnabile forhold

Tabel 34. Var mulighederne for at gribe ind over for kondemnabile forhold tilstrækkelige efter reglerne i den ny byfornyelseslov fra 1.1.2004?

	Store central-kommuner	Omgenskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle	Fordeling %
Ja, rimelig gode	1	0	6	1	2	10	28
Nej, mindre gode	2	0	1	1	1	5	14
Nej, dårlige	0	0	0	1	0	1	3
Ved ikke	1	3	4	1	11	20	56
Antal kommuner	4	3	11	4	14	36	100

På det generelle plan viser undersøgelsen, at over halvdelen af kommunerne ikke ved, om mulighederne for at gribe ind over for kondemnabile forhold er tilstrækkelige, mens 28 % mener, at mulighederne er rimelig gode. Omvendt mener sammenlagt 17 %, at mulighederne er blevet mindre gode eller dårligere.

Mere specifikt kan det ses, at især større provinsbyer mener, at mulighederne for at gribe ind er gode, de udgør over halvdelen af kommunerne der har svaret positivt på spørgsmålet. I modsætning til dette ses en anden klar tendens, mange af landkommunerne har svaret "ved ikke".

Afskaffelse af kommunens mulighed for påbud over for kondemnabile forhold

Tabel 35. Mulighederne for at give en ejer påbud om at afhjælpe kondemnabile forhold blev afskaffet med den ny byfornyelseslov fra 2004. Forringede afskaffelsen af påbudsmuligheden kommunens mulighed for at gribe ind over for sundheds- og brandfarlige forhold?

	Store central-kommuner	Omgenskommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle	Fordeling %
Ja	4	1	5	2	7	19	44
Nej	0	2	5	2	4	13	30
Ved ikke	0	2	2	2	5	11	26
Antal kommuner	4	5	12	6	16	43	100

Overordnet set mener et flertal, at kommunens muligheder for at gribe ind over for kondemnabile forhold er blevet forringede. Tendensen er dog ikke helt klar, eftersom omkring 1/3 af de adspurgte kommuner ikke er enige i, at

ændringen har resulteret i en forringelse, hertil kommer at ¼ ikke ved, om lovændringen har haft et sådant resultat.

Ser man på hvorledes svarerne fordeler sig i forhold til kommune-grupperne, er det dog mere klart, at især de store centralkommuner mener, at deres råderum er blevet indskrænket i forhold til tidligere. Alle kommuner-ne i denne gruppe er enige i, at lovændringen har haft en sådan effekt.

Kommuners anvendelse af kondemnering efter den nye lov pr. 1.1.2004

Tabel 36. Anvendte kommunen reglerne om kondemnering efter 1.1.2004?

	Store central- kommuner	Omegns- kommuner	Større pro- vinsbyer	Mindre pro- vinsbyer	Land- kommuner	Alle	Fordeling %
Ja	1	1	5	1	1	9	21
Nej	3	4	7	5	15	34	79
Antal kommuner	4	5	12	6	16	43	100

Tabellen viser meget klart, at anvendelsen af kondemnering overordnet set har været meget sparsom, således har kun 1/5 af kommunerne brugte muligheden efter lovændringen er trådt i kraft.

Mere specifikt viser det sig, at de hyppigste brugere af bestemmelsen er de større provinsbyer, hvor 5 ud af 7 større provinsbyer har brugt kondemnering. Denne kommunegruppe udgør ligeledes over halvdelen, 5 ud af 9, af alle brugerne.

Rettelser af mangler baseret på ejerens ombygningsforslag

Tabel 37. Blev manglerne i kondemnerede ejendomme afhjulpnet med ombygningsforslag fra ejeren?

	Store cen- tralkommuner	Omegns- kommuner	Større pro- vinsbyer	Mindre pro- vinsbyer	Landkom- muner	Alle
Ja, som regel	1	0	0	0	0	1
Ja, en gang i mellem	0	0	1	0	0	1
Sjældent	0	0	2	1	0	3
Nej aldrig	0	1	2	0	1	4
Ved ikke	0	0	0	0	2	2
Antal kommuner	1	1	5	1	3	11

Det lave antal svar i tabellen hænger sammen med, at det er en forholdsvis lille andel af kommunerne, der har gjort brug af kondemneringsbestemmel-sen. Af den relativt lille andel der har brugt kondemnering, viser det sig, at størstedelen, 7 ud af 11, har dårlige erfaringer eller erfaringer med, at det sjældent hjælper, at ejeren selv skal stille et ombygningsforslag til at forbed-re eventuelle mangler. Omvendt mener 2 ud af 11, at det som regel hjælper, eller at det hjælper en gang imellem.

Kommuners støtte til ejeres ombygningsprojekter i kondemnerede ejen-domme

Tabel 38. Gav kommunerne støtte efter byfornyelsesloven til ejernes ombygningsprojekt i kondemnerede ejendomme?

	Store cen- tralkommuner	Omegns- kommuner	Større pro- vinsbyer	Mindre pro- vinsbyer	Landkom- muner	Alle
Ja, som regel	0	0	1	0	0	1
Sjældent	0	1	1	0	0	2
Nej aldrig	1	0	3	1	1	6
Ved ikke	0	0	0	0	4	4
Antal kommuner	1	1	5	1	5	13

Næsten halvdelen af kommunerne, 6 ud af 13, har ikke givet støtte til ejernes ombygningsprojekter i forbindelse med kondemnering.

Derudover udgør andelen, der har svaret "ved ikke", den næststørste gruppe, eftersom 4 ud af 13 har svaret dette.

Bygningsforbedringsudvalg

Resultater om bygningsforbedringsudvalg fra undersøgelsens surveydel

Hvor mange havde bygningsforbedringsudvalg

Tabel 39. Oprettede kommunen et bygningsforbedringsudvalg?

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Alle	Fordeling %
Ja	1	1	9	3	5	19	44
Nej	3	4	3	3	11	24	56
Antal kommuner	4	5	12	6	16	43	100

Halvdelen havde oprettet et bygningsforbedringsudvalg. I landkommunerne og i de større provinsbyer var det to tredjedel. Velfærdsministeriet har i slutningen af 2007 foretaget en rundringning til landets nye kommuner om udbredelsen af bygningsforbedringsudvalg. 21 af de 98 nye kommuner havde da oprettet bygningsforbedringsudvalg³.

Begrundelser for at have bygningsforbedringsudvalg

Tabel 40. Hvad har været kommunens vigtigste grunde for at oprette bygningsforbedringsudvalg? (Kommunerne skulle angive deres vurdering på en skala fra 1-5, om begrundelsen har været 1. Meget væsentlig, 2. Ret væsentlig, 3. Væsentlig, 4. Mindre væsentlig, 5. Uden betydning, 6. Ved ikke).

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Land-kommuner	Alle
a) Ordningen var mindre bureaukratisk end behandling i forvaltningen	3,0	5,0	2,0	2,3	2,8	2,6
b) Ordningen var billigere for kommunen administrativt set end behandling i forvaltningen	5,0	5,0	3,6	3,7	4,2	4,0
c) Der var behov for forbedringsindsats i landsbyer og landdistrikter	5,0	5,0	2,7	3,0	2,8	3,1
d) Der var behov for særlig indsats over for bevaringsværdige bygninger	2,0	1,0	2,1	2,0	2,0	2,0
e) Andre grunde		5,0	1,7		3,0	3,0

Den væsentligste begrundelse for at have bygningsforbedringsudvalg var for alle kommunetyper, at der var brug for en særlig indsats over for bevaringsværdige bygninger. For provinskommuner og landkommuner var det herudover væsentligt, at ordningen var mindre bureaukratisk end behandling i forvaltningen, og at der var behov for en indsats i landsbyer og landdistrikter.

³ De 21 nye kommuner med bygningsforbedringsudvalg er: Faxe, Fredensborg, Frederikshavn, Guldborgsund, Helsingør, Herning, Horsens, Hvidovre, Kolding, Middelfart, Morsø, Næstved, Skive, Struer, Svendborg, Sønderborg, Viborg, Vordingborg, Ærø, Aabenraa, Nyborg.

Eventuelle problemer med bygningsforbedringsudvalg

Tabel 41. Hvordan vurderer kommunen ordningen med bygningsforbedringsudvalg? Hvilke forhold skaber problemer for brug af ordningen? (Anfør din vurdering på en skala fra 1-5 om forholdet 1. Meget stort problem, 2. Et stort problem, 3. Et problem, 4. Et mindre problem, 5. Ikke noget problem, 6. Ved ikke).

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle
a) At udvalgene ikke var tilstrækkeligt gode til at administrere ordningen	5,0	5,0	4,9	4,3	4,8	4,7
b) At kommunen foretrak selv at disponere over de begrænsede midler til bygningsforbedring	5,0	5,0	5,0	4,7	5,0	4,9
c) At ordningen var begrænset til ejer- og andelsboliger	5,0	5,0	4,3	2,0	3,8	3,6
d) Andre forhold, som skabte problemer	5,0	5,0			2,5	3,6

De fleste mente, at der ikke var noget problem. De mindre provinsbyer mente, at det var et problem, at ordningen var begrænset til ejer- og andelsboliger.

Bygningsforbedringsudvalgenes kompetence

Tabel 42. I hvilket omfang havde bygningsforbedringsudvalget kompetence til at give tilsagn til støtte?

	Store central-kommuner	Omegns-kommuner	Større provinsbyer	Mindre provinsbyer	Landkommuner	Alle
Udvalget kunne meddele tilsagn inden for en given økonomisk ramme	1	1	8	3	5	18
Udvalget kunne foretage teknisk behandling med indstilling til kommunalbestyrelsen	0	0	0	0	1	1
Udvalget kunne kun foreslå kriterier for udvælgelsen af ejendomme	0	0	1	1	2	4
Antal kommuner	1	1	9	4	8	23

I langt de fleste kommuner havde udvalgene kompetence til at meddele tilsagn inden for en given økonomisk ramme.

Bilag

Behovet for forbedring og vedligeholdelse

I et andet forskningsprojekt fra SBI⁴ er gennemført en undersøgelse blandt et repræsentativt udvalg af ejere af private udlejningsejendomme, hvor man har spurgt om behovet for forbedring og vedligeholdelse i ejendommene og om ejernes kendskab til byfornyelsesloven.

I forbindelse med undersøgelsen er udlejerne blevet stillet tre spørgsmål om behovet for forbedring og vedligeholdelse i den udvalgte ejendom. Det er:

1. Hvordan er behovet for vedligeholdelse og udskiftning af nedslidte bygningsdele i ejendommen?
2. Er der behov for forbedringer af bygningen som helhed (fx installationer, klimaskærm mv.)?
3. Er der behov for forbedringer eller modernisering inden for i boligerne (fx bad og køkken mv.)?

Behovet for vedligeholdelse

Til spørgsmålet: Hvordan er behovet for vedligeholdelse og udskiftning af nedslidte bygningsdele i ejendommen? Var der opstillet tre svarmuligheder:

1. Ikke noget særligt behov for opretning og vedligeholdelse
2. Et vist behov for opretning og vedligeholdelse
3. Stort behov for opretning og vedligeholdelse

I omstående tabel er vist ejendommenes fordeling på disse svar for forskellige ejertyper, beliggenhed, opførelsesår, ejendomsstørrelse, regulering og udlejningssituation. Svarene er ejendommenes fordeling. Yderst til højre i tabellen er vist, hvor stor end andel af boligerne, for hvilke der ikke er angivet noget behov for vedligeholdelse. Dette er beregnet ved at vægte svarene med antallet af boliger pr. ejendom.

Tallene tyder på, at den private udlejningssektors vedligeholdelsesproblemer er blevet væsentligt formindskede i de senere år. I 58 % af ejendommene, som indeholder 66 % af boligerne, er der angivet, at der ikke er noget særligt behov for vedligeholdelse og opretning. Det er således kun i 42 % af ejendommene med 34 % af boligerne, at der i en eller anden udstrækning er et vedligeholdelsesbehov. Kun i 4 % af ejendommene (og en tilsvarende andel boliger) angives et stort behov.

De små investorer har de - efter eget udsagn - bedst vedligeholdte ejendomme, de professionelle de næstbedste. Der er de største vedligeholdelsesbehov i ejendomme ejet af nonprofit selskaber. Ejendommene i de mindre byer og i de uregulerede områder er de bedst vedligeholdte. Det er især ejendomme opført 1960-70, som mangler vedligeholdelse og de mindre og mellemstore ejendomme. De store ejendomme er de bedst vedligeholdte.

Ejendomme, som kræver annoncering for at blive udlejet, har oftere behov for vedligeholdelse, end både de der kan udlejes uden annoncering, og de der har udlejningsproblemer. De sidste kan være ejendomme med mange § 5, stk. 2 renoveringer.

⁴ Skifter Andersen, H. og Skak, M.: (2007) Privat boligudlejning - motiver, strategier og økonomi. Statens Byggeforskningsinstitut og Center for Bolig og Velfærd (under udgivelse).

Tabel 43. Ejendomme fordelt på svarmuligheder for spørgsmålet: Hvordan er behovet for vedligeholdelse og udskiftning af nedslidte bygningsdele i ejendommen?, samt andelen af boliger, der ikke har noget behov (pct.).

	Ikke noget særligt behov for opretning og vedligeholdelse	Et vist behov for opretning og vedligeholdelse	Stort behov for opretning og vedligeholdelse	I alt	Andel boliger uden behov
Professionelle	63	31	6	100	72
Små investorer	54	42	4	100	51
Brugere	56	43	2	100	73
Non-profit	49	49	1	100	59
Alle	58	37	4	100	66
Beliggenhed					
Større byer og forstæder	56	38	6	100	54
Mindre byer og land	61	37	3	100	69
Regulering					
Reguleret	55	41	4	100	50
Ureguleret	61	34	5	100	83
Opførelsesår					
før 1940	56	39	5	100	68
1940-59	58	41	1	100	53
1960 – 70	45	55		100	48
1971 -	67	27	6	100	71
Ejendomsstørrelse					
3 - 5 boliger	53	42	4	100	50
6 - 10 boliger	59	37	4	100	50
11 - 20 boliger	55	40	5	100	56
> 20 boliger	73	20	6	100	80
Udlejningssituation					
Udlejes uden annoncering	61	34	5	100	75
Normalt udlejes, evt. annoncering	52	45	3	100	44
Vanskeligheder med udlejning	75	14	11	100	55

Behovet for bygningsforbedringer

Til spørgsmålet: Er der behov for forbedringer af bygningen som helhed (fx installationer, klimaskærm mv.)? var der tre svarmuligheder:

1. Ikke noget særligt behov
2. Et vist behov for forbedring
3. Et stort behov for forbedring

I tabel 44 er vist ejendommenes fordeling på disse svar for forskellige ejertyper, beliggenhed, opførelsesår, ejendomsstørrelse, regulering og udlejningssituation. Svarene er ejendommenes fordeling. Yderst til højre i tabellen er vist for hvor stor en andel af boligerne, der ikke er angivet noget behov for forbedring.

Tabel 44. Ejendomme fordelt på svarmuligheder for spørgsmålet Er der behov for forbedringer af bygningen som helhed, samt andelen af boliger, som ikke har noget særligt behov (pct.).

	Ikke noget særligt behov	Et vist behov for forbedring	Et stort behov for forbedring	I alt	Andel boliger uden behov
Professionelle	73	25	2	100	84
Små investorer	65	33	2	100	66
Brugere	64	36		100	78
Non-profit	48	53		100	60
Alle	68	31	2	100	78
Beliggenhed					
Større byer og forstæder	68	30	2	100	73
Mindre byer og land	68	31	1	100	72
Regulering					
Reguleret	65	33	2	100	68
Ureguleret	70	28	2	100	89
Opførelsesår					
før 1940	63	35	2	100	76
1940-59	92	8		100	86
1960 – 70	61	39		100	86
1971 -	74	26	0	100	79
Ejendomsstørrelse					
3 - 5 boliger	63	34	3	100	58
6 - 10 boliger	73	25	2	100	78
11 - 20 boliger	72	26	1	100	73
> 20 boliger	63	37		100	84
Udlejningssituation					
Udlejes uden annoncering	61	36	3	100	79
Normalt udlejes, evt. annoncering	74	25	1	100	80
Vanskeligheder med udlejning	73	27		100	55

Der er behov for bygningsforbedringer i næsten en tredjedel af de private udlejningsejendomme – især i ejendomme, som ikke ejes af professionelle udlejere og i ejendomme, som nemt kan udlejes.

I 68 % af ejendommene med 78 % af boligerne mener udlejerne ikke, at der er noget særligt behov for forbedring af bygningerne. Der er således 32 % af ejendommene med 22 % af boligerne, der har et eller andet behov for bygningsforbedringer. I kun 2 % af ejendommene er angivet et stort behov.

De professionelle har de mindste behov for bygningsforbedringer – de små investorer og brugerne har det lidt oftere. Nonprofit selskaber har de største behov.

Der er ikke forskel på behovet i mindre og større byer, men det er lidt større i de regulerede ejendomme set i forhold til de uregulerede. Det er de ældste ejendomme og ejendomme fra 1960-70, der har de største behov, og de mindste og de største ejendomme. Endelig er der større behov for forbedringer i de ejendomme, som lejes ud uden annoncering.

Behov for boligforbedringer

På spørgsmålet: Er der behov for forbedringer eller modernisering inden for i boligerne (fx af bad og køkken mv.)?, var der følgende svarmuligheder

1. Ikke noget særligt behov
2. Et vist behov for forbedring
3. Et stort behov for forbedring i nogle boliger, ikke i andre
4. Et stort behov for forbedring i alle boliger

Tabel 45. Ejendomme fordelt på svarmuligheder for spørgsmålet: Er der behov for forbedringer eller modernisering indenfor i boligerne, samt andelen af boliger, som ikke har noget særligt behov (pct.).

	Ikke noget særligt behov	Et vist behov for forbedring	Et stort behov for forbedring i nogle boliger	Et stort behov for forbedring i alle boliger	I alt	Andel af boliger uden behov
Professionelle	57	31	8	4	100	72
Små investorer	60	30	10	1	100	56
Brugere	55	36	9		100	74
Non-profit	26	69	4	1	100	33
Alle	56	33	8	2	100	65
Beliggenhed						
Større byer og forstæder	52	33	11	3	100	53
Mindre byer og land	63	33	4		100	71
Regulering						
Reguleret	48	37	11	3	100	47
Ureguleret	63	30	5	2	100	85
Opførelsesår						
før 1940	56	30	11	3	100	68
1940-59	51	47	1		100	48
1960 – 70	36	44	20		100	27
1971 -	66	32	2	0	100	75
Ejendomsstørrelse						
3 - 5 boliger	54	36	6	4	100	50
6 - 10 boliger	69	23	7	1	100	72
11 - 20 boliger	45	37	16	2	100	45
> 20 boliger	50	41	8	1	100	73
Udlejningssituation						
Udlejes uden annoncering	53	35	8	4	100	68
Normalt udlejes, evt. annoncering	60	31	10	0	100	63
Vanskeligheder med udlejning	66	26	8		100	48

I tabel 45 er vist ejendommenes fordeling på disse svar for forskellige ejertyper, beliggenhed, opførelsesår, ejendomsstørrelse, regulering og udlejningssituation. Svarene er ejendommenes fordeling. Yderst til højre i tabellen er vist, hvor stor en andel af boligerne, der ikke er angivet noget behov for forbedring.

Der er stadig et vist behov for forbedringer i private udlejningsboliger, men kun i få boliger er der et stort behov, og kun i få ejendomme trænger alle boliger meget til forbedring. Behovet er størst i de større byer og i de regulerede ejendomme.

Ifølge BBR mangler 13 % af de private udlejningsboliger enten køkken, bad, wc eller tidssvarende varme (se Skifter Andersen 2007). Udlejerne i denne undersøgelse mener, at der i 44 % af ejendommene er et eller andet behov for renovering af boligerne. Det er ejendomme med 35 % af de private udlejningsboliger. Det er dog kun i 2 % af ejendommene, at der angives et stort behov i alle boliger i ejendommen, mens 8 % mener, at der i nogle af boligerne er et stort behov, men ikke i alle.

De små investorer mener oftest, at der ikke er noget behov i deres ejendomme, men 11 % har et stort behov i enten nogle eller alle lejligheder. Der er et behov i tre ud af fire ejendomme ejet af nonprofit selskaber, men til gengæld er det kun et mindre behov i de fleste af deres ejendomme.

Det største boligforbedringsbehov findes i de større byer og i de regulerede ejendomme, samt i ejendomme med vanskeligheder med udlejningen.

Kendskabet til byfornyelsesloven

Gennem byfornyelsesloven kan private udlejere få støtte til renovering af deres ejendomme, og der kan gives støtte til lejerne til nedbringelse af huslejestigninger ved forbedringer.

I undersøgelsen er spurgt: Er I bekendt med, at man kan få offentlig støtte til renovering af ejendomme gennem den ordning i byfornyelsesloven, der hedder 'Bygningsfornyelse'? Desuden blev spurgt: Har I planer om, at søge støtte til bygningsfornyelse? Med følgende svarmuligheder:

1. Ja
2. Nej, har fået støtte til byfornyelse i ejendommen tidligere
3. Nej, af andre grunde

Tabel 46. Andelen af ejendomme, hvor ejeren kender byfornyelsesloven og andelen, hvor han har planer om at bruge loven eller har brugt den (pct.).

	Kender loven	Har planer om at bruge den	Har fået støtte	Nej, af andre grunde	Ikke svaret
Professionelle	81	2	22	76	25
Små investorer	66	14	17	69	35
Brugere	46	25	25	49	50
Non-profit	44	9	32	59	46
Alle	70	8	21	71	32
Beliggenhed					
Større byer og forstæder	75	11	27	63	25
Mindre byer og land	59	0	9	91	42
Regulering					
Reguleret	77	10	24	66	19
Ureguleret	64	5	18	78	33
Behov for vedligeholdelse					
Ikke noget særligt behov	72	0	22	55	23
Et vist behov	64	14	10	45	32
Stort behov	72	12	5	41	41
Bygningsforbedringsbehov					
Ikke noget særligt behov	73	4	18	54	24
Et vist behov for forbedring	68	9	11	55	25
Et stort behov for forbedring	95	9	5	82	5
Boligforbedringsbehov					
Ikke noget særligt behov	75	0	20	60	20
Et vist behov for forbedring	65	12	8	49	31
Et stort behov i nogle boliger	56	14	9	36	42
Et stort behov i alle boliger	94	13	48	29	10

I tabel 46 er det vist, i hvor stor en del af ejendommene udlejeren er bekendt med byfornyelsesloven, samt i hvor mange udlejere har planer om at bruge loven. Der er vist svar for de forskellige ejertyper, ejendommens beliggenhed og regulering, samt for svarenes fordeling på, om ejendommene har behov for forbedring og vedligeholdelse.

Størsteparten af udlejerne kender byfornyelsesloven – især de professionelle og de der har dårlige ejendomme. Men det er især de små investorer og brugerne, der påtænker at bruge loven.

Udlejere, der ejer 70 % af ejendommene, har kendskab til loven. Det er især de professionelle, som kender den, mens det er under halvdelen af brugerne og nonprofit selskaberne. Kendskabet til loven er mindst i de mindre byer og i de uregulerede ejendomme.

Der er stort set ingen udlejere i de mindre byer, som har planer om at bruge loven, og loven er også hidtil mest blevet brugt i de større byer. Det er især i de regulerede ejendomme, at man vil bruge den.

Der er ikke nogen tæt sammenhæng mellem planer om at bruge byfornyelsesloven og problemer med manglende forbedring og vedligeholdelse i ejendommene. Der er, som forventet, ikke nogle planer i ejendomme uden behov, men ellers er omfanget af planer næsten det samme for ejendomme med forskellige grader af problemer.

De relativt få udlejere, der har ejendomme med et stort behov for forbedring og vedligeholdelse, kender næsten i alle tilfælde til loven. Men der er en del af de, der har ejendomme med kun et vist behov, som ikke kender den. Det er således kun 56 % i de ejendomme, der har et stort behov for forbedring af nogle boliger i ejendommen, at man kender loven.

Udlejere med 8 % af ejendommene har planer om at bruge loven. Det er et relativt stort antal. Det er især en stor andel af de små investorer og brugere, som gerne vil bruge loven, mens de professionelle sjældent vil, bl.a. fordi en del af dem (22 %) allerede har brugt loven. Den gruppe, der oftest har brugt loven, er nonprofit selskaberne.

I 2004 trådte en ny byfornyelseslov i kraft. Denne delrapport redegør for udviklingen i bygningsfornyelsen i perioden fra 2004 til 2006 under den nye lov. Under bygningsfornyelsen hører også friarealforbedring og kondemnering

1. udgave, 2008
ISBN 978-87-563-1324-7