



Evaluering af aftalt boligforbedring

Evaluering af lov om byfornyelse, Delrapport 3

Larsen, Jacob Norvig

Publication date:
2002

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):

Larsen, J. N. (2002). *Evaluering af aftalt boligforbedring: Evaluering af lov om byfornyelse, Delrapport 3*. SBI forlag. By og Byg Dokumentation Nr. 023

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.

By og Byg Dokumentation 023

Evaluering af aftalt boligforbedring

Evaluering af lov om byfornyelse, Delrapport 3

Evaluering af aftalt boligforbedring

Evaluering af lov om byfornyelse, Delrapport 3

Jacob Norvig Larsen
Birgitte Mazanti
Kasper Vibæk Jensen

Titel	Evaluering af aftalt boligforbedring
Undertitel	Evaluering af lov om byfornyelse, Delrapport 3
Serietitel	By og Byg Dokumentation 023
Udgave	1. udgave
Udgivelsesår	2002
Forfattere	Jacob Norvig Larsen, Birgitte Mazanti, Kasper Vibæk Jensen
Sprog	Dansk
Sidetæl	36
Litteratur-henvisninger	Side 35
English summary	Side 36
Emneord	Byfornyelse, boligforbedring, boliglove
ISBN	87-563-1118-4
ISSN	1600-8022
Pris	Kr. 80,00 inkl. 25 pct. moms
Tekstbehandling	Connie Kieffer
Tryk	BookPartner, Nørhaven digital A/S
Udgiver	By og Byg Statens Byggeforskningsinstitut, P.O. Box 119, DK-2970 Hørsholm E-post by-og-byg@by-og-byg.dk www.by-og-byg.dk

Eftertryk i uddrag tilladt, men kun med kildeangivelsen: *By og Byg Dokumentation 023: Evaluering af aftalt boligforbedring. Evaluering af lov om byfornyelse, Delrapport 3. (2002)*

Indhold

Forord	4
Indledning	5
Baggrund	5
Sammenfatning og konklusioner	5
Anvendelse af aftalt boligforbedring	5
Forbedringspunkter	6
Forslag	7
1. Aftalt boligforbedring – formål og regler	8
Ordningens formål og regler for dens anvendelse	8
Ordningens indhold	8
Hvem kan søge og hvordan?	8
2. Aftalt boligforbedring – ordningens udbredelse og anvendelse	12
Hvilke typer af kommuner har brugt aftalt boligforbedring til hvilke typer arbejder?	12
Omfang	12
Kommuner	14
Arbejder	14
Investeringer og omkostningsniveau	16
Husleje	19
Indsigelser og erstatningsboliger	20
Sammenfatning	21
3. Hvordan fungerer aftalt boligforbedring ude i ejendommene?	22
Generelle forhold vedrørende udlejningssektoren	22
Erfaringer med aftalt boligforbedring, herunder barrierer i ordningen	22
Kommunale kriterier, herunder reservationsregler	23
Gyldighedsregler, herunder rådgiverfunktionen	24
Lejertilslutning	25
Rentefastsættelse og indeksering	26
Udbuds- og licitationsregler	26
Samspillet mellem aftalt boligforbedring og andre byfornyelsestiltag	26
Sammenfatning	26
4. Kommunernes administration af aftalt bolig-forbedring og problemer i forbindelse hermed	28
Kommunernes brug og prioritering af aftalt boligforbedring	28
Kommunernes generelle syn på aftalt boligforbedring	28
Holdninger til fordelingen af midlerne til aftalt boligforbedring	29
Oplysning til ejere og lejere om ordningen aftalt boligforbedring	30
Kriterier (prioriteringsprincipper) for tildeling af støtte	31
Barrierer for ordningens anvendelse	32
Sammenfatning	33
Litteratur	35
Yderligere litteratur	35
Summary	36

Forord

Denne rapport er en delrapport fra By og Bygs evaluering af byfornyelsesloven, der blev væsentligt ændret med en ny lov i 1998. I denne rapport evalueres én af de fire hovedordninger i byfornyelsesloven – aftalt boligforbedring.

De tre andre delrapporter er:

- By og Byg Dokumentation 021: *Evaluering af helhedsorienteret byfornyelse. Delrapport 1.* Kresten Storgaard, Kasper Vibæk Jensen og Annette Lauritsen.
- *By og Byg Dokumentation 022: Evaluering af bygningsfornyelse og forhandlet finansiering. Delrapport 2.* Thorkild Ærø og Georg Gottschalk.
- *By og Byg Dokumentation 024: Evaluering af bygningsforbedringsudvalg. Delrapport 4.* Jesper Ole Jensen.

Evalueringen som helhed er rapporteret i By og Byg Resultater 018: *Evaluering af lov om byfornyelse. Hovedrapport.* Hans Skifter Andersen, Georg Gottschalk, Jesper Ole Jensen, Jacob Norvig Larsen, Birgitte Mazanti, Kresten Storgaard og Thorkild Ærø.

Rapporterne er blevet kommenteret af en referencegruppe bestående af:

Edel Baunbæk-Knudsen	Frederiksberg Kommune
Søren Garde	Byfornyelseskonsulenterne A/S
Pia Scott Hansen	Økonomi- og Erhvervsministeriet
Tommy Hansen	Haderslev kommune
Mads Nielsen	Odense Magistrat 2. afd.
Pia Helle Pater	Økonomi- og Erhvervsministeriet
Allan Pedersen	Økonomi- og Erhvervsministeriet
Lene Ravnholt	SBS Byfornyelse
Jana Eger Schrøder	Kommunernes Landsforening
Inge Smith	Økonomi- og Erhvervsministeriet
Jørgen Stein	Københavns Kommune
Jette Søndergaard	Byfornyelse Danmark

By og Byg, Statens Byggeforskningsinstitut
Afdelingen for Byer og Boliger
April 2002

Hans Kristensen
Forskningschef

Indledning

I denne rapport evalueres den del af lov om byfornyelse af 1998, der omhandler ordningen om aftalt boligforbedring. Rapporten er baseret på fokusgruppinterview med parter involveret i den daglige brug af ordningen, By og Bygs spørgeskemaundersøgelse om kommunernes brug af byfornyelsesloven, samt registerdata fra By- og Boligministeriets ABF-registre. Ydermere har de forskellige vejledninger i brug af ordningen samt By- og Boligministeriets årlige evaluering af lov om byfornyelse indgået som supplerende materiale.

Rapporten er delt op i fire hovedkapitler, og resultaterne sammenfattes kort sidst i denne introduktion. Første kapitel omhandler ordningens formål og en introduktion til reglerne for dens anvendelse. I andet kapitel ses, på baggrund af registerudtræk, på ordningens udbredelse og anvendelse. Tredje kapitel beskæftiger sig med udgangspunkt i fokusgruppinterview med, hvordan ordningen fungerer ude i ejendommene set fra både udlejer og lejers synspunkt. I fjerde og sidste kapitel findes en beskrivelse og analyse af kommunernes svar, angående brug og prioritering af ordningen om aftalt boligforbedring.

Baggrund

Aftalt boligforbedring blev i 1998 indført i den nye lov om byfornyelse som et alternativ til bygningsfornyelse, og som afløser for den tidligere lov om privat byfornyelse. Ordningens formål er at støtte forbedringer af private udlejningsejendomme og private andelsboligforeninger og er forsøgt rettet mod den del af boligmassen, der ikke umiddelbart omfattes af lovens øvrige ordninger. Ordningen om aftalt boligforbedring er ment som et enkelt ubureaukratisk redskab, til på privat initiativ hurtigt at få gennemført en række forbedringer uden for megen statslig eller kommunal indblanding, og kan omfatte såvel egentlige forbedringer af boligstandarder som ganske almindelig vedligeholdelse – ofte vil der være tale om en kombination.

Det der i denne rapport forsøges belyst er, hvorvidt det, set fra de forskellige aktørers synspunkt, er lykkedes at skabe dette ”smidige” led i byfornyelsesloven, om man har fået øjnene op for ordningens forskellige muligheder samt om disse anvendes i overensstemmelse med hensigterne.

Sammenfatning og konklusioner

Anvendelse af aftalt boligforbedring

Byfornyelseslovens bestemmelser om aftalt boligforbedring bruges mest i udlejningsejendomme og mest i de større byer. Det skyldes dels ordningens bestemmelser om, at tre fjerdedele af midlerne skal bruges til private udlejningsejendomme, dels kommunernes egen prioritering. At aktiviteten er størst i de store byer skyldes, at behovet her er større, og at der derfor er flere midler til rådighed (jf. By- og Boligministeriets fordelingstal), men også at mange mindre kommuner – på trods af at alle kommuner har en andel i ”byfornyelsesrammen” – ikke benytter sig af ordningen. Det kan skyldes medfølgende (økonomiske) forpligtigelser, som kommunen ikke magter at leve op til. Det kan også skyldes, at mange kommuner vurderer, at ordnin-

gen er for bureaukratisk og indviklet at administrere eller ganske enkelt, at de mindre kommuner har flere ejer- og færre udlejningsboliger.

Anvendelsen af midlerne i den enkelte bolig varierer en del fra kommune til kommune. I udlejningsboligerne er investeringerne større per bolig end i andelsboliger. I de store bykommuner anvendes desuden større beløb per bolig end i de mindre kommuner. Midlerne anvendes primært til forbedring af boligstandarden – dvs. etablering af bad og forbedring af køkkener. Dog er den udvendige vedligeholdelse, som udbedringer på tag og facader også godt med, specielt i andelsboligforeningerne og i de mindre kommuner.

Huslejeniveauet inden forbedringsarbejderne ligger lavt. Det resulterer i store relative huslejestigninger efter forbedringerne, men mere begrænsede absolutte stigninger.

Fordelingen på bytyper og ejerformer kan muligvis diskuteres, ligesom forskellene mellem de store og de mindre kommuner i investeringer per bolig er tankevækkende. En tredjedel af de kommuner, der har deltaget i spørgeskemaundersøgelsen ønsker ændringer i den nuværende fordeling af statens midler til aftalt boligforbedring. De mener ikke, der som nu, bør være en fast fordeling på ejerformer – private udlejningsejendomme og andelsboliger. Det er under hver femte kommune, der mener at almene boliger skal kunne støttes med aftalt boligforbedring. Med hensyn til fordelingen på kommunetyper ser hver tredje kommune gerne ændringer: De store kommuner ønsker flere midler til store kommuner, de små kommuner ønsker flere midler til små kommuner.

Det er dog et tegn på at ordningen om aftalt boligforbedring i det store hele fungerer godt i de enkelte ejendomme. Det ses af, at der er ganske få indsigelser mod aftalerne. Blandt kommunerne er aftalt boligforbedring desuden byfornyelseslovens næstmest populære ordning, kun overgået af den traditionelle bygningsfornyelse.

En anden vigtig grund til, at aftalt boligforbedring i det store og hele må vurderes positivt er, at både ejer- og lejerorganisationer generelt er tilfredse med ordningen om aftalt boligforbedring. De mener loven er blevet bedre i sin nuværende udformning sammenlignet med tidligere bestemmelser om privat byfornyelse. De mener dog, at den overordnede ramme er for lille sammenlignet med den store efterspørgsel, de mener kan konstateres.

Samtidig har flere brugere af ordningen, både i kommunerne og i ejer- og lejerorganisationerne dog peget på en række nødvendige ændringer. Kritikken vedrører ikke så meget ordningens udformning og principper, som den måde den forvaltes på.

Forbedringspunkter

Både repræsentanter for kommunerne og repræsentanter for organisationerne mener, at ordningen kan gøres endnu bedre, hvis man forenkler og smidiggør forhandlingsforløbet. Der er en række formkrav, der skal opfyldes før end en aftale om boligforbedring regnes for gyldig. Det handler både om konkrete krav som for eksempel vetoretten og om ansøgningsprocedurerne. Ejer- og lejerforeningsrepræsentanterne og konsulenterne ved byfornyelseslinien mener, ligesom mange kommuner, at administrationen er for omfattende, bureaukratisk og kompliceret. De peger på, at især ikke professionelle udlejere har behov for rådgivning fra konsulenter. Tonen i kommunernes kommentarer er mest, at der er et stærkt behov for en forenkling af de administrative rutiner, men det er også et synspunkt, at de stadige ændringer og justeringer i loven er et problem i sig selv. Som en stor kommune skriver i spørgeskemaet:

”Det er urimeligt og administrativt besværligt med de hyppige lovændringer. Alle sagsområder – dog i mindre grad sager med bygningsforbedringsudvalg - strækker sig over flere år, hvilket medfører, at man kommer ud for at behandle relativt ens sager ud fra forskellige regelsæt. Så efter

ændringer som følge af nærværende vurdering, ønskes pause for lovændringer!”

Forslag

Kommunale kriterier, herunder reservationsregler

- Forkortelse af perioden fra udmeldelse af de kommunale kriterier til kommunerne kan indsende reservations meddelelse til By- og Boligministeriet.
- En større kommunal opmærksomhed på de reelle forbedringsbehov i kommunen.
- Mere information til udlejere vedrørende reservationsregler når udlejere vælger at kombinere aftalt boligforbedring med vedligeholdelsesmidler.

Rådgiverfunktionen, herunder gyldighedsregler

- Dels en ordning, hvor LLO bliver informeret om de enkelte ejendommers reservation af midler til aftalt boligforbedring. Dels et krav om at kommunerne har pligt til at informere en uvildig part, fx Byfornyelseslinien, om hvilke udlejere, der har fået tilsagn om støtte til aftalt boligforbedring.
- Gyldighedsreglerne bør yderligere synliggøres og gøres mere fleksible så en forbedringssag ikke risikerer at blive ugyldiggjort, på grund af mindre forglemmelser og/eller mindre ændringer af forbedringsprojektet.
- Løbende opdatering af vejledninger og lovstof.

Rentefastsættelse og indeksering

- Udregningen af aftalt boligforbedrings-procenten foretages centralt, enten i By- og Boligministeriet eller hos Byfornyelseslinien. Udregningen skal foretages dagligt og kunne ses på Internettet.
- Alle beløb i ordningen om aftalt boligforbedring indekseres. Dette må nødvendigvis medføre, at også den samlede statslige ramme, der afsættes til aftalt boligforbedring, sættes op.

Lejertilslutning

- Man burde i videre udstrækning kunne trække de ikke-berørte beboere ud af forhandlingsforløbet – fx gennem en bredere definition af ”individuelle arbejder” - således at 60 pct. tilslutningen kun skal udgøres af dem, forbedringen reelt kommer til gode.

Udbuds- og licitationsregler

- Grænsen for arbejder, der skal udbydes i licitation, bør hæves.

1. Aftalt boligforbedring – formål og regler

Ordningsens formål og regler for dens anvendelse

Ordningsens indhold

Aftalt boligforbedring blev, som tidligere nævnt, indført i den nye lov om byfornyelse som en alternativ støttemulighed i forhold til bygningsfornyelse, og som afløser for den tidligere lov om privat byfornyelse. Ordningen henvender sig til private udlejningsejendomme og private andelsboligforeninger. Som hovedregel gives støtten til den del af de private udlejningsejendomme og private andelsboligforeninger, der ikke er så nedslidte, at de umiddelbart falder ind under den offentlige byfornyelse. Aftalt boligforbedring skal ses og anvendes som et supplement til de øvrige ordninger i lov om byfornyelse, som benyttes til løsning af byfornyelsesbehovet i de enkelte kommuner. Det der kan søges støtte til forbedringsarbejder i de enkelt ejendomme, som omfatter alle former for forbedrings- og vedligeholdelsesarbejde i eller på en ejendom eller ejendommens friarealer.

Den offentlig støtte til aftalt boligforbedring ydes i form af tilskud, til nedbringelse af den huslejestigning, som forbedringsarbejdet giver anledning til. Den offentlige støtte betales fuldt ud af staten. Grundejernes Investeringsfond refunderer dog en femtedel af bruttotilskuddet til private udlejningsejendomme. Tilskuddet ydes i 15 år og udgør, for udlejningsejendomme, de første 8 år 50 pct. af den aftalte huslejeforhøjelse, dog maksimalt 10.000 kr. årligt per beboelseslejemål. Herefter aftrappes tilskuddet med 6,25 pct. årligt af huslejeforhøjelsen.

Hvem kan søge og hvordan?

Man kan sige at der er tre aktører eller parter involveret når en aftalt boligforbedring iværksættes. Disse tre er kommunen, udlejere og lejere. Som det fremgår af ordningens navn er det essentielle, at forbedringsarbejdet skal hvile på en aftale om det pågældende forbedringsarbejde mellem udlejere og lejere. Hvis man ser på de tre parters rollefordeling i aftaleforløbet tegner der sig følgende billede.

Kommunerens rolle

Det er kommunerne som på baggrund af byfornyelsesbehovet i de enkelte kommuner *bestemmer og udstikker kriterierne* for hvilke typer af forbedringsarbejde, der kan søges og opnå tilskud til. De enkelte kommuners kriterier for tildeling af støtte kan være baseret på typer af arbejder eller tage udgangspunkt i geografiske områder. Kriterierne kan også fastsættes ud fra det tidspunkt, ansøgningerne er modtaget ("først til mølle" princippet), eller kriterierne kan kombineres. Kommunernes kriterier skal offentliggøres senest den 15. januar det år, de skal gælde.

Til dækning af de kommunale udgifter i forbindelse med støtte til aftalt boligforbedring, kan kommunerne ansøge om del i By- og Boligministeriets investeringsramme¹. Kommuner, der ønsker del i investeringsrammen, skal i perioden 1.maj – 15. maj indsende en ansøgning til By- og Boligministeriet. Kommunerne kan maksimalt søge om en andel af investeringsrammen, der

¹ Udgangspunktet for fordelingen af investeringsrammen fremgår af det enkelte års finanslov. By- og Boligministeriet fordele årligt investeringsramme til de kommuner, der har søgt om del i rammen. Fordelingen foretages efter objektive kriterier, således at fordelingen af investeringsrammen afspejler kommunernes byfornyelsesbehov.

svarer til det beløb, kommunen har modtaget fra udlejere/lejere om ønsket forbedrings-arbejde i de pågældende ejendomme. Reglen er, at kommuner som søger om og for tildelt mere end 500.000 kr., skal bruge tre fjerdedele til private udlejningsejendomme og en fjerdedel til private andelsboligforeninger. Kommuner, som maksimalt for tildelt 500.000 kr. behøver ikke at opdele beløbet på hhv. udlejnings- og andelsboliger.

Udover at udstikke rammerne og kriterierne for de typer af forbedringsarbejde som kommunerne er villige til at støtte, er det også kommunernes opgave at dække eventuelle behov for *erstatningsboliger*. Behovet for erstatningsboliger afgøres af, hvorvidt boligerne skønnes at bliver ubeboelig under gennemførelse af forbedringsarbejdet og/eller hvis den aftalte lejeforhøjelse efter endt forbedringsarbejde overstiger 86 kr. per m². per år (2001-tal). Det er udlejers ansvar at søge kommunen om erstatningsbolig(er) (midlertidig/permanent genhusning), og det er kommunen som på baggrund af udlejers informationer om forbedringsarbejdet vurderer behovet for erstatningsboliger.

Udlejers informationer om forbedringsarbejdet skal omfatte et projektmateriale, som danner grundlag for kommunens vurdering af hele forbedringsprojektet i den pågældende ejendom. Det er også dette projektmateriale som danner grundlag for en *skriftlige erklæring* til de berørte lejere. Denne skriftlige erklæring er kommunerne ifølge ordningen om aftalt boligforbedring forpligtiget til at udsende. Erklæringen skal indeholde de lejermæssige konsekvenser som forbedringsarbejdet har for de enkelte lejermål, og angive den maksimale huslejestigning, udlejer kan kræve efter arbejdets gennemførelse. Der gøres i Vejledning om aftalt boligforbedring (By- og Boligministeriet, 1999) opmærksom på, at hvis aftalen mellem udlejere og lejere om aftalt boligforbedring justeres/ændres, grundlaget for kommunes erklæring, og kommunen skal afgive en ny erklæring. Der kan ikke indgås en endelig aftale mellem udlejer og lejere om forbedringsarbejde, før end denne erklæringen fra kommunen foreligger.

Udlejere

Som udgangspunkt hviler aftalt boligforbedring på et såkaldt *aftaleprincip*. Det vil sige, at aftalt boligforbedring ikke alene kan igangsættes af udlejer, men skal være et resultat af en forhandling mellem udlejere og lejere om forbedringsarbejdets art og økonomiske (lejemæssige) konsekvenser. Dog kan udlejer inden en aftale kommer i stand med lejerne, godt søge den pågældende kommune om reservation af midler til påtænkt forbedringsarbejde. En ansøgning om del i kommunens investeringsramme til aftalt boligforbedring kan først indsendes til kommunen, når kommunen har offentliggjort de kriterier, der gælder for det år, ansøgningen fra udlejer omhandler. Ansøgningsfristen udløber inden den 1. maj.

En aftale om boligforbedring mellem udlejere og lejere kan som udgangspunkt kun realiseres, hvis der er (mindst) *60 pct. skriftlig lejetilslutning* til forbedringsarbejde og bruttolejeforhøjelse. Lejetilslutningen opgøres i forhold til det samlede antal udlejede og beboede lejligheder i ejendommen på tidspunktet for aftalens indgåelse. Der skelnes dog i denne forbindelse mellem individuelle forbedringer og arbejder vedrørende hele ejendommen. I de tilfælde hvor forbedringsarbejdet består i etablering af fx nye badeværelser eller køkkener er der tale om individuelle arbejder, og her gælder 60 pct. reglen ikke. Dette hvis forbedringen vel og mærke ikke alligevel medfører indgriben i samtlige lejermål, som fx ved etablering af nye faldstammer eller elinstallationer. Disse forbedringer anses samtidig for basisinstallationer, som beboerne ikke kan nedlægge veto mod.

Regelen om 60 pct. lejetilslutning gælder heller ikke, når udlejer indgår aftale med en eventuel beboerrepræsentation i ejendommen. Under aftalt boligforbedring tilskyndes udlejer i det tilfælde, hvor der er en beboerrepræsentation, til at inddrage denne så tidligt i forløbet som muligt.

Som nævnt påhviler det udlejer at *informere* kommunen om forbedringsarbejdets art og de lejermæssige konsekvenser, herunder behovet for erstatningsboliger. Det er også udlejers ansvar at kontakte samtlige lejere og i de tilfælde, hvor der er en beboerrepræsentation også at kontakte denne, og få et forhandlingsforløb om forbedringsarbejdet sat i gang.

Lejere

Det er ikke alene udlejer, som kan tage initiativet til at få igangsat et forhandlingsforløb om boligforbedring, lejere kan også selv rette henvendelse til udlejer om ønske boligforbedring.

Det er ikke alle private udlejningsejendomme, som har en beboerrepræsentation. I de ejendomme som har en *beboerrepræsentation*, er det op til lejerne, hvorvidt de vil lade beboerrepræsentationen stå for forhandlingerne med udlejer om forbedringsarbejdet. Beboerrepræsentationen har *kompetence* til at indgå aftale med udlejer om forbedringsarbejdet og lejeforhøjelse (dog maksimum 73 kr. per m² (2001-tal)) på vegne af lejerne. Der er her primært tale om forbedringsarbejde, der omfatter hele ejendommen, men aftalen kan også omfatte arbejder i de enkelte lejemål. Den aftalte lejeforhøjelse beregnes i forhold til den samlede ejendom, det vil sige beregnes som den gennemsnitlige lejeforhøjelse per m² bruttoetageareal, selv om forbedringsarbejdet kun vedrører en del af ejendommen. I de tilfælde hvor aftaleforhandlingerne mellem udlejere og lejere varetages af beboerrepræsentationen (på vegne af lejere), skal beboerrepræsentationen indkalde alle beboere til et beboermøde, hvor forbedringsarbejdets art og de lejermæssige konsekvenser fremlægges. For at udlejer og beboerrepræsentation kan gå videre i forhandlingsforløbet, skal der være et flertal af de fremmødte lejere, som på beboermødet stemmer for aftalen, det vil sige stemmer for forbedringsarbejdet og de lejermæssige konsekvenser. Hvis der er et sådant flertal, skal beboerrepræsentationen umiddelbart efter udsende skriftligt materiale om forbedringsarbejdet og om resultatet af afstemningen ved beboermødet til samtlige lejemål i ejendommen. I dette materiale skal det fremgå, at en fjerdedel af lejerne inden to uger kan forlange at beboerrepræsentationen indkalder til urafstemning om aftalens indhold og konsekvenser.

Lejerne har som udgangspunkt mulighed for at nedlægge *вето* mod forbedringsarbejde, som alene vedrører den pågældende lejers bolig. Denne vetoret gælder indtil seks uger efter udlejers (og beboerrepræsentationens) skriftlige meddelelse om forbedringsarbejdet og aftale herom. Vetoretten kan ikke benyttes af de lejere, som tidligere skriftligt har tilsluttet sig aftalen. De forbedringsarbejder, som der kan nedlægges veto mod er typisk nyinstallationer og fornyelse af bad og køkken, mens almene forbedringer af boligen eller ejendommen ligger uden for vetoretten. I forbindelse med fx fornyelse af badeværelse og køkken, kan beboerne som nævnt ikke nedlægge veto mod etablering af basisinstallationer som bl.a. etablering/renovering af faldstammer og el-installationer.

Rådgiverfunktion

Udlejer og lejere kan benytte sig af juridisk og/eller teknisk konsulentbistand. Det er en betingelse under ordningen om aftalt boligforbedring, at udlejer skriftligt har informeret lejere inden aftale om forbedringsarbejde indgås om denne mulighed for bistand. Lejere kan inddrage konsulentbistand hvis der er en fjerdedel af lejerne, der ønsker det. Også beboerrepræsentationen kan indkalde konsulentbistand. Udgifterne til konsulentbistanden indgår i det samlede budget for forbedringsarbejdet. Konsulentbistanden kan forestås af private konsulenter, men den pågældende kommune kan også beslutte selv at indgå som konsulent. Derudover kan udlejere og lejere også benytte "By-

fornyelseslinien"², som blev oprettet i forbindelse med lov om privat byfornyelse.

En gyldig aftale

Ifølge Vejledning om Aftalt boligforbedring (By- og Boligministeriet, 1999) er der følgende hovedvilkår, der skal være opfyldt før end en aftale er gyldig³:

- Aftalen skal være indgået på den af By- og Boligministeriet udarbejdede aftale blanket.
- Hvis aftalen kræver et kvalificeret flertal, skal udlejer og mindst 60 pct. af lejerne, skriftligt acceptere arbejdernes og lejeforhøjelsens gennemførelse.
- Hvis aftalen er indgået mellem udlejer og beboerrepræsentation, skal betingelserne, som er nævnt under afsnit om lejere være opfyldt.
- Udlejere og lejere skal før aftalens indgåelse modtage en skriftlig erklæring fra kommunen om de lejermæssige konsekvenser – med og uden tilskud efter reglerne om aftalt boligforbedring – for det enkelte lejemål i hele tilskudsperioden. Erklæringen skal endvidere beskrive de lejermæssige konsekvenser, hvis arbejderne gennemføres efter lejelovgivningen.
- Lejerne skal før de modtager kommunens erklæring om de lejermæssige konsekvenser af aftalen, modtage By- og Boligministeriets vejledning om aftalt boligforbedring – til lejere og udlejere.
- Lejerne skal før aftalens indgåelse have underretning om, at de har ret til at antage konsulentbistand.
- Lejerne skal før aftalens indgåelse have information om, at de kan afvise gennemførelsen af visse arbejder (Vetoret).
- Lejerne skal før aftalens indgåelse have underretning om, at de i visse tilfælde har ret til tilbud om erstatningsbolig.

Private andelsboligforeninger

Der gælder overordnet set de samme regler for private andelsboligforeninger, som gennemgået ovenfor i forbindelse med private udlejningsejendomme. Det vil sige, at også private andelsboligforeninger kan opnå støtte til forbedringsarbejde, såfremt arbejdet falder inden for den pågældende kommunes kriterier for tildeling af støtte. Ansøgning om reservation af støtte til gennemførelse af forbedringsarbejdet skal ligesom for de private udlejere, ske inden den 1. maj i det år, reservationen ønskes. Den statslige støtte kan højst udgøre 10.000 kr. årligt per bolig. Ved aftalt boligforbedring i private andelsboligforeninger udbetales den statslige støtte over otte år beregnet som 40 pct. af ydelsen af et 30-årigt annuitetslån, med et kontant provenu svarende til de afholdt og dokumenterede udgifter. Herefter nedsættes tilskuddet i hvert af de efterfølgende otte år med 5 pct.

Det er de private andelsboligforeningers kompetente organer – typisk generalforsamlingen, der i overensstemmelse med foreningens vedtægter træffer beslutningen om aftalt boligforbedring. Hvis der i den private andelsboligforening, som ønsker at igangsætte aftalt boligforbedring findes udlejede andelsboliger, der beboes af lejere, som i forbindelse med oprettelsen af andelsboligforeningen ikke ønskede at blive andelshavere, har lejerne de samme rettigheder som lejerne i private udlejningsejendomme, og forbedringen skal for deres vedkommende ske efter disse regler. Det vil sige, at lejerne blandt andet kan nedlægge veto samt har ret til en erstatningsbolig, hvis forbedringsarbejdet gør lejemålet ubeboelig.

² Byfornyelseslinien, oprettet i 1994, er en informationstjeneste, etableret af lejernes og udlejernes organisationer for at fremme informationen om aftalt boligforbedring. Byfornyelseslinien tilbyder råd og vejledning om alle de spørgsmål og overvejelser, der opstår i forbindelse med aftalt boligforbedring. I Byfornyelsesliniens sekretariat sidder lokale konsulenter som repræsenterer diverse landsdækkende grundejerforeninger og lejerorganisationer.

³ Der skal for en ordens skyld gøres opmærksom på, at ikke alle gyldighedskrav jf. Vejledning om aftalt boligforbedring er medtaget her.

2. Aftalt boligforbedring – ordningens udbredelse og anvendelse

Hvilke typer af kommuner har brugt aftalt boligforbedring til hvilke typer arbejder?

Dette afsnit er baseret på data fra By- og Boligministeriets ABF-register og belyser en række forhold angående udbredelsen og anvendelsen aftalt boligforbedring. Følgende forhold belyses:

- Omfanget af og hvilke typer ejendomme, der har brugt ordningen.
- Hvilke typer af kommuner, som har brugt ordningen og i hvilket omfang.
- Hvilke typer af arbejder, der er gennemført i hvilke typer af ejendomme og kommuner.
- Totale investeringsbeløb og omkostningsniveau per bolig i forbindelse med ombygningen fordelt på typer af arbejder, kommuner og ejendomsstyper.
- Husleje forhøjelsen absolut og relativt i forhold til eksisterende leje.
- Omfanget af indsigelser og erstatningsboliger.

Omfang

Der var fra 1998, da ordningen startede, og frem til og med år 2000 i alt 530 ejendomme, der fik tilsagn om støtte under ordningen om aftalt boligforbedring (se tabel 1). Heraf drejede det sig i to tredjedele af sagerne (354 sager) om private udlejningsejendomme⁴. Lige knap en tredjedel af sagerne (158 sager) var private andelsboligforeninger, mens en rest på 18 sager drejede sig om tomme ejendomme. Af disse 18 lå halvdelen (9) i en af de øvrige større bykommuner og ingen (0) i København. Det var, som det fremgår, oftest udlejningsejendommene, der modtog støtte under ordningen om aftalt boligforbedring. Ser man på antallet af *ansøgninger* modtaget i eksempelvis 1998, i alt 2546 (se tabel 2), er forholdet mellem udlejningsejendomme og andelsboligforeninger dog næsten én til én. De udgør begge omkring halvdelen af ansøgningerne (hhv. 1279 og 1210 ansøgninger), mens en lille rest (59) er tomme ejendomme.

Tabel 1. Antal sager med tilsagn 1998-2000 under aftalt boligforbedring fordelt på ejendoms- og kommunekategori.

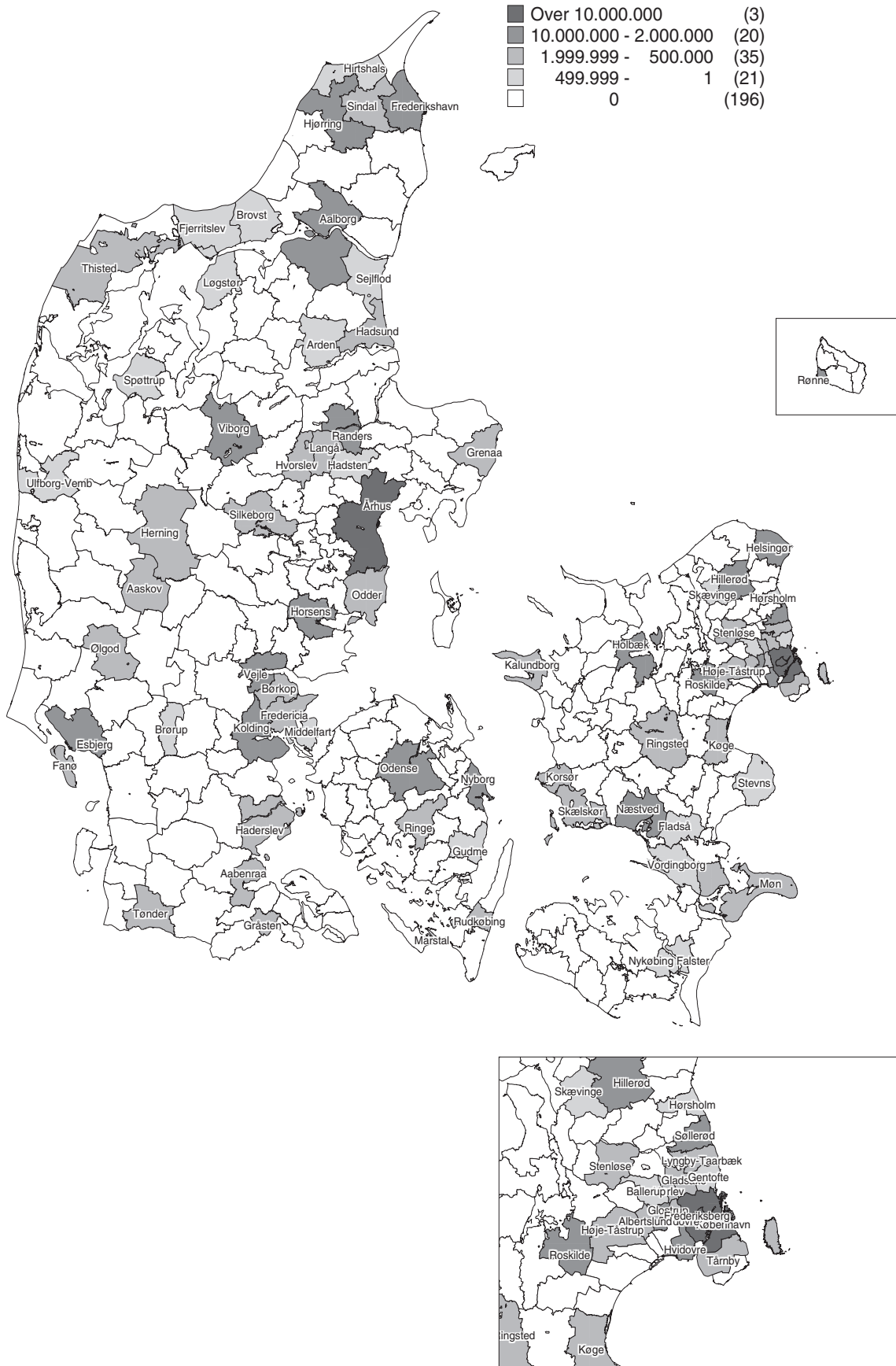
	København	Magistratskommuner	Større bykommuner	Andre m. større aktivitet	Andre m. mindre aktivitet	Alle kommuner	Andel pct.
Privat udlejningsejendom	52	157	81	22	42	354	66,8
Privat andelsboligforening	31	65	32	16	14	158	29,8
Tom ejendom	0	3	9	1	5	18	3,4
Alle ejendomme	83	225	122	39	61	530	100,0
Andel pct.	15,7	42,5	23,0	7,4	11,5	100,0	

Kilde: By- og Boligministeriets ABF-register.

⁴ Kategorien omfatter også udlejede beboelsesmål i andelsforeninger. I følgende fremstilling er den for nemheds skyld blot betegnet privat udlejningsejendom.

Aftalt boligforbedring Investeringsbeløb i kroner

Over 10.000.000	(3)
10.000.000 - 2.000.000	(20)
1.999.999 - 500.000	(35)
499.999 -	1 (21)
0	(196)



Kilde: By- og Boligministeriets ABF-register

Tabel 2. Ansøgninger om aftalt boligforbedring fordelt på ejendomskategori og forskellig status for 1998.

Status/ejendomskategori	Privat udl.ejendom	Privat andelsbolig	Tom ejendom	I alt
Gennemførte projekter	157	66	7	230
Godkendte, men ikke gennemførte projekter	182	60	12	254
Reservation på venteliste	857	1007	32	1896
Øvrige	83	77	8	166
I alt	1279	1210	59	2546

De tilgængelige registre har kun opgørelser om antallet af ansøgninger i 1998. Disse tal er formentlig ikke særligt repræsentative, da man i 1998 tildelte midler efter 'først-til-mølle'-princippet, men allerede i 1999 brugte en fordelingsnøgle baseret på vurderede behov. Når tallene alligevel er medtaget her, må de derfor tages med en række forbehold. Kilde: By- og Boligministeriets ABF-register.

Kommuner

Ser man på hvilke typer kommuner, der brugte ordningen (fik tilsagn), ligger koncentrationen tydeligt i de større bykommuner inklusiv København og de øvrige magistratskommuner (Se tabel 1). Disse kommuner tegner sig således for fire femtedele (81pct.) af det samlede antal tilsagn fordelt med 16 pct. i København, 42 pct. i de øvrige magistratskommuner samt 23 pct. i de øvrige større bykommuner. Kun sammenlagt 19pct. af tilsagnene tilfaldt de mindre kommuner. Ser man igen på *ansøgningerne*, med 1998 som eksempel (se tabel 3), er lige knap halvdelen (1219 ansøgninger) fra København, en fjerdedel (680) fra magistratskommunerne, en sjettedel (397) fra de øvrige større bykommuner, mens kun ca. en tiendedel (250) kommer fra de mindre kommuner. Hvis tallene fra 1998 er repræsentative kan man ikke umiddelbart tale om en forfordeling af de mindre kommuner i forhold til antallet af ansøgninger. Magistratskommunerne (undtagen København) har haft størst held med deres ansøgninger, mens man i København i vid udstrækning er blevet forbigået set i forhold til antallet af ansøgninger⁵.

Tabel 3. Ansøgninger om aftalt boligforbedring fordelt på kommunekategori og forskellig status for 1998.

Status/kommunekategori	København	Magistratskommuner	Større bykommuner	Andre m. større aktivitet	Andre m. mindre aktivitet	Alle kommuner
Gennemførte projekter	5	149	43	15	18	230
Godkendte - ikke gennemførte projekter	77	73	51	13	40	254
Reservation på venteliste	1064	424	265	40	103	1896
Øvrige	73	34	38	8	13	166
I alt	1219	680	397	76	174	2546

De tilgængelige registre har kun opgørelser om antallet af ansøgninger i 1998. Disse tal er formentlig ikke særligt repræsentative, da man i 1998 tildelte midler efter 'først-til-mølle'-princippet, men allerede i 1999 brugte en fordelingsnøgle baseret på vurderede behov. Når tallene alligevel er medtaget her, må de derfor tages med en række forbehold. Kilde: By- og Boligministeriets ABF-register.

Arbejder

Aftalt boligforbedring bruges til mange forskellige typer forbedringer og kan i modsætningen til forbedringer gennemført efter lejelovsbestemmelserne godt omfatte vedligeholdelsesarbejder, der ikke umiddelbart udgør nogen lejeretslig forbedring for lejeren. I ABF-registret deles forbedringerne op på forbedringer på hhv. tag, facader, bad, køkken, installationer (fx opvarm-

⁵ Hvad der reelt gemmer sig i disse tal, kan der dog være flere forklaringer på; ABF-midlerne tildeltes i 1998 kommunerne efter 'først-til-mølle'-princippet, men er herefter blevet reguleret efter en særlig fordelingsnøgle, der fastlægger et årligt rammebeløb for hver kommune. At forholdet mellem netop København og de øvrige magistratskommuner virker skævvredet kan skyldes, at Århus Kommune netop i 1998 var meget tidligt ude og fik en meget stor andel af midlerne. Ovenstående må derfor tages med en række forbehold.

ningsanlæg), friarealer (fælles udearealer) samt andet (øvrige forbedringsarbejder). Samme sag kan indeholde flere typer forbedringer.

Ser man på antallet af de enkelte typer arbejder, set i forhold til de i alt 530 sager (se tabel 4), forekom der forbedringer på facade (282 sager) og etablering/forbedring af bad (263 sager) i ca. halvdelen af alle sager (hhv. 53 og 50 pct.). Alle øvrige typer (tag, køkken, installationer, udearealer, og 'andet') var dog også hyppigt repræsenteret – alle i omkring 40 pct. af sagerne (+/- 4 procentpoint).

Tabel 4. Antal forbedringer fordelt på typer og ejendomskategori. Pct.-tallene angiver hyppigheden af de enkelte typer arbejde set i forhold til det samlede antal sager i hver gruppe (da en sag ofte indeholder flere typer arbejde, er summen i kolonnerne ikke lig 100 pct.).

Type arbejde/Ejendomskategori	Privat udl.ejd.	Pct.	Privat andels-bolig	Pct.	Tom ejendom	Pct.	I alt	Pct.
Tag	109	31	75	47	12	67	196	37
Facader	184	52	84	53	14	78	282	53
Bad	207	58	38	24	18	100	263	50
Køkken	164	46	22	14	17	94	203	38
Installationer	155	44	60	38	17	94	232	44
Arealer	116	33	52	33	13	72	181	34
Andet	156	44	50	32	17	94	223	42
I alt arbejder	1091	-	381	-	108	-	1580	-
I alt sager	354	-	158	-	18	-	530	-

Kilde: By- og Boligministeriets ABF-register.

Deler man tallene op på *ejendoms kategorier* (se tabel 4) anes lidt større variation. Således har man indenfor de private udlejningsejendomme fortsat mange sager med forbedringer af facader og bad (hhv. 52 pct. og 58 pct.), men også køkkener (46 pct.) er godt med. Modsat inkluderede kun ca. en tredjedel af sagerne forbedringer på tag og udearealer. I de private andelsboligforeninger derimod lå tallene for bad og køkken relativt lavt (hhv. 24 pct. og 14 pct.), mens forbedringer på tag (47 pct.) og igen på facader (53 pct.) lå højt. For de tomme ejendomme var de fleste typer arbejder ofte repræsenteret⁶. Mest markant er, at alle sager (100 pct.) foretog forbedringer mht. til bad, men også køkken, installationer og 'andet' (i alle 94 pct. af sagerne) lå højt.

Ser man i stedet på fordelingen i de enkelte *kommunekategorier* havde man i København relativt langt færre forbedringer af tag (19 pct.) og køkken (23 pct.), i forhold til det samlede antal sager, end der gør sig gældende i de øvrige kommunekategorier. Bortset fra forbedringer af facader (57 pct. af sagerne) lå man generelt lavt på de fleste typer af arbejder, hvilket kunne tyde på en mere specifik/mindre bred indsats end der gør sig gældende for landsgennemsnittet. De øvrige magistratskommuner ligger for de fleste arbejdstyper pænt omkring landsgennemsnittet, dog er forbedringsarbejder mht. specielt bad (62 pct.), men også køkken (48 pct.) mere udbredt her. De øvrige større bykommuner ligger for alle arbejdstyper omkring gennemsnittet, mens man i de mindre kommuner med større aktivitet har relativt mange sager med forbedring af tag (54 pct.) og facader (64 pct.) og relativt få sager med forbedring af køkkener (26 pct.). I kategorien andre kommuner med mindre aktivitet ligger antallet af forbedringer mht. bad (33 pct.) og udearealer (21 pct.) lavt, mens resten nogenlunde følger gennemsnittet.

⁶ Tomme ejendomme er ofte tidligere erhvervs ejendomme, der i forbindelse med ABF er blevet konverteret til beboelsesejendomme. De vil derfor ofte kræve forbedringer indenfor et bredt spektrum af arbejdstyper.

Tabel 5. Antal forbedringer fordelt på type arbejde og kommunekategori. Pct.-tallene angiver hyppigheden af de enkelte typer arbejde set i forhold til det samlede antal sager i hver kommunekategori (da en sag ofte indeholder flere typer arbejde, er summen i kolonnerne ikke lig 100 pct.).

Type arbejde/ Ejendomskategori	Køben- havn	Pct.	Magi- stratskom- muner	Pct.	Større by- kommuner	Pct.	Andre m. større aktivitet	Pct.	Andre m. mindre ak- tivitet	Pct.	Alle kommu- ner	Pct.
Tag	16	19	88	39	45	37	21	54	26	43	196	37
Facader	47	57	112	50	66	54	25	64	32	52	282	53
Bad	31	37	140	62	55	45	17	44	20	33	263	50
Køkken	19	23	107	48	49	40	10	26	18	30	203	38
Installationer	23	28	111	49	56	46	15	38	27	44	232	44
Arealer	21	25	88	39	45	37	14	36	13	21	181	34
Andet	28	34	89	40	55	45	19	49	32	52	223	42
I alt arbejder	185	-	735	-	371	-	121	-	168	-	1580	-
I alt sager	83	-	225	-	122	-	39	-	61	-	530	-

Kilde: By- og Boligministeriets ABF-register.

Investeringer og omkostningsniveau

Der blev fra 1998-2000 (begge inkl.) investeret knap 737 mio. kr. i ejendomme, der gjorde brug af ordningen aftalt boligforbedring (se tabel 6 og tabel 7). Heraf foregik ca. halvdelen (366 mio. kr.) i magistratskommunerne (uden København), knap en tredjedel (212 mio. kr.) i København, mens den sidste sjettedel primært blev investeret i gruppen af større bykommuner (114 mio. kr.). Det samlede beløb for de øvrige kommuner er lille (kun knap 45 mio. kr.). Ser man på, hvad investeringerne er gået til er knap en tredjedel (31 pct. = 232 mio. kr.) af den samlede sum brugt til etablering/forbedring af badeværelser, 23 pct. (169 mio. kr.) på forbedringer af facader, mens alle øvrige typer arbejde alle hver især udgør knap 10 pct.

Tabel 6. Investering fordelt på kommunekategori.

Kommunekategori	Køben- havn	Magi- stratskom- muner	Større by- kommuner	Andre m. større aktivitet	Andre m. mindre aktivitet	Alle kom- muner
Investering (mio. kr.)	211,721	365,950	113,647	29,360	162,631	736,941
pct. af samlet invest.	29	50	15	4	2	100

Kilde: By- og Boligministeriets ABF-register.

Tabel 7. Investering fordelt på type af arbejde (alle kommuner).

Type arbejde	Investering (mio. kr.)	Pct. af samlet investering
Tag	68,866	9
Facader	169,179	23
Bad	231,765	31
Køkken	72,235	10
Installationer	72,138	10
Arealer	56,706	8
Andet	66,052	9
I alt sager	736,941	100

Kilde: By- og Boligministeriets ABF-register.

For at få et reelt billede af omkostningsniveauet må investeringerne holdes op i forhold til massen af forbedrede boliger. ABF-registret levner ikke reel mulighed for at holde beløbene op mod antallet af kvadratmeter, der er ble-

vet forbedret⁷, så vi vil her i stedet koncentrere os om beløb per ombygget boligenhed (se tabel 8).

Tabel 8. Gennemsnitlig investering per bolig samt antal boliger fordelt på kommunegruppe/ejendoms-kategori.

Ejendomskategori/- kommunegruppe	Køben- havn		Magistrats- kommuner		Større bykom- muner		Andre m. større aktivitet		Andre m. mindre aktivitet		Alle kom- muner	
Privat udl.ejd.	122999	2058	123833	2058	56942	1335	85285	112	52621	196	101057	4762
Privat andelsbolig	57036	1050	82240	1050	23738	946	29848	645	8642	396	47680	4461
Tom ejendom	0	89	278088	89	1167204	13	278088	2	280778	9	380590	113
I alt	85199	3197	114467	3197	49541	2294	38683	759	27060	601	78935	9336

Kilde: By- og Boligministeriets ABF-register.

Den gennemsnitlige investering per boligenhed udgjorde 78935 kr. Dette beløb dækker dog over ret store forskelle mellem de forskellige ejendoms-kategorier. Således investeres i gennemsnit 101057 kr. per bolig i private udlejningsejendomme, kun 47680 kr. per bolig i andelsboligforeninger og hele 380590 kr. per bolig, hvis det drejede sig om tomme ejendomme⁸. Ser man på, hvordan investeringerne varierer mellem de forskellige kommune-grupper, ligger magistratskommunerne (uden København) højest med en gennemsnitlig investering på 114.467 kr. per bolig. Igen varierer tallene en del således, at man i de mindre kommuner kun brugte en tredjedel/en fjerdedel af dette beløb svarende til gennemsnitlig 38.683 kr. og 27.060 kr. per bolig, hhv. for kommuner med større og mindre aktivitet. I de større bykom-muner lå investeringen også lavt på knap 50.000 kr., mens man i Køben-havn brugte 85.199 kr. per bolig. Deler man op samtidigt på både ejendoms- og kommunekategori passer *forholdet* mellem investeringer i udlejningsejen-domme og andelsboligforeninger rimeligt til forholdet i landsgennemsnittet. Drejer det sig om tomme ejendomme, ligger de større bykommuner dog me-get højere end de øvrige grupper (1167.204 kr. per bolig i gennemsnit). Tal-let er dog baseret på blot 13 sager, og det høje resultat må derfor siges at være forbundet med stor statistisk usikkerhed. I København var der ingen sager med tomme ejendomme.

Undersøger man den relative fordeling af de forskellige typer af arbejde set i forhold til *investeringsbeløbet*, fremfor som tidligere i forhold til antallet af sager, kommer de måske tydeligere frem, hvad aftalt boligforbedrings-midlerne gik til (se tabel 9). Her fremgår det, at det var badeværelserne, der udgjorde klart den største post. Næsten en tredjedel (31 pct.) af de samlede midler gik til etablering (eller forbedring) af badeværelser. Facadeforbedrin-ger udgjorde med knap en fjerdedel (23 pct.) også en anseelig post, mens de øvrige arbejder (tag, facader, køkken, installationer og 'andet') hver især blot udgjorde mellem 8 og 10 pct. af den samlede investering.

⁷ Kun 96 af de i alt 530 sager indeholder oplysninger om antallet af forbedrede kvadratmeter.

⁸ Tomme ejendomme vil oftest være tidligere erhvervsjendomme, der konverteres til boliger. De vil derfor normalt kræve større investeringer end de øvrige ejendoms-kategorier.

Tabel 9. Investeringer inden for de enkelte ejendoms kategorier fordelt på typer arbejde (i pct.).

Type/ Ejendoms kategori	Privat udl. ejendom	Privat andelsbolig	Tom ejendom	I alt
Tag	6	18	7	9
Facader	21	30	8	23
Bad	40	15	22	31
Køkken	11	5	17	10
Installationer	8	12	18	10
Arealer	7	8	15	8
Andet	7	13	12	9
I alt arbejder (pct.)	100	100	100	100
Investering (kr.)	481232503	212701978	43006671	736941152

Kilde: By- og Boligministeriets ABF-register.

Fordeler man investeringsbeløbet ud på forskellige ejendoms kategorier, ses samme tendens som ved opdelingen af *sagerne* i forhold til de enkelte typer arbejder: Udlejningsejendommene brugte flest midler på bad (40 pct.), en del på facader (21 pct.), noget på køkkener (11 pct.) og ret få midler på øvrige arbejder (6-8 pct.). Andelsboligforeningerne derimod brugte mest på facader (30 pct.), relativt meget på forbedringer af tag (18 pct.) og betydeligt under gennemsnittet på badeværelser (blot 15 pct.). De øvrige arbejder udgjorde hver især mellem 5 og 13 pct. af midlerne, så her er tale om lidt større spredning end gældende for gennemsnittet. For de tomme ejendomme fordeles midlerne jævnt over et bredt spektrum af arbejder – dog stadig med badeværelser som den dyreste post (22 pct.). At tag og facader ligger lavest for denne ejendoms kategori (hhv. 7 pct. og 8 pct.) giver meget god mening i betragtning af, at man i fx tidligere erhvervs ejendomme, der konverteres til boliger, netop har de 'ydre rammer', men skal fylde en masse nyt ind i.

Endelig ser vi på de relative investeringer for de enkelte typer arbejder delt ud på kommunekategorierne (se tabel 10). Man lægger her mærke til, at hvor København og magistratskommunerne nogenlunde fulgte landsgennemsnittet (dog med ekstra prioritet af badeværelser og for København også af facader), var der mere variation i de andre kategorier: I de større bykommuner havde facaderne højeste prioritet (30 pct. af midlerne), badeværelser ligger relativt lavt (14 pct.), mens de øvrige arbejder fulgte landsgennemsnittet med mellem 8 og 13 pct. I de mindre kommuner med større aktivitet gik hele 26 pct. af midlerne til tag og 33 pct. til facader, mens badeværelser udgør blot 4 pct. af investeringen. Ydermere brugtes relativt meget på udearealer (14 pct.). For de mindre kommuner med mindre aktivitet ses samme mønster, dog knap så markant: Mange midler til tag og facader (hhv. 19 pct. og 24 pct.) og relativt få midler til bad (10 pct.). Ydermere brugtes her relativt meget til installationer (16 pct.).

Tabel 10. Investeringer inden for de enkelte kommunekategorier fordelt på typer af arbejde (i pct.).

Type/Kommune- kategori	Køben- havn	Magistrats- kommuner	Større by- kommuner	Andre m. større aktivitet	Andre m. mindre aktivitet	Alle kommuner
Tag	7	8	13	26	19	9
Facader	28	17	30	33	24	23
Badeværelser	34	38	14	4	11	31
Køkkener	7	12	8	4	10	10
Installationer	7	11	9	8	16	10
Fællesarealer	6	6	13	14	8	8
Andet	10	7	11	11	12	9
I alt (pct.)	100	100	100	100	100	100
Investering (kr.)	211720706	365949729	113647459	29360183	16263075	736941152

Kilde: By- og Boligministeriets ABF-register.

Husleje

Som tidligere under investeringer betragtes også huslejen i forhold til bolig-massen fremfor i forhold til antallet af forbedrede m². Den gennemsnitlige lejeindtægt i de ejendomme, der havde gennemført aftalt boligforbedring udgjorde for hele landet inden forbedringen 24.903 kr./år per bolig⁹ (se tabel 11). I 100 tilfælde ud af de 530 sager er der dog ikke opgivet oplysninger om huslejestigninger i forbindelse med gennemførelse af aftalt boligforbedring. Disse sager er her frasorteret. Ydermere er sager i tomme ejendomme frasorteret, da det her dårligt giver mening, at sammenligne huslejen før og efter eller i hvert fald medvirker til at skævvride billedet af de øvrige lejestigninger. Tilbage bliver 420 sager med en gennemsnitlig husleje på 24.903 kr./år per lejemål inden forbedringen. Fordelt på kommunekategorier var dette niveau nogenlunde det samme i hele landet (24.874-25.228 kr./år i de forskellige kommunekategorier) med undtagelse af de mindre kommuner med mindre aktivitet, der er helt nede på 19.230 kr./år per bolig. i gennemsnit.

Tabel 11. Gennemsnitlig lejeindtægt og huslejeforhøjelse per bolig per år i forbindelse med aftalt boligforbedring fordelt på kommunekategorier.

Kommunekategori	Køben- havn	Magistrats- kommuner	Større by- kommuner	Andre m. større aktivitet	Andre m. mindre aktivitet	Alle kommuner
Nuværende leje- indtægt	24979	25228	25160	24874	19230	24903
Huslejeforhøjelse*	8430	7030	4228	3579	3221	6187
Ny husleje	33409	32258	29388	28453	22451	31090
Pct. forhøjelse	34	28	17	14	17	25

*Her den maksimale årlige huslejeforhøjelse per bolig per år uden (inden) tilskud under ABF-ordningen. Kilde: By- og Boligministeriets ABF-register.

Huslejeforhøjelsen var for hele landet i gennemsnit på 6.187 kr./år per bolig, hvilket betyder en relativ huslejestigning på 25 pct. Her er dog stor forskel de forskellige kommunekategorier indbyrdes. Således er den gennemsnitlige stigning i København på hele 34 pct., i de øvrige magistratskommuner på 28 pct., mens den i øvrige kommuner ligger væsentlig lavere (17 pct., 14 pct. og 17 pct. for hhv. større, mindre med større aktivitet og mindre med mindre aktivitet).

⁹ Med lejeindtægt forstås både det en lejer betaler en udlejer samt det en andelshaver betaler sin andelsboligforening.

Opdeler man på ejendomskategori, var der ikke den store forskel på hverken huslejeniveau inden boligforbedringen eller den gennemsnitlige huslejestigning (se tabel 12). Huslejeniveauet var en anelse højere for udlejningsejendomme (25.406 kr./år mod 23.143 kr./år i andelsboligforeninger). Det samme gjorde sig gældende for lejestigningen både absolut og relativt: hhv. 6.505 kr./år (26 pct.) i udlejningsejendomme mod 5.075 kr./år (22 pct.) i andelsboligforeninger.

Tabel 12. Gennemsnitlig lejeindtægt og huslejeforhøjelse per bolig i forbindelse med aftalt boligforbedring fordelt på ejendomskategori.

Ejendomskategori	Privat udlejningsejendom	Privat andelsbolig	I alt *
Nuværende lejeindtægt	25406	23143	24903
Huslejeforhøjelse	6505	5075	6187
Pct. forhøjelse	26	22	25

* Kategorien 'Tomme ejendomme' frasorteret. Kilde: By- og Boligministeriets ABF-register.

Indsigelser og erstatningsboliger

Som lejer eller andelshaver, der står foran en beslutning om aftalt boligforbedring, kan man gøre brug af sin ret til at gøre indsigelse (veto). ABF-registret indeholder gyldige besvarelser for halvdelen (265) af de i alt 530 sager. Blandt disse er der kun registreret ganske få tilfælde med indsigelser (i alt i 22 sager). I hver enkelt sag har man opgivet antallet af indsigelser (se tabel 13). Det drejer sig om maksimalt 8 indsigelser per sag¹⁰ og dette oven i købet kun i ét enkelt tilfælde. I 12 tilfælde af de 265 med gyldig besvarelse, har man registreret en enkelt indsigelse. I 6 tilfælde har man registreret 2, i to tilfælde 3, mens de sidste to sager med hhv. 7 og 8 indsigelser er enkelttilfælde. På baggrund af de 265 gyldige besvarelser lader muligheden for, at gøre indsigelse/nedlægge veto ikke til at være særlig anvendt. Dette kan dels skyldes, at aftalerne i vid udstrækning stiller parterne tilfreds, dels at de implicerede parter ikke er klar over denne mulighed. Dette kan ABF-registret ikke give svar på.

Tabel 13. Oversigt over omfanget af indsigelser. Dette kun oplyst i halvdelen af sagerne.

Indsigelser	Antal	Frekvens	Pct.	Pct. af gyldige
Besvaret	0	243	45,8	91,7
	1	12	2,3	4,5
	2	6	1,1	2,3
	3	2	0,4	0,8
	7	1	0,2	0,4
	8	1	0,2	0,4
Besvaret i alt	-	265	50	100
Ikke besvaret	-	265	50	-
I alt	-	530	100	-

Kilde: By- og Boligministeriets ABF-register.

ABF-ordningen indeholder, som tidligere gennemgået forskellige bestemmelser vedrørende erstatningsboliger. Dels kan man, hvis en række forudsætninger er opfyldt, få tildelt en *midlertidig* erstatningsbolig, mens forbedringsarbejderne i ens ejendom pågår, dels kan man på baggrund af en række andre forudsætninger få tildelt *permanent* erstatningsbolig. Desværre levner de foreliggende til i ABF-registrene ikke mulighed for statistisk, at anskue omfanget af disse to typer erstatningsbolig, da der kun i ganske få tilfælde er registreret oplysninger om dette under de enkelte sager. Dette punkt er derfor udeladt i denne gennemgang.

¹⁰ En sag kan i nogle tilfælde omfatte flere hundrede lejemål.

Sammenfatning

Ordnningen om aftalt boligforbedring bruges mest i udlejningsejendomme og mest i de større byer. Det første forhold skyldes dels et statsligt krav, dels kommunernes egen prioritering. At aktiviteten er størst i de store byer skyldes på den ene side, at behovet her er større, og at der derfor er flere midler til rådighed (efter fordelingstal), men også at mange mindre kommuner på trods af, at *alle* har del i rammen ikke benytter sig af ordningen. At dette kan skyldes medfølgende genhusning, som kommunen ikke magter at leve op til kunne være en årsag.

De største beløb per bolig investeres, hvor tomme ejendomme fx tidligere erhvervsejendomme skal bygges om til lejemål. Omfanget af den slags arbejder er dog ikke stort, så udlejningsboligerne står for den største rammebelastning totalt set og, i forhold til andelsboligforeningerne, også relativt set per bolig. Anskuet per bolig er investeringerne ydermere langt større i de største kommuner, her specielt i magistratskommunerne inklusiv København.

Midlerne anvendes primært til forbedring af *standarden* i boligerne i form af etablering af bad og forbedring af køkkener. Dog er den udvendige *vedligeholdelse*, som udbedringer på tag og facader også godt med, specielt i andelsboligforeningerne og i de mindre kommuner.

Huslejeniveauet inden forbedringsarbejderne må siges at ligge ganske lavt, hvilket umiddelbart resulterer i store huslejestigninger *relativt* set. I reelle beløb er tallene dog ret små og med god margin til de 10000 kr./år, der umiddelbart er loftet for støtte under ordningen om aftalt boligforbedring. Stigningerne er størst i de største byer.

Ser man endelig på antallet af indsigelser, virker denne mulighed ikke videre udbredt under ordningen om aftalt boligforbedring. Dette kan skyldes, at ordningen indeholder ganske gode muligheder for erstatningsboliger, et punkt vi ikke umiddelbart har kunnet behandle i forhold til tallene fra ABF-registret.

3. Hvordan fungerer aftalt boligforbedring ude i ejendommene?

Dette spørgsmål har vi søgt svar på ved at gennemføre et fokusgruppeinterview med en række konsulenter tilknyttet Byfornyelseslinien, som henholdsvis repræsenterer grundejerforeninger (udlejere) og lejerorganisationer.

Fokusgruppeinterviewet blev struktureret efter følgende temaer:

- Generelle forhold vedrørende udlejningssektoren
- Erfaringer med aftalt boligforbedring
- Barrierer i ordningen om aftalt boligforbedring
- Samspillet mellem aftalt boligforbedring og andre byfornyelsestiltag

Generelle forhold vedrørende udlejningssektoren

Den generelle holdning til den aktuelle situation på udlejningsmarkedet blandt de deltagende repræsentanter for såvel udlejere som lejere er, at der bliver bygget for få udlejningsejendomme. Dette skyldes ifølge repræsentanter for udlejere manglende økonomiske incitament - det kan ikke betale sig økonomisk at opføre nye udlejningsejendomme, og der udtrykkes i denne forbindelse bekymring for, om der om 10-15 år er udlejningsejendomme tilbage på boligmarkedet. Set fra et lejersynspunkt mærkes det relativt lave udbud af lejelejligheder, i og med at der mangler kommunale anvisningslejligheder til akutte boligsøgende. Denne problematik fremhæves især i forbindelse med Københavns Kommunes salg af kommunale udlejningsejendomme inden for de sidste 10 år.

Repræsentanterne fra udlejersiden kom under dette tema også ind på lejeloven. På trods af at ændringer i lejeloven roses for forbedringer i forhold til muligheder for modernisering af ejendomme med efterfølgende lejeforhøjelse, er holdningen også, at lejeloven (stadig) er for bureaukratisk. Her fremhæves især § 5.2 i lejeloven, som omhandler begrænsninger i forhold til forhøjelse af husleje i ubeboede lejligheder, hvor der inden en ny indflytning er foretaget gennemgribende forbedringer. Denne paragraf indeholder også begrænsninger i forhold til, hvilke typer af ordninger de foretagne forbedringerne må være omfattet af. Således må forbedringerne ikke være omfattet af lov om sanering eller af ordningen om bygningsfornyelse under lov om byfornyelse. Denne kritik af lejeloven kunne repræsentanterne for lejere ikke tilslutte sig.

Erfaringer med aftalt boligforbedring, herunder barrierer i ordningen

Tager man de positive erfaringer først, er der en bred enighed mellem repræsentanterne om at aftalt boligforbedring er en god ordning, der giver gode muligheder for at forbedre udlejningsejendommene. Dette afspejles efter repræsentanternes opfattelse i, at flertallet af udlejere vælger at benytte aftalt boligforbedring i stedet for bygningsfornyelse. Såvel repræsentanter for udlejere som for lejere fremhæver det økonomiske incitament, som ligger i ordningen i forhold til støtte til såvel forbedringer som vedligeholdelse. Især at også vedligeholdelse falder under ordningen er et forhold som repræsentanterne for udlejerne fremhæver, idet det med ordningen er muligt at kræve

huslejevforhøjelse for arbejde udlejer førhen selv har skullet finansiere. På denne baggrund mener repræsentanterne for udlejere at ordningen om aftalt boligforbedring indeholder mere liberale finansieringsmuligheder set i forhold til ordningen om bygningsfornyelsen. Også reglen om at forbedringsarbejdet skal være gennemført senest to år efter tilsagn om bevilling af støtte fremhæves som en gunstig regel, der bevirker at arbejdet ikke trækker i langdrag.

Repræsentanterne er også enige om, at ordningens fokus på forhandling mellem udlejere og lejere generelt er positivt. Således mener repræsentanterne at forhandlingsforløbet mellem udlejere og lejere har været medvirkende til en ændret positiv opfattelse af hinanden, ligesom forhandlingsforløbet også kan være medvirkende til, at lejerne internt lærer hinanden at kende, og der dermed skabes grobund for flere og bedre sociale relationer mellem lejerne. Dette er også et forhold, som understøttes af tidligere erfaringer med aftalt boligforbedring (Skifter Andersen, 1995).

Også det at genhusningsforpligtigelsen nu i forhold til tidligere er et kommunalt ansvar fremhæves som godt. Det er oplevelsen at, hvor det førhen var udlejers ansvar at skaffe en erstatningsbolig så man i visse tilfælde, at udlejer sørgede for, at forbedringsarbejdet blev holdt på et lavere plan, således at der ikke blev udløst behov for genhusning. Dog er der forskellige regionale erfaringer forbundet med kommunernes håndtering af denne forpligtigelse. De københavnske repræsentanters erfaring er, at Københavns Kommunes genhusningsmuligheder er gode, hvilket bl.a. skal ses i forhold til, at de københavnske udlejere er blevet pålagt at anvise hver fjerde bolig i kommunen. Dette bevirker, at det er relativt let at finde passende genhusningsboliger. I forhold til områderne uden for København har det vist sig, at de enkelte kommuners genhusningstilbud har haft en meget varierende standard.

Specifikt i forhold til lejere fortæller repræsentanterne for lejerne, at lejerne generelt er tilfredse med en gennemført aftalt boligforbedring. Denne tilfredshed skal ud over støtte til huslejevforhøjelser også ses i forhold til indflydelse på de konkrete arbejder, fx typer af skabslåger og gulvbeklædning.

I forhold til hvad man kan kalde for negative erfaringer eller oplevede barrierer i ordningen, kan disse grupperes under følgende overskrifter:

- Kommunale kriterier, herunder reservationsregler
- Rådgiverfunktionen, herunder gyldighedsregler
- Rentefastsættelse og indeksering
- Lejertilslutning
- Udbuds- og licitationsregler.

Kommunale kriterier, herunder reservationsregler

Perioden fra kommunerne udmelder de kriterier for forbedringsarbejde, som der kan søges støtte til og udlejere kan indsende ansøgning om reservation af den kommunale pulje til aftalt boligforbedring er for lang. Som ordningen ser ud skal de kommunale kriterier, som nævnt i første kapitel, udmeldes den 15. januar og udlejerne har ind til 1. maj til at reservere, herefter indsendes ansøgningerne til By- og Boligministeriet. I denne forbindelse roses selve det system, som udlejerne skal indmelde reservationen til kommunerne på. Det kører via internettet og fungerer godt.

Repræsentanternes forslag: Både på udlejer- og lejerside mener man, at en forkortelse af perioden fra udmeldelse af de kommunale kriterier til kommunerne kan indsende reservationsmeddelelse til By- og Boligministeriet ville være frugtbar.

Repræsentanter for hhv. udlejere og lejere fra især sjællandsområdet mener, at de kommunale kriterier, som tager udgangspunkt i et bestemt geografisk område kan være problematisk. Dette skal ses i forhold til, at man kan komme ud for at en del af de ejendomme, som hører ind under et be-

stemt geografisk område ikke nødvendigvis har behov for eksempelvis nye badeværelser. På denne måde kan konsekvensen af udvælgelsen af ejendomme på baggrund af geografi være, at man ikke får fat i de ejendomme, der har det største forbedringsbehov - eksempelvis ejendomme med toilet på trappen (dette gælder især for København).

Repræsentanternes forslag: Udlejer- og lejerside foreslår samstemmende en større kommunal opmærksomhed omkring, hvor de faktiske fysiske forbedringsbehov i kommunen ligger placeret, og hvorledes de dækkes ind under de udmeldte udvælgelseskriterier.

Også gennemskueligheden i forhold til det beløb udlejere skal reservere nævnes som lidt problematisk. Det handler her især om de udlejere, som vælger at kombinere støtte under aftalt boligforbedring med vedligeholdelsesmidler. Repræsentanterne kom i denne forbindelse med et eksempel: En ejendom ombygger for tre millioner. En million finansieres over vedligeholdelseskontoen, mens de to sidste søges finansieret via aftalt boligforbedring. Reservation af støttebeløb skal da være på tre millioner, selvom det kun er i forhold til de to millioner, der kan opnås støtte under aftalt boligforbedring. Erfaringen er at udlejere ofte glemme at også den million, som kommer fra vedligeholdelseskontoen, skal fremgå af reservationen og altså indgår i den samlede rammebelastning.

Repræsentanternes fælles forslag: Der skal mere og bedre information til udlejere vedrørende disse reservationsregler – bl.a., hvad der menes med rammen for aftalt boligforbedring.

Gyldighedsregler, herunder rådgiverfunktionen

Som gennemgået i kapitel 1 omfatter ordningen om aftalt boligforbedring en række krav som skal være opfyldt inden en aftale om boligforbedringer regnes for gyldig. Især repræsentanterne for udlejere giver udtryk for, at disse til tider kan opleves for ufleksible. Således er det disse repræsentanternes opfattelse, at en forglemmelse eller manglende overholdelse af mindre vigtige regler til tider resulterer i, at en aftale om boligforbedring bliver "omstødt" eller falder ind under den almindelige lejelov, hvilket giver såvel udlejere som lejere økonomiske problemer. I denne forbindelse nævnes især reglen vedrørende den kommunale erklæring om huslejekonsekvenser efter endt forbedringsarbejde. Denne regel mener repræsentanterne for udlejere er rimelig, men der kan opstå problemer, hvis forbedringsprojektet ændres undervejs. Hvis dette er tilfældet skal der indhentes en ny erklæring fra kommunen, også selv om det drejer sig om meget små ændringer. Hvis udlejeren glemmer dette regnes aftalen om boligforbedring for ugyldig.

Repræsentanternes forslag: Gyldighedsreglerne bør yderligere synliggøres og specielt repræsentanterne for udlejerne mener, de kan gøres mere fleksible så en forbedrings sag ikke risikerer at blive ugyldiggjort på grund af mindre forglemmelser og/eller mindre ændringer af forbedringsprojektet.

I forbindelse med de problemer udlejerne kan komme ud for i relation til gyldighedskrav efterlyser alle repræsentanter en større information til udlejere og lejere om partsrådgivningsmulighederne. Repræsentanter for lejere fortæller at der i dag ikke er et krav om partsrådgivning til lejere. Når LLO indgår som partsrådgiver er deres væsentligste opgave at kontrollere at gyldighedskravene er overholdt, således at den finansielle støtte til husleje-forhøjelse, som er indeholdt i ordningen om aftalt boligforbedring ikke falder bort. I forhold til denne problematik fortæller repræsentanterne fra udlejere at det er indtrykket, at By- og Boligministeriet ikke anser udlejere og lejere som lige parter. Dette skal ses i forhold til, at det alene påhviler udlejere at overholde og sørger for at gyldighedskravene er overholdt. Repræsentanterne for lejere tilslutter sig dette synspunkt, idet de mener at udlejere og lejere

kan og skal anses som ligeværdige parter når lejere har LLO med i forhandlingsforløbet.

Anvendelsen og informationen om partsrådgivningsmuligheden varierer regionalt. Således er de tidligere erfaringerne fra Århus, at på trods af en stående aftale med den kommunale forvaltning om, at informere lejerforeningen om de ejendomme, som fik tildelt støtte til aftalt boligforbedring skete dette ikke. Der var derfor en del ejendomme, som ikke benyttede sig af rådgivningsmulighederne, og oplevelsen var, at konsekvensen af den manglende rådgivning resulterede i, at en del forbedringsprojekterne ikke blev gennemført. På nuværende tidspunkt er erfaringerne fra Århus at udlejere opfordrer lejere til at henvende sig til LLO/Århus Lejerforeningerne. Repræsentanten for lejere i Ålborg fortæller, at Ålborg Kommune på trods af forespørgsel stadig ikke udleverer adresser på de ejendomme, som har fået tilsagn om støtte til aftalt boligforbedring. I dette tilfælde har den manglende partsrådgivning af lejere ikke haft betydning for projekternes gennemførelse.

I København benyttes en anden fremgangsmåde således skriver LLO ud til deres medlemmer, når kommunens udvælgelseskriterier passer til deres ejendomme. Når udlejere fra disse ejendomme får tilsagn fra Københavns Kommune om tildeling af støtte informerer LLO samtlige lejere i ejendommen (også lejere, som ikke er medlem af LLO). På denne måde er LLO meget tidligt en del af aftaleforhandlingerne i København. Desuden har Københavns Kommune valgt at offentliggøre de ejendomme, som har fået tilsagn om støtte på internettet.

Repræsentanternes fælles forslag: Dels en ordning, hvor LLO bliver informeret om de enkelte ejendommers reservation af midler til aftalt boligforbedring. Dels et krav om at kommunerne har pligt til at informere en uvildig part, fx Byfornyelseslinien, om hvilke udlejere, der har fået tilsagn om støtte til aftalt boligforbedring.

Også en opdatering af de nyeste lovændringer vedrørende aftalt boligforbedring efterlyses. Således fortæller repræsentanterne for udlejere at de p.t. uddeler uaktuelle vejledninger til lejere og udlejere.

Repræsentanternes fælles forslag: Løbende opdatering af vejledninger og lovstof.

Lejertilslutning

Et af de gyldighedskrav, som skal være opfyldt inden en aftale om boligforbedring kan indgås, er kravet om mindst 60 pct. lejertilslutning til forbedringsarbejdet. Såvel repræsentanter for udlejere som lejere er af den opfattelse, at denne regel til tider kan virke lidt absurd. I denne forbindelse nævnes et konkret eksempel, hvor et større ejendomskompleks havde fået tildelt støtte til nye badeværelser. Nu var det imidlertid sådan, at en del af lejlighederne allerede havde nye badeværelser. Men på grund af reglerne om at det er 60 pct. af samtlige lejere, som skal tilslutte sig aftalen før end den kan gennemføres skulle også de beboere med nyt badeværelse skrive under - dette selvom at disse beboere ikke trængte til, og derfor heller ikke fik, nye badeværelser. Det absurde ligger således i, at de beboere, som reelt ikke bliver berørt af forbedringsarbejdet, alligevel skal trækkes ind i forhandlingsforløbet. Konsekvensen er set fra repræsentanternes side en del tids- og ressourcespild.

Repræsentanternes forslag: I tilfælde som ovenstående, hvor problematikken må dreje sig om færdigt basisinstallationer, og hvor beboerne alligevel ikke kan nedlægge veto, mener både udlejer- og lejerside at man burde kunne trække de ikke-berørte beboere ud af forhandlingsforløbet, således at 60 pct. tilslutningen kun skal udgøres af de beboere, der reelt får glæde af forbedringerne. Man kunne evt. forestille sig en anden og bredere tolkning af formuleringen "individuelle arbejder".

Rentefastsættelse og indeksering

Repræsentanterne for udlejerne finder det besværligt at udarbejde beregningsrenten for de 25-35-årige obligationer som støtten til aftalt boligforbedring fastsættes efter.

Repræsentanternes forslag: Udarbejdelse af beregningsrenten kunne foretages centralt, enten i By- og Boligministeriet eller hos Byfornyelseslinien. Udregningen skal foretages dagligt og kunne ses på internettet.

Repræsentanterne for udlejere efterlyser også en indeksering af alle beløb i ordningen om aftalt boligforbedring. Det handler især om § 106 stk. 3 i Bekendtgørelse af lov om Byfornyelse, kapitel 5 – Aftalt boligforbedring. Denne paragraf omhandler tilskud til nedsættelse af lejeforhøjelse, som højst må udgøre 10.000 kr. per bolig/år. Repræsentanterne for udlejere er af den opfattelse at den manglende indeksering af dette beløb giver problemer i forhold til byggeprisernes fortsatte stigning.

Repræsentanternes forslag: Alle beløb i ordningen om aftalt boligforbedring indekseres. Dette må nødvendigvis medføre, at også den samlede statslige ramme, der afsættes til aftalt boligforbedring, sættes op.

Udbuds- og licitationsregler

Både repræsentanter for udlejere og lejere finder de eksisterende udbuds- og licitationsregler problematiske. I dag er det sådan at arbejder, der overstiger 1.000.000 kr. skal i licitation. Repræsentanterne mener, at denne regel er uhensigtsmæssig, idet de mener at udarbejdelse af udbudsmateriale er medvirkende til at ikke-professionelle og mindre udejere fravælger aftalt boligforbedring. Dette skal bl.a. ses i forbindelse med, at sådanne udlejere ofte er afhængige af ingeniørbistand for at kunne udarbejde udbudsmaterialet, hvilket opfattes som dyrt og besværligt. Repræsentanterne er enige om, at udbuds- og licitationsreglerne på sin vis er gode, idet de er medvirkende til at skabe prismæssig konkurrence, men mener dog også at en sådan konkurrence også kunne sikres og varetages via LLO.

Repræsentanternes forslag: Beløbsgrænsen for arbejder, der skal udbydes i licitation bør hæves.

Samspillet mellem aftalt boligforbedring og andre byfornyelsestiltag

Repræsentanterne kendte kun til ét eksempel, hvor aftalt boligforbedring er kombineret med andre muligheder i byfornyelsesloven. Kombinationen består i at benytte lov om byfornyelse og almindelige lejelovsløsninger. Den generelle holdning blandt repræsentanterne er, at ordningen om aftalt boligforbedring ikke lægger op til en kombination med andre typer af byfornyelsesordninger. Det er også indtrykket, at repræsentanterne ikke anser de manglende kombinationsmuligheder som et problem.

Sammenfatning

Fokusgruppeinterviewet med repræsentanter for udlejere og lejere viser, at der eksisterer en generel tilfredshed med ordningen om aftalt boligforbedring. Dog mener repræsentanterne, at den kan gøres endnu bedre. Det handler især om at forenkle og smidiggøre forhandlingsforløbet ved at rydde ud i den række af formkrav, der skal opfyldes før en aftale om boligforbedring regnes for gyldig. Det handler både om konkrete krav som fx vetoretten og om ansøgningsprocedurerne. I den forbindelse kom repræsentanterne med en række konkrete forslag. Også en bedre information om og brug af konsulentbistand i forhandlingsforløbet efterlyses. En mere udbredt brug af denne bistand vil kunne medvirke til at udlejere og lejere ansues som de li-

geværdige forhandlingsparter, som repræsentanterne mener de reelt er. Endelig er holdningen hos repræsentanterne at den overordnede investeringsramme for aftalt boligforbedring bør forøges.

4. Kommunernes administration af aftalt boligforbedring og problemer i forbindelse hermed

Kommunernes brug og prioritering af aftalt boligforbedring

I spørgeskemaundersøgelsen er kommunerne blevet spurgt om deres holdninger til og erfaringer med byfornyelseslovens bestemmelser om aftalt boligforbedring. Der er dels spurgt generelt til kommunernes opfattelse af ordningen aftalt boligforbedring, dels faktisk til hvordan kommunerne administrerer ordningen og med hvilke erfaringer. Endelig er kommunerne også blevet spurgt, om der er barrierer for ordningens anvendelse samt om forslag til forbedringer af bestemmelserne om aftalt boligforbedring.

Tabel 14. Byfornyelsesordningernes relevans.

	København	Magistratskommuner	Større bykommuner	Andre m. større aktivitet	Andre m. mindre aktivitet	Kommuner uden aktivitet	Alle kommuner	Andel svar 'relevant', pct.	Antal kommuner der har svaret på spørgsmålet
Helhedsorienteret byfornyelse	3,0	1,8	1,9	2,5	3,2	3,6	3,0	60	141
Bygningsfornyelsen	1,0	1,0	1,3	2,3	2,8	3,4	2,5	77	149
Aftalt boligforbedring	1,0	1,0	2,0	2,8	3,0	3,6	2,9	65	149
Bygningsforbedringsudvalg	5,0	2,5	2,0	2,9	3,2	3,5	3,0	57	141
Kondemnering	3,0	3,8	3,7	4,3	4,1	4,2	4,1	26	125
Antal	1	4	27	18	66	34			

Svarfordeling på spørgsmålet: "Hvor relevante er de forskellige ordninger i byfornyelsesloven for jeres kommune at anvende (uanset om I har brugt dem eller ej)?" (1. Meget relevant, 2. Ret relevant, 3. Relevant, 4. Mindre relevant, 5. Ikke relevant). Kilde: spørgeskemaundersøgelsen, sp. 4.

To af tre kommuner angiver, at de finder ordningen aftalt boligforbedring relevant for deres formål. De største kommuner, København og magistratskommunerne, har angivet at de finder ordningen meget relevant, mens de større bykommuner har svaret, at de opfatter ordningen som ret relevant. Jo mindre byfornyelsesaktivitet i kommunen, jo mindre relevant opleves ordningen. Tages alle kommuners svar under ét er resultatet 2,9 point på en skala fra 1 til 5, dvs. en samlet bedømmelse mellem relevant og ret relevant.

Kommunernes generelle syn på aftalt boligforbedring

I spørgeskemaundersøgelsen er det undersøgt, i hvilken grad kommunerne deler en række generelle udsagn om lovens bestemmelser om aftalt boligforbedring, se tabel 15. Der er to udsagn, som to ud af tre kommuner erklærer sig enige i. Det ene er, at der ikke er interesse hos private udlejere for at benytte ordningen, det andet er, at reglerne om aftalt boligforbedring er for svære at bruge. I de kommuner, hvor man har modtaget mere end halvdelen af tilsagnene (58 pct.) er man dog mindre enig i det synspunkt, at de private udlejere ikke er interesserede. I de store kommuner deler man heller ikke det synspunkt, at reglerne er svære at bruge.

Tabel 15. Kommunernes syn på ordningen.

	København	Magistratskommuner	Større bykommuner	Andre m. større aktivitet	Andre m. mindre aktivitet	Alle kommuner	Andel svar 'nogenlunde enig,' pct.	Antal kommuner der har svaret på spørgsmålet
Ordningen er velegnet til de fleste boligforbedringsager	4,0	3,0	3,4	3,1	3,3	3,3	59	75
Kommunen er dårligt informeret om ordningen	5,0	5,0	3,6	4,1	3,8	3,8	35	81
Med supplerende støttemuligheder ville ordningen kunne erstatte bygningsfornyelsen	5,0	3,5	4,4	3,9	3,3	3,8	37	51
Der er ikke interesse hos private udlejere	4,0	4,5	3,1	2,9	2,7	3,0	66	79
Det er for svært at lave aftaler mellem ejere og lejere	4,0	4,0	2,9	3,5	3,4	3,3	57	60
Der er ikke interesse hos andelsboligforeninger	5,0	5,0	3,4	2,6	2,8	3,2	58	52
Foretrækker i stedet at bruge reglerne for bygningsforbedring	5,0	4,3	3,5	4,1	3,5	3,6	46	56
Foretrækker i stedet at bruge bygningsforbedringsudvalg	5,0	5,0	4,2	4,4	3,7	4,1	29	56
Reglerne for svære at bruge	5,0	4,0	3,0	2,3	2,7	2,8	62	69
Andre synspunkter som er væsentlige			2,0	1,5	3,4	2,5	69	16
Antal	1	4	25	16	31			

Svarfordeling på spørgsmålet: "Hvad er kommunens generelle syn på den ordning i byfornyelsesloven, som hedder "aftalt boligforbedring"? (1. Helt enig, 2. Ret enig, 3. Nogenlunde enig, 4. Mindre enig, 5. Ikke enig). Besvarelser fra kommuner som er uden aktivitet er ikke vist.. Kilde: spørgeskemaundersøgelsen, sp. 60.

I det hele taget deler kommunerne i det store og hele ikke den opfattelse, som de opstillede udsagn udtrykker. I den udstrækning man derfor kan konkludere modsat, peger kommunernes generelle opfattelse på, at man føler sig godt informeret om ordningen, at det ikke er vanskeligt at lave aftaler mellem ejere og lejere, samt at ordningen ikke er egnet til alle boligforbedringsager.

Flere respondenter har anført andre synspunkter end de som var anført i spørgeskemaet. Taget under ét er der faktisk flest kommuner, der finder at andre udsagn om ordningen aftalt boligforbedring er mere væsentlige, end de svarmuligheder, som spørgeskemaet indeholdt. Det anføres således, at der er et misforhold mellem en omfattende, bureaukratisk og tidskrævende administration og de fordele, der er for især de små ejendomme. I forlængelse heraf anføres det, at ordningen er unødigt kompliceret, hvilket igen er til ugunst for de små ejendomme. Der foreslås derfor en regelforenkling enten ved at slå bygningsfornyelsen og aftalt boligforbedring sammen, eller ved at genindføre tidligere ordninger med kontante støttemuligheder som for eksempel energistøtteordninger eller 10.000 kroners tilskuddet. Andre kommuner fremhæver dog modsat fordelene ved at kunne vælge mellem flere forskellige ordninger, der hver især tilbyder forskellige værktøjer til forskellige situationer.

Holdninger til fordelingen af midlerne til aftalt boligforbedring

Kommunerne blev – udover om deres generelle holdninger til ordningen – også spurgt om deres holdning til fordelingen af midlerne på ejerformer og på kommunegrupper.

Tabel 16. Er fordelingen af midlerne til aftalt boligforbedring efter ejerform rimelig? Procent.

N = 105	København	Magistratskommuner	Større bykommuner	Andre m. større aktivitet	Andre m mindre aktivitet	Alle kommuner
Ja						19
Nej, der bør ikke være fast fordeling	100	75	26	31	11	21
Nej, flere til private ejendomme			11	6	9	8
Nej, flere til andelsboliger		25	4	2		3
Ved ikke, ikke besvaret			37	38	50	49
Procent	100	100	100	100	100	100
Antal	1	4	27	16	46	105

Kilde: spørgeskemaundersøgelsen sp. 61.

Som det fremgår af tabellen, er der ikke mange kommuner, der har ønsket at give deres mening til kende i spørgsmålet om støttens fordeling på ejerformer. Halvdelen har svaret ved ikke eller undladt at besvare spørgsmålet. Hver femte har tilkendegivet, at de er tilfredse med den nuværende fordeling, mens den sidste tredjedel ønsker en forandring i fordelingen. De fleste af dem mener, at den faste fordeling skal afskaffes.

Der blev også spurgt om midlerne fra aftalt boligforbedring skal kunne bruges i andre typer ejendomme, nemlig almene ejendomme. Det mener under hver femte af kommunerne. Godt halvdelen ved det ikke eller svarer slet ikke, mens den sidste knap en tredjedel ikke ønsker almene boliger omfattet af ordningen.

Tabel 17. Er fordelingsnøglen mellem små og store kommuner rimelig? Procent.

N = 105	København	Magistratskommuner	Større bykommuner	Andre m. større aktivitet	Andre m mindre aktivitet	Alle kommuner
Ja	100		26	25	15	19
Nej, flere midler til små kommuner			15	38	26	23
Nej, flere til midler til store kommuner		50	19			7
Ved ikke, ikke besvaret		50	41	38	59	51
Procent	100	100	100	100	100	100
Antal	1	4	27	16	46	105

Kilde: spørgeskemaundersøgelsen sp.62.

Også i spørgsmålet om fordelingen på kommunestørrelser har halvdelen undladt at svare eller svaret ved ikke. En femtedel finder den nuværende fordeling i orden, mens den sidste lille tredjedel ønsker ændringer. De små kommuner ønsker flere midler til småkommuner, de store flere midler til store kommuner.

Oplysning til ejere og lejere om ordningen aftalt boligforbedring

Kommunerne blev spurgt om, hvad de gør, for at aktivere og motivere ejerne til at igangsætte aftalt boligforbedring.

Tabel 18. Har kommunen forsøgt at aktivere og motivere ejerne til at igangsætte aftalt boligforbedring? Procent.

N = 64	København	Magistratskommuner	Større bykommuner	Andre m. større aktivitet	Andre m. mindre aktivitet	Alle kommuner
Ja	0	75	17	17	22	22
Nej	100	25	61	58	61	59
Ved ikke/ikke besvaret	0	0	22	25	17	19
Procent	100	100	100	100	100	100
Antal	1	4	23	12	24	64

Kilde: spørgeskemaundersøgelsen sp.67.

Som det ses af tabellen finder de kommuner, hvor der finder mest aftalt boligforbedring sted, ikke anledning til at gøre noget særligt for at aktivere og motivere ejerne til at igangsætte arbejder under ordningen. Det er i de kommuner, hvor der er mindst aktivitet, at flest af kommunerne angiver, at de har forsøgt at aktivere ejere til at igangsætte aftalt boligforbedring. Det er dog ikke mere end godt hver femte kommune, der har gjort en særlig indsats for at få startet aftalt boligforbedring.

Kriterier (prioriteringsprincipper) for tildeling af støtte

Kommunerne har mulighed for at fastlægge principper som tilsagn om aftalt boligforbedring gives efter. Kommunerne kan benytte et eller flere kriterier. I *Spørgeskemaundersøgelsen* er kommunerne blevet spurgt om hvilken vægt, de tillægger forskellige kriterier. Der skelnes i spørgeskemaet især mellem på den ene side kriterier, der er knyttet til den enkelte ejendoms bygningsmæssige kvalitet - for eksempel installationsmangler som manglende bad, toilet eller fysisk nedslidte tage og lignende. På den anden side er der kriterier, der mere knytter sig til kvarteret eller bydelen, hvor den pågældende ejendom ligger. For eksempel om området generelt er nedslidt eller om der allerede pågår større byfornyelsesaktiviteter i området. Den enkelte kommune kan vælge at prioritere et enkelt kriterium eller benytte kombinationer af flere.

Tabel 19 viser, at kommunerne først og fremmest prioriterer forbedringer af boligstandarden, idet 83 pct. finder det kriterium væsentligt. Det stemmer godt overens med, at de statslige midler fordeles efter en nøgle, hvor netop installationsmangler indgår med vægt.

To af tre kommuner angiver endvidere, at de finder kriteriet om løsning af bygningsproblemer væsentligt. Her adskiller imidlertid de forskellige kommunegrupper sig fra hinanden. I København anses kriteriet for mindre væsentligt, mens magistratskommunerne og især de mindre bykommuner med større byfornyelsesaktiviteter placerer bygningsproblemer i intervallet væsentlige til helt afgørende som kriterium for tildeling af tilsagn. Mere end halvdelen (59 pct.) af kommunerne mener desuden – alle med stort set samme vægt – at det er væsentligt, at midlerne især bruges på de ældste og dårligste ejendomme.

De fleste af de øvrige kriterier eller principper, som er nævnt i tabel 19 tillægges ikke den samme betydning, som de tre førstnævnte. For eksempel er det kun hver tredje kommune, der betragter det som væsentligt, at aftalt boligforbedring finder sted i ejendomme, der er beliggende i bykvarterer, hvor der enten er generelle fysiske eller sociale problemer eller i områder, hvor der allerede er en bypolitisk indsats igang (helhedsorienteret byfornyelse el.lign.).

Tabel 19. Kommunens kriterier for tilsagn om aftalt boligforbedring.

	København	Magistratskommuner	Større bykommuner	Andre m. større aktivitet	Andre m. mindre aktivitet	Alle kommuner	Andel væsentlige, pct.	Antal kommuner der har svaret på spørgsmålet
At indsatsen primært koncentrerer sig til de ældste og dårligste ejendomme	3,0	3,3	2,6	3,3	3,3	3,1	59	58
At midlerne primært går til private udlejningsejendomme	5,0	4,8	3,9	3,8	3,4	3,8	34	58
At ordningen kan bruges i stedet for bygningsforbedring og dermed gøre det billigere for kommunen	2,0	4,0	3,8	3,0	3,7	3,6	40	55
At der primært gennemføres forbedring af boligstandard	1,0	2,0	2,6	2,5	2,8	2,6	83	58
At væsentlige bygningsproblemer løses (fx på tag og fag)	4,0	2,5	3,0	1,7	3,0	2,8	68	57
At midlerne bruges til bestemte bygningsarbejder	2,0	2,3	3,0	3,2	3,8	3,3	52	58
At ejendommen er bevaringsværdig	5,0	5,0	3,5	3,4	3,4	3,6	43	60
At kommunen kan styre i hvilken rækkefølge og i hvilke bydele der gennemføres boligfornyelse	2,0	3,3	3,0	3,2	4,0	3,4	44	57
At aftalt boligforbedring primært foregår i byområder med generelle fysiske eller sociale problemer	2,0	3,0	3,6	3,4	4,6	3,9	34	56
At aftalt boligforbedring primært foregår i byområder hvor kommunen er i gang med en generel områdeindsats, som helhedsorienteret byfornyelse, kvarterløft o.l.	2,0	3,0	3,7	3,6	4,6	3,9	29	58
Andet som har haft væsentlig betydning			4,5	5,0	2,3	2,9	54	13
Antal	1	4	22	10	22			

Svarfordeling på spørgsmålet: "Har kommunen haft særlige principper, som har været væsentlige for tilsagn om aftalt boligforbedring?" (1. Helt afgørende, 2. Ret væsentlige, 3. Væsentlige, 4. Mindre væsentlige, 5. Uden betydning). Besvarelser fra kommuner som er uden aktivitet er ikke vist. Kilde: spørgeskemaundersøgelsen sp. 65.

Barrierer for ordningens anvendelse

Kommunerne blev spurgt hvorvidt en række forhold begrænser anvendelsen af bestemmelserne om aftalt boligforbedring. Der er ret bred enighed på tværs af kommune-grupper om, at selve ansøgningsproceduren har væsentlig betydning som barriere for ordningens anvendelse, jf. tabel 20. Samlet er det 72 pct. af kommunerne, der mener, at ansøgningsproceduren udgør en væsentlig barriere. I tekstkommentarer anfører flere kommuner supplerende bemærkninger, herunder at lovgivningen er indviklet og reglerne komplicerede, at ansøgnings-systemet via internet er unødigt kompliceret og bureaukratisk, samt at By- og Boligministeriets vejledning er dårlig. Videre anføres, at selv om ansøgningsprocedurerne bliver mere simple, vil der fortsat være et behov for professionel rådgivning til både ejere og lejere samt, at aftaleforholdene kan være svære at forstå for ejeren.

64 pct. af kommunerne mener videre, at det har væsentlig betydning som barriere for anvendelsen af aftalt boligforbedring, at udlejerne er uprofessionelle og fungerer dårligt. Her er dog en vis spredning mellem kommunetyperne, idet Københavns Kommune ikke mener udlejerne fungerer på en måde så det bliver en væsentlig barriere. Det er primært magistratskommunerne og de større bykommuner, der finder, at denne faktor er væsentlig.

Endelig mener næsten to tredjedele af kommunerne, at investeringsrammen for aftalt boligforbedring er for lille. Det er kommunerne stort set enige om, idet dog magistratskommunerne skiller sig ud ved ikke at tillægge investeringsrammen større betydning som barriere.

Tabel 20. Barrierer for anvendelse af aftalt boligforbedring.

	København	Magistratskommuner	Større bykommuner	Andre m. større aktivitet	Andre m. mindre aktivitet	Alle kommuner	Andel væsentlige, pct.	Antal kommuner der har svaret på spørgsmålet
Generelle forhold og regler for ejendommene (Lejelovgivningen)	4,0	3,7	3,3	3,8	3,3	3,4	42	36
Uprofessionelle og dårligt fungerende udlejere	4,0	2,8	2,7	3,3	3,9	3,1	64	44
Aftale mellem ejere og lejere er svært at gennemføre	3,0	2,5	2,8	4,4	3,9	3,3	54	41
Kravene for lejertilslutning (60 pct.)	3,0	3,3	3,4	4,2	4,0	3,7	42	36
Vetoretten for lejere	4,0	3,5	3,4	4,2	4,0	3,7	38	37
Genhusningsforpligtelserne	5,0	2,5	3,9	3,4	3,4	3,6	37	41
Tilskudsandelen er for lille	3,0	4,0	3,4	3,1	3,2	3,3	52	48
Investeringsgrænsen på 10.000 kr. per bolig per år	3,0	3,3	3,4	4,0	2,8	3,2	52	44
Investeringsrammen er for lille	2,0	3,5	2,8	3,2	2,7	2,9	62	45
Dårlig information om ordningen fra ministeriet	5,0	4,5	3,2	3,9	3,4	3,5	43	44
Ansøgningsproceduren	2,0	3,8	2,8	2,8	2,7	2,8	67	49
Andre barrierer		5,0	2,2	1,5	2,5	2,4	75	12
Antal	1	4	20	9	15			

Svarfordeling på spørgsmålet: "Hvilke forhold gør ordningen mindre anvendelig/virker som barrierer?" (1. Meget væsentlige, 2. Ret væsentlige, 3. Væsentlige, 4. Mindre væsentlige, 5. Uden betydning). Besvarelser fra kommuner som er uden aktivitet er ikke vist. Kilde: spørgeskemaundersøgelsen sp. 70.

Svarende til resultaterne i tidligere undersøgelser (Skifter Andersen, 1995; Foerlev, 1990) vurderer alle kommuner under ét ikke, at det er en barriere af betydning, at der skal gennemføres aftaler mellem ejere og lejere. Der er dog en vis spredning i besvarelserne. Alle de store og større byer finder at aftalevanskeligheder er en væsentlig eller ret væsentlig barriere, mens de øvrige kommuner slet ikke tillægger det betydning.

Kommunerne blev i forlængelse heraf også spurgt (spørgsmål 71), hvor stor en del af reservationerne om aftalt boligforbedring, som bortfaldt fordi der ikke blev opnået aftale mellem ejere og lejere i treårsperioden 1998-2001. Mere end 80 pct. af kommunerne svarer at ingen reservationer bortfaldt. I 10 pct. af kommunerne har i gennemsnit hver tiende af reservationerne måttet opgives. I yderlige fem pct. af kommunerne er op til hver fjerde reservation blevet opgivet. Kun i de sidste fire-fem pct. af kommunerne har man måttet opgive mere end en fjerdedel af reservationerne. Tidligere undersøgelser har vist det samme (Foerlev, 1990; Skifter Andersen, 1995).

Genhusningsforpligtelse og vetoret for lejere opfattes af alle kommuner under ét som de mindst væsentlige af de barrierer, der er nævnt i tabellen. Tidligere har ikke mindst genhusningsforpligtelsen været problemfyldt i visse kommuner. Magistratskommunerne deler således ikke de øvrige kommunegrupper vurdering, men finder fortsat at genhusning udgør en barriere for aftalt boligforbedring.

Sammenfatning

Spørgeskemaundersøgelsen viser, at aftalt boligforbedring er en ordning, som kommunerne mener har en selvstændig berettigelse, og som de i det store hele er tilfredse med. Blandt kommunerne er aftalt boligforbedring byfornyelseslovens næstpopulæreste ordning, kun overgået af den traditionelle bygningsfornyelse. De større kommuner samt alle de mindre har dog den

opfattelse, at reglerne for aftalt boligforbedring er for komplicerede. Ifølge flertallet af kommunernes vurdering er bestemmelserne om aftalt boligforbedring, herunder beregningsregler for fremtidig husleje mv. fortsat for udviklede, og ministeriets administration er desuden unødigt bureaukratisk. Her vil der være gode forbedringsmuligheder for en ordning, der allerede er ganske efterspurgt og populær i kommunerne. De allerstørste kommuner deler dog ikke den opfattelse, at ordningen er vanskelig at have med at gøre, men finder den velfungerende.

Der er god overensstemmelse mellem de forskellige typer kommuners måde at benytte aftalt boligforbedring på. Mere end fire ud af fem finder det væsentligt at boligstandarder forbedres (typisk bad og toilet), mens to tredjedele desuden finder at forbedringer på facader og tag er væsentlige som kriterier for tildeling af støttetilsagn.

En tredjedel af kommunerne ønsker ændringer i de nuværende fordeling af statens midler til aftalt boligforbedring. De mener ikke, der som nu bør være en fast fordeling på ejerformer – private udlejningsejendomme og andelsboliger. Det er under hver femte kommune, der mener at almene boliger skal kunne støttes med aftalt boligforbedring. Med hensyn til fordelingen på kommunetyper er den største kommune (og største modtager) tilfreds med den nuværende fordeling, mens halvdelen af kommunerne i øvrigt er tilfredse med den nuværende fordeling. Hver tredje kommune ser gerne ændringer: De store kommuner ønsker flere midler til store kommuner, de små kommuner ønsker flere midler til små kommuner.

Litteratur

By- og Boligministeriet. (1999). *Aftalt boligforbedring: Vejledning til lejere og udlejere*. København.

Finansministeriet. (1999). *Mere effektiv byfornyelse: Budgetanalyse*. København.

Foerlev, B. (1990). *Kan byfornyelsen forbedres?: En interviewundersøgelse og analyse* (SBI-meddelelse 84). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Lovbekendtgørelse nr. 135 af 1. marts 2001: Bekendtgørelse om lov om byfornyelse. (2001). København: By- og Boligministeriet.

Skifter Andersen, H. (1995). *Privat byfornyelse: Vurdering af en lov med pligt til forhandling mellem udlejer og lejere* (SBI-rapport 250). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Raadvadcenteret. (2001). *Tendenser i Bygningsforbedringsudvalgenes arbejde med de bevaringsværdige bygninger*. Raadvad.

Yderligere litteratur:

Jensen, J. O. (2002). *Evaluering af bygningsforbedringsudvalg: Evaluering af lov om byfornyelse, delrapport 4*. (By og Byg Dokumentation 024). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Skifter Andersen, H., et al. (2002). *Evaluering af evaluering af lov om byfornyelse: Hovedrapport* (By og Byg Resultater 018). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Storgaard, K., Vibæk Jensen, K., & Lauritsen, A. (2002). *Evaluering af helhedsorienteret byfornyelse: Evaluering af lov om byfornyelse, delrapport 1* (By og Byg Dokumentation 021). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Ærø, T., & Gottschalk, G. (2002). *Evaluering af bygningsfornyelse og forhandlet finansiering: Evaluering af lov om byfornyelse, delrapport 2* (By og Byg Dokumentation 022). Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.

Summary

By og Byg Documentation 023: Evaluation of negotiated housing renovation. A Danish urban renewal programme

In 1993 a new government programme that supports housing renovation in private rental and co-operative housing was introduced in Denmark. It supported renovation projects in involving only minor renovation and was based on negotiations and agreements between landlords and tenants on such projects. This programme was changed in 1998 in connection with a wider revision of the whole Danish urban renewal legislation. This report describes an evaluation of how the programme has worked for the first three years after the revision.

I 1998 blev den tidligere Lov om privat byfornyelse lagt ind i en ny byfornyelseslov. Der blev gennemført nogle ændringer i denne støtteordning, som herefter blev kaldt Aftalt boligforbedring. Ordningen giver støtte til lettere renoveringer i andelsboligforeninger og private udlejningsejendomme, hvor ejere og lejere har forhandlet sig frem til en renovering af ejendommen. I denne rapport belyses, hvordan ordningen har fungeret i de første tre år af den nye lov og nogle forslag til forbedringer fremsættes.

1. udgave, 2002

ISBN 87-563-1118-4

ISSN 1600-8022