

Vurdering af effekter af nedrivningsindsats med støtte fra pulje til landsbyfornyelse

Jensen, Jesper Ole; Staunstrup, Jan Kloster

Publication date:
2019

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):

Jensen, J. O., & Staunstrup, J. K. (2019). *Vurdering af effekter af nedrivningsindsats med støtte fra pulje til landsbyfornyelse*. Polyteknisk Boghandel og Forlag. SBI Bind 2019 Nr. 01

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.

SBI 2019:01

Vurdering af effekter af nedrivningsindsats
med støtte fra pulje til landsbyfornyelse



Vurdering af effekter af nedrivningsindsats med støtte fra pulje til landsbyfornyelse

Jesper Ole Jensen
Jan Kloster Staunstrup

Titel	Vurdering af effekter af nedrivningsindsats med støtte fra pulje til landsbyfornyelse
Serietitel	SBi 2019:01
Udgave	1. udgave
Udgivelsesår	2019
Forfattere	Jesper Ole Jensen, Jan Kloster Staunstrup
Fagfælle- bedømmelse	Toke Emil Panduro
Sprog	Dansk
Sidetal	75
Litteratur- henvisninger	Side 72
Emneord	Nedrivning, byfornyelse
ISBN	978-87-93585-15-7
Omslagsfoto	Faaborg-Midtfyn Kommune
Udgiver	Polyteknisk Boghandel og Forlag ApS Anker Engelunds Vej 1 2800 Kongens Lyngby

Udgivet i samarbejde med Statens Byggeforskningsinstitut (SBI), Aalborg Universitet København

Der gøres opmærksom på, at denne publikation er omfattet af ophavsretsloven



FAGFÆLLE-
BEDØMT

Indhold

Forord	4
Sammenfatning	5
Hidtidige nedrivninger	5
Erfaringer fra tre kommuner	7
Vurdering af effekter	8
Lokale effekter	8
Effekter på kommunalt niveau	10
Individuelle effekter	11
Konklusioner og perspektiver	12
Baggrund, formål og metode	14
Baggrund og formål	14
Metode	15
Kortlægning af nedrivninger	16
Pulje til landsbyfornyelse	16
Afgrænsning af byområder	19
Sognekategori	24
Andre nedrivninger	26
Kondemneringer	30
Erfaringer med brug af pulje til landsbyfornyelse i tre kommuner	33
Morsø Kommune	34
Lolland Kommune	36
Faaborg-Midtfyn Kommune	39
Lokale synspunkter på nedrivninger og tomme boliger	41
Opsamling	42
Negative konsekvenser af tomme boliger	43
Positive effekter ved nedrivning	45
Analyse af lokale og kommunale effekter	47
Lokale effekter	47
Omfang af nybyggeri	49
Salgsfrekvens	52
Ejendomsvurderinger	53
Handelspriser ved ejendomssalg	57
Metodiske overvejelser	61
Kommunale effekter	61
Udvikling i antallet af tomme boliger	61
Udvikling på boligmarkedet	63
Befolkningsudvikling	66
Opsamling på de kvantitative analyser	70
Referencer	72
Litteratur	72
Interviews	72
Bilag 1. Antal nedrivninger pr. kommune	73
Bilag 2. Udvikling i gennemsnitlige salgspriser	75

Forord

Tomme og overskydende boliger er et stigende problem for mange udkantskommuner. Det er baggrunden for, at man i 2010 etablerede indsatspuljen og i 2014 pulje til landsbyfornyelse, hvor kommunerne får statslig støtte til at fjerne eller renovere udtjente boliger.

Denne rapport har til formål at vurdere, om der kan peges på effekter ved at fjerne tomme og udtjente boliger i kommunerne, især mulige effekter for naboejendomme og lokalområde. Dette er vigtigt for at forstå, hvordan den stigende affolkning påvirker boligmarkederne i af udkantsområderne, og hvorvidt offentlige interventioner kan påvirke dette. Undersøgelsen er gennemført af seniorforsker Jesper Ole Jensen, SBI, og forsker Jan Kloster Staunstrup, PLAN, Aalborg Universitet.

Rapporten er fagfællebedømt af Toke Emil Panduro, Københavns Universitet.

Undersøgelsen er finansieret af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Vi vil gerne takke Morsø, Faaborg-Midtfyn og Lolland Kommuner og deres medarbejdere, som har stillet deres tide og viden til rådighed for denne undersøgelse.

Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet
Afdelingen for By, Bolig og Ejendom

Hans Thor Andersen
Forskningschef

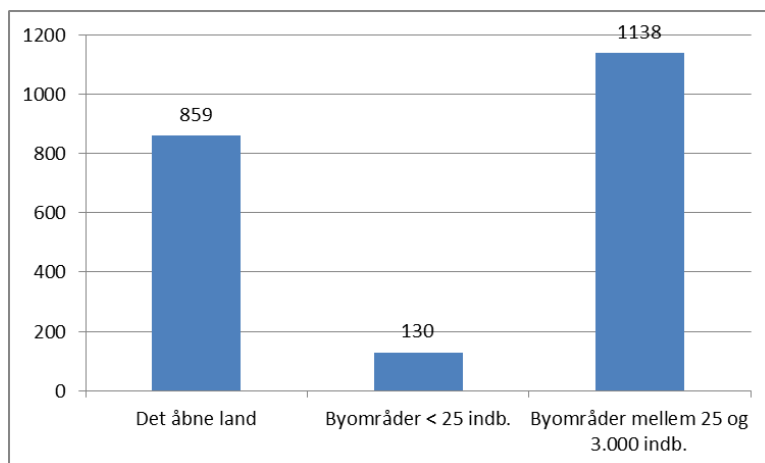
Sammenfatning

Undersøgelsen i denne rapport har til formål at vurdere effekter ved fjernelse af tomme og udtjente boliger, som udvalgte kommuner har fået statslig støtte til gennem pulje til landsbyfornyelse og tidligere gennem indsatspuljen. Pulje til landsbyfornyelse kan anvendes til nedrivning af boliger og andre bygninger, istandsættelse, kondemneringer m.m. I denne undersøgelse er der primært fokuseret på nedrivning af enfamiliehuse og effekterne heraf.

Metodisk er der anvendt en blanding af kvantitative og kvalitative tilgange. Der er foretaget en geografisk kortlægning af, hvor og hvornår der er foretaget nedrivninger, og i hvilke typer af byområder. Der er gennemført besigtigelsesture og interviews med kommunale planlæggere, ejendomsmæglere og beboere i tre kommuner: Morsø Kommune, Faaborg-Midtfyn Kommune og Lolland Kommune, og indhentet oplysninger om erfaringerne med tomme boliger og brug af pulje til landsbyfornyelse. Endelig er der gennemført kvantitative, GIS- og registerbaserede analyser af mulige effekter af nedrivningerne på henholdsvis nabobygninger og lokalsamfund samt på kommunen som helhed.

Hidtidige nedrivninger

Siden etableringen af pulje til landsbyfornyelse i 2014 og til undersøgelsens start i 2017 er der gennemført nedrivninger af 2.155 beboelsesbygninger, i form af enfamiliehuse eller stuehuse til landbrugsbygninger. For at kunne forklare eventuelle indvirkninger af nedrivningerne på nabobygninger og lokalsamfund er det set på, hvor de nedrevne bygninger er lokaliseret; omkring halvdelen (1.138, svarende til 53%) er beliggende i byområder med mellem 25 og 3.000 indbyggere. De øvrige ejendomme (47%) er beliggende enten i det åbne land eller i bebyggelser med færre end 25 indbyggere.



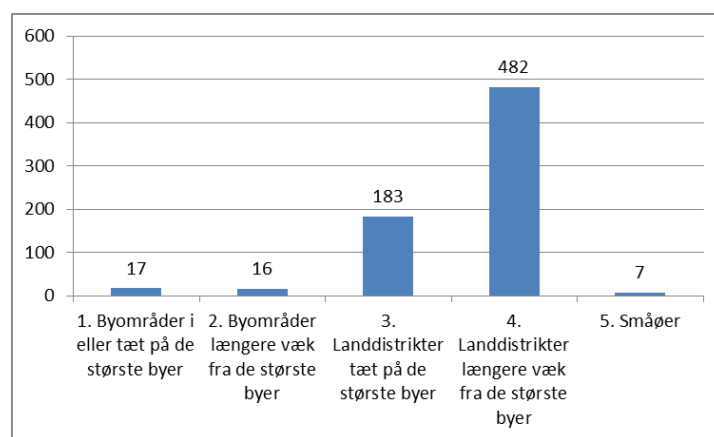
Figur 1. Nedrivninger under pulje til Landsbyfornyelse, fordelt på type af område. Det skal bemærkes at det samlede antal nedrivninger ifølge denne figur er 2.127 beboelsesejendomme, og ikke 2.155 som nævnt ovenfor. Forskellen skyldes at det ud af de 2.155 ejendomme ikke var muligt at geokode 28 ejendomme.

Det tegner således et billede af, at kommunerne prioriterer at fjerne de ringeste bygninger uanset placering, og i mindre grad prioriterer at fjerne tomme bygninger, der generer nabobygninger og lokalmiljøer. Det understøttes af

udsagnene fra de tre kommuner (Morsø, Faaborg-Midtfyn og Lolland), hvor det fremgår at nedrivningerne er rettet mod boligmarkedet som helhed, ved at fjerne de overskydende og ringeste boliger samt at forebygge spekulationsudlejning. Generelt er det i mindre grad af hensyn til beliggenhed, nabo-bygninger og gener for lokalsamfundet, at der udvælges boliger til nedrivning. Blandt de tre kommuner er det kun Faaborg-Midtfyn, der har anvendt denne strategi, selvom der også her fjernes mange boliger i det åbne land. Det afspejler sig i, at Faaborg-Midtfyn har gennemført 56% af nedrivningerne i bebyggelser mellem 25-3.000 indbyggere, mens det for Morsø og Lolland kommuner er hhv. 35% og 32%.

I mange landsbyer er der foretaget nedrivninger, som ikke kun er gennemført med støtte fra pulje til landsbyfornyelse, men også en række andre, formentlig med støtte fra indsatspuljen, fra bygningsfornyelse, eller rent private. Da nedrivningerne ofte er lokaliseret i samme område kan effekterne af nedrivningerne stamme fra både de private og de støttede nedrivninger. Det er derfor valgt at inkludere alle typer af nedrivninger i analysen. Disse øvrige nedrivninger er registreret i BBR-registret sammen med nedrivninger fra pulje til landsbyfornyelse. I perioden 2009-2018 er der samlet set foretaget 6.129 nedrivninger i kommuner, der har benyttet pulje til landsbyfornyelse. Dette omfatter både nedrivninger foretaget med støtte fra pulje til landsbyfornyelse, fra indsatspuljen og nedrivninger finansieret på anden vis. Disse nedrivninger er registreret i BBR-registret. Heraf er 2.375 nedrivninger registreret som foretaget i en bebyggelse på mellem 25 og 3.000 indbyggere, mens 3.754 nedrivninger er beliggende 'udenfor' bebyggelser, dvs. i det åbne land.

De 2.375 nedrevne bygninger fordeler sig på 703 byområder¹. Disse byområders sognemæssige tilknytning viser, at størstedelen (68%) ligger i sognekategorien "landdistrikter længere væk fra de største byer"², og en mindre del (26%) i "landdistrikter tæt på de største byer", som det fremgår af figuren herunder. Nedrivninger beliggende i byområder og på småøer udgør en meget lille del.



Figur 2. Byområder med nedrivninger under pulje til landsbyfornyelse, fordelt på sognekategorier.

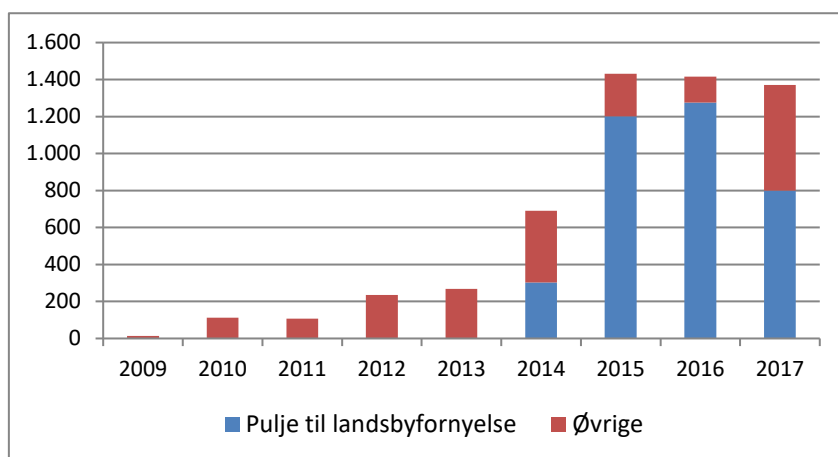
Ud af de 6.129 nedrivninger er 2.155 foretaget med støtte fra puljen til landsbyfornyelse og udgør således 35% af det samlede antal nedrivninger i de pågældende kommuner (ifølge BBR).

Hvis der udelukkende ses på de nedrivninger, der både er beliggende i byområder med mellem 25 og 3.000 indbyggere og i sognekategorien "landdistrikter tæt på de største byer" og i en kommune med nedrivninger fra puljen

¹ Byområder som defineret i det autoritative geografiske grunddatasæt, GeoDanmark

² Jfr. MBBL's sognekategorisering

til landsbyfornyelse, er der tale om samlet set 1.560 nedrivninger, hvoraf de 829 er nedrivninger fra puljen til landsbyfornyelse. Det er disse nedrivninger, der udgør datagrundlaget for vurdering af effekter fra nedrivningerne.



Figur 3. Antal nedrivninger af enfamiliehuse 2009-2017 beliggende i en kommune med nedrivninger fra puljen til landsbyfornyelse.

Erfaringer fra tre kommuner

Nedrivning af overskydende boliger er højt politisk prioriteret i de tre kommuner (Morsø, Faaborg-Midtfyn og Lolland kommuner) og har været det i flere år. Det skyldes, at man har oplevet en lang række negative konsekvenser af de tomme boliger. De tomme boliger har betydning for de berørte lokalsamfund, kommunens boligmarked og økonomiske situation generelt. Støtten fra pulje til landsbyfornyelse er helt afgørende for, at de tomme boliger kan fjernes. I de tre kommuner er de primære negative effekter af tomme boliger:

- De tomme boliger skaber et overudbud af boliger, der trækker priserne på hele boligmarkedet i kommunen ned
- Tomme boliger skaber risiko for spekulationsudlejning og øgede kommunale udgifter på det sociale område
- Lavere boligpriser gør det vanskeligt for ejerne at låne penge til nybyggeri og renovering, og dermed at opdatere bygningsmassen og det fremtidige boligudbud
- Tomme boliger skaber u-attraktive bebyggelser og landsbyer
- De tomme boliger gør det vanskeligere at sælge naboejendomme til tomme og nedslidte bygninger, og trækker priserne ned
- Utryghed blandt naboer relateret til usikkerhed omkring mulig fremtidig anvendelse af den tomme bygning
- For beboede boliger i spekulationsudlejning: Dårligt indeklima og boligforhold for beboere

Beboere i kommunernes lokalsamfund oplever ligeledes, at tomme og nedslidte boliger er en belastning for lokalsamfundet. De gør generelt en stor indsats i dialogen med kommunen med henblik på at dem fjernes og efterfølgende gøre den tomme grund anvendelig til andre formål, der gavner lokalsamfundet. Selvom nogle beboere kan have det svært med nedrivning af bygninger, som man har kendt fra bedre tider, og som rummer gode minder, så oplever man samtidig, at der er flere gevinster ved at fjerne bygningerne. Det er med til at mobilisere lokalsamfundet ved at skabe mødesteder på de efterladte grunde og giver bedre adgang til naturen m.m. Samtidig oplever man, at de tomme boliger, der omdannes til spekulationsudlejning, er både generende og i flere tilfælde skaber lokal utryghed. De lokale ejendoms-mæglere giver udtryk for, at det kan være yderst vanskeligt at sælge boliger, der er naboer til overskydende boliger, der står tomme. De giver udtryk for,

at kommunens indsats med at fjerne de tomme boliger har været meget synlig i lokalsamfundene og har været med til at skabe en fornyet tro på en fremtid i landsbyerne.

Effekterne af at fjerne tomme boliger er derfor principielt:

- Reducere fald i boligpriser pga. et overudbud af boliger, herunder skabe mere attraktive bebyggelser og landsbyer, samt generere højere salgspri-
ser for naboejendomme til tomme og nedslidte bygninger
- Mindske risiko for spekulationsudlejning og heraf øgede kommunale ud-
gifter på det sociale område
- Reducere utryghed blandt naboer pga. forfald og mulig kriminalitet relate-
ret til de tomme bygninger

Ud over nedrivning kan pulje til landsbyfornyelse bruges til bl.a. at kondem-
nere sundhedsskadelige og brandfarlige beboede ejendomme og give støtte
til renovering. Dette har også en række forventede positive effekter, herun-
der at beboere genhuses til boliger med bedre indeklima og boligforhold, og
at nedslidte boliger opnår en bedre standard. Disse forhold er dog ikke med-
taget i denne undersøgelse, da det forventes, at deres indvirkninger på lo-
kalområdet vil være mindre. I denne undersøgelse fokuseres der således
kun på effekter af nedrivninger.

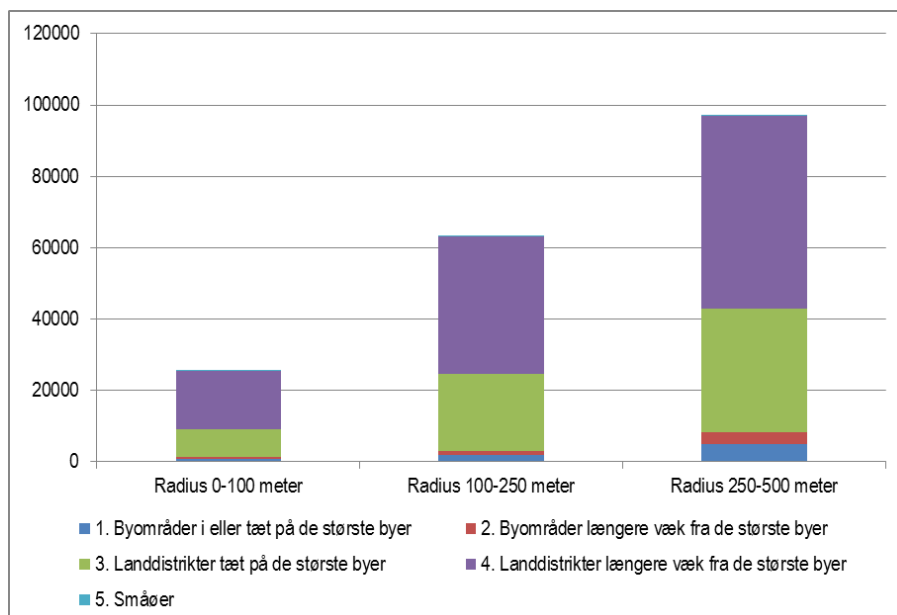
Vurdering af effekter

På baggrund af litteraturstudier og interviews med de tre udvalgte kommuner
er effekterne af nedrivningsindsatserne opdelt i tre typer:

- Lokale effekter: Fjernelse eller istandsættelse af tomme boliger og ned-
slidte bygninger skaber positive effekter for lokalsamfundet og nabobyg-
ningerne
- Kommunale effekter: Med fjernelse af tomme boliger fjernes boligover-
skuddet med positiv virkning for det kommunale boligmarked, og der fore-
tages samtidig en præventiv indsats over for spekulationsudlejning, der
forebygger belastning af den kommunale økonomi
- Individuelle effekter: Gevinster for beboere, som genhuses til en bedre
bolig som følge af en kondemnering

Lokale effekter

Der er ved opgørelse af mulige effekter fra nedrivninger udelukkende set på
fritliggende parcelhuse samt stuehuse til landbrugsejendomme opdelt i for-
skellige afstande til en nedrivning: 0-100 meter, 100-250 meter og over 500
meter. Det antages, at jo tættere ejendommene er på en nedrivning, jo
større effekt. Som sammenligningsgrundlag benyttes de ejendomme, der
befinder sig uden for disse zoner. I figuren herunder fremgår det, hvor
mange ejendomme der er indeholdt i de tre afstandskategorier.



Figur 4. Antal boliger (stuehuse og parcelhuse) beliggende i forskellige afstande fra nedrivninger gennemført under pulje for landsbyfornyelse i perioden, fordelt på sognekategorier.

Der er herefter set på registerdata for byggeaktivitet, salgsfrekvenser, ejendomsvurderinger og salgspriser i de lokalområder, hvor der er foretaget nedrivninger i, med inddeling i forskellige afstande til nedrivningen.

Byggeaktivitet efter nedrivning

Der er sammenlignet, hvor meget nybyggeri der er opført i forskellige afstande fra nedrivningen; i zonen 0-100 meter opføres der tydeligvis mere nybyggeri. Det gælder både, når man ser på alle byområder og på byområder med 25-3.000 indbyggere. Sammenhængen mellem nedrivning og byggeaktivitet er ikke overraskende, da dele af nedrivningsaktiviteten formentlig skyldes planlagt nybyggeri. Det må antages, at nedrivninger med efterfølgende nybyggeri primært sker på privat initiativ. Der er dog eksempler på, at kommunen ved at give støtte til nedrivning kan gøre det mere attraktivt for huskøbere at overtage en gammel bolig. En del af nybyggeriet er stuehuse til landbrugsejendomme, hvilket understøttes af, at andelen af nybyggeri falder, når man kun ser på bebyggede områder, hvor stuehuse ikke indgår i samme grad.

Salg af ejendomme

På samme måde kan der konstateres en højere salgsfrekvens blandt de ejendomme, som ligger i 0-100 meters zonen fra en nedrivning, ca. 10% flere salg end i resten af afstandszonerne, hvad enten der ses på landsognene som helhed eller på boliger i byer med mellem 25 og 3.000 indbyggere.

En øget salgsfrekvens skyldes ikke nødvendigvis kun et øget salg af boliger som følge af nedrivning af naboejendomme, men kan også afspejle kommunale opkøb af ejendomme inden nedrivning.

Ejendomsvurdering

Data viser, at de nedrevne bygninger generelt ligger i områder med meget lav ejendomsvurdering. Dels er de områder, hvor der typisk rives bygninger ned (sognekategori 4) områder med mange små bebyggelser (<1.000 indbyggere) og lave boligpriser. Og dels ligger de nedrevne boliger i den vurderingsmæssige lave ende af disse områder med priser på 600.000 kr. i gennemsnit pr. beboelsesejendom for de mindste bebyggelser til omkring 900.000 kr. for de største bebyggelser. Det understøtter, at nedrivningerne finder sted i områder med lave ejendomsværdier (se figur 33).

Der kan konstateres en ret betydelig forskel i den gennemsnitlige vurdering af fritliggende parcelhuse vurderet som beboelsesejendomme, når der analyseres på deres afstand til nedrivninger. De laveste ejendomsværdier findes nærmest på nedrivningerne (835.000 kr. i gennemsnit), mens de højeste ejendomsvurderinger findes i områder længst fra nedrivningerne (1,15 mio. kr.). Hvis en beboelsesejendom ligger indenfor 100 meter fra en nedrivning, er den kun 82,8 % værd i forhold til den, der ligger mellem 250 og 500 meter væk. Men om værdiforskellen havde været større eller mindre uden nedrivningen, står naturligvis åben for diskussion. Der er således en metodisk udfordring i at vurdere de lokale positive effekter af nedrivning af enfamiliehuse, når de huse, der rives ned, ligger i områder med de laveste vurderinger. De lave priser kan ikke tages som udtryk for, at nedrivningerne ingen effekt har, men for at de bygninger, der står tomme, typisk ligger i områder, der er mindst attraktive.

Handelspriser ved ejendomssalg

Der er set på, hvordan salgspriserne har udviklet sig blandt de ejendomme, som ligger i forskellige afstande af de nedrevne bygninger, for perioden 2010-2012 til 2015-2017. Der har i de handlede ejendomme tættest på de nedrevne bygninger (< 100 meter) været et fald på 16%. Som sammenligningsgrundlag, eller baseline, har der for ejendomme beliggende mere end 500 meter væk fra nedrivningerne (men i byområder med 25-3.000 indbyggere) i samme periode været en stigning på knap 3% blandt de handlede boliger. Det dækker dog over, at der i syv kommuner har været en positiv udvikling i boligpriserne tættest på nedrivningerne. Heraf har prisudviklingen blandt ejendomme, der er valgt som sammenligningsgrundlag (mere end 500 meter væk fra en nedrivning), i fem kommuner været mindre end nabo-ejendommene til de nedrevne boliger (se figur 35).

Generelt viser tallene, at faldet i boligpriser over perioden er mindre, jo længere væk man kommer fra nedrivningerne – ligesom det absolutte prisniveau for ejendommene. Dette er på sin vis paradoksalt, men det understreger, at ejendomme, der rives ned, ligger i områder med lave handelspriser, hvor boligmarkedet er aftagende. Derfor er tallene formentlig mere udtryk for strukturelle forandringer i perioden (bl.a. en fortsat affolkning af de tyndt befolkede områder), end for direkte effekter af nedrivningerne. De faldende ejendomspriser udelukker således ikke, at der kan have været positive effekter på de nærliggende ejendomme, men at disse mulige effekter bare er druknet i en overordnet udvikling. Til denne betragtning hører, at de nedrevne boliger kun udgør 3% af boligerne i en radius af 250 meter, hvilket trods alt må formodes at have en begrænset effekt, set i relation til andre faktorer i lokalområdet og boligmarkedet som helhed.

I undersøgelsen er ejendomme beliggende mere end 500 meter væk fra en nedrivning benyttet som sammenligningsgrundlag, men det kan diskuteres om det er et rimeligt sammenligningsgrundlag

Effekter på kommunalt niveau

I denne del af analysen er der set på udviklingen på boligmarkedet i tre udvalgte kommuner (Morsø, Faaborg-Midtfyn og Lolland), som har været en meget central parameter for kommunernes nedrivningsindsatser.

I denne del af analysen indgår:

- Udvikling i antal af tomme boliger
- Udvikling i salgspriser
- Udvikling i liggetider
- Flytninger til og fra kommunen

Udvikling i antal af tomme boliger: Der er som en del af vurderingen af pulje til landsbyfornyelse set på udviklingen fra 2013-2018 i antallet af tomme boliger i de enkelte kommuner. Som indikator for de tomme boliger er anvendt antallet af boliger uden tilknyttet CPR-nummer. Dette rummer dog tomme boliger, der benyttes som ferie- og fritidsboliger, og derfor ikke er nedrivningsegne. På landsplan er antallet af tomme boliger i 2018 stort set det samme som i 2013 (en nedgang på 11 boliger). I de 54 kommuner, der har gjort brug af pulje til landbyfornyelse i 2014 og 2015, er der revet ca. 6.000 boliger ned, heraf ca. 2.000 med støtte fra pulje til landsbyfornyelse. Det indikerer, at indsatsen kun lige akkurat har kunnet følge med tilvæksten af tomme boliger. Der er imidlertid store forskelle på de kommuner, der har brugt puljen – nogle har opnået store reduktioner i antallet af tomme boliger, mens andre kommuner har oplevet en stor tilvækst i tomme boliger, særligt øerne, men også flere af de nordjyske kommuner.

Salgspriser: Salgspriserne på enfamiliehuse i de tre kommuner har været faldende siden 2010, således at Morsø Kommune ligger ca. 10% under niveauet for 2010, Lolland Kommune næsten 20% under niveauet for 2010, og i Faaborg-Midtfyn Kommune ca. 5% under. På landsplan ligger de realiserede bolighandler for enfamiliehuse 15% over niveauet for 2010. Man kan dog ikke ud fra dette sige, i hvor høj grad nedrivningsindsatsen har været med til at rette op på boligmarkedet, men man kan se, at for alle tre kommuner har boligmarkedet været for opadgående de seneste par år, efter en nedgang fra 2010.

Liggetider: Udviklingen i liggetider for salg af enfamiliehuse har været forskellig for de tre kommuner; Faaborg-Midtfyn Kommune har det største fald i liggetider med 14% i forhold til 2010, mens der for landet som helhed har været et fald på 7%. I Lolland og Morsø kommuner er liggetiderne derimod vokset siden 2010, med hhv. 22% (Lolland) og 35% (Morsø) i forhold til 2010. Dette indikerer således ikke, at der har været en positiv udvikling på boligmarkedet som helhed.

Flytninger: I alle tre kommuner har der været en positiv udvikling i nettotilflytningen; i Faaborg-Midtfyn er der i dag som den eneste en positiv nettotilflytning, mens der i 2010 var en nettofraflytning på et par hundrede. I Lolland og Morsø kommuner er der fortsat en netto fraflytning, men den er reduceret væsentligt i forhold til 2010; I Lolland kommune fra 550 til omkring 100, og i Morsø kommune i runde tal fra 200 til omkring 80 årligt.

Individuelle effekter

Der er ikke foretaget direkte undersøgelse af de individuelle effekter, men det er tydeligt, at pulje til landsbyfornyelse spiller en stor rolle i dels at forebygge, at tomme boliger overgår til spekulationsudlejning, dels i at understøtte en kondemneringsindsats, der genhuser udsatte beboere til en bedre bolig.

Alle tre kommuner har parallelt med nedrivningsindsatsen igangsat en bolig-social indsats overfor udsatte beboere i nedslidte ejendomme. Det har til formål at hjælpe disse beboere med at komme over i en bedre bolig, og derigennem give dem en bedre tilværelse.

Selvom spekulativ boligudlejning i nedslidte boliger opleves som et væsentligt problem i de tre kommuner er der i meget begrænset omfang overblik over omfanget. Lolland Kommune vurderer selv, at der som minimum er omkring 300 nedslidte boliger med udsatte beboere i kommunen, mens en registerbaseret undersøgelse anslår, at der kan være omkring 1.000 boliger (Oxford Research og Naboskab, 2017).

Konklusioner og perspektiver

Det har i denne undersøgelse ikke været muligt rent kvantitativt at registrere målbare effekter i lokalområdet som følge af nedrivning af udtjente boliger. Selvom der er svage tegn på en mulig øget byggeaktivitet som følge af nedrivninger i lokalområdet, er dette meget usikkert. Den manglende målbarehed er ikke overraskende, da nedrivningerne overvejende finder sted i områder med spredt bebyggelse og meget lave boligpriser. At boligpriserne blandt ejendomme tættest på de nedrevne ejendomme har været faldende, mens resten af det lokale boligmarked har været stigende understreger kun, at det over en bred kam har været i de mest udsatte områder af kommunerne man har revet boliger ned.

I lokalområderne hvor bygningerne rives ned giver lokale aktører imidlertid udtryk for, at man oplever store forbedringer med indsatsen. Ejendomsmæglere i de tre kommuner er enige i, at en tom og forfalden bygning har stor indflydelse på salgsmulighederne for nabobygningen, og ser det som et stort fremskridt at fjerne de tomme bygninger. Dog mener man ikke, at dette direkte afspejler sig i priserne på de øvrige boliger, da boligsalget er begrænset i disse områder. Priserne kan svinge meget og påvirkes af mange andre faktorer, men det er med til at skabe en optimisme i de berørte landsbyer. Da nedrivninger foregår i de billigste dele af markedet, vurderes det at de i bedste fald kan være med til at holde de øvrige boliger på markedet. Der er mange eksempler på, at viderebearbejdningen af de tomme grunde efter nedrivningen har en stor mobiliserende effekt i lokalsamfundet, hvor mange leverer frivillig arbejdskraft i at gøre de tomme grunde til mødesteder, rekreative arealer m.m. Dette på trods af, at der blandt beboerne kan opleves forskellige holdninger til nedrivningerne; på den ene side kæmper man i mange tilfælde for at få bestemte bygninger revet ned, der generer lokalområdet – beboede som ubeboede. På den anden side giver flere udtryk for, at det optimale ville være at husene var beboede, eller at de pågældende huse er forbundet med minder fra fortiden, som gør at man ikke umiddelbart ønsker dem nedrevet.

Med hensyn til nedrivningernes effekter på hele boligmarkedet i kommunen, så er det en vanskelig opgave at vurdere, idet der er mange andre forhold som også spiller ind på denne udvikling, og ikke kun hvor mange tomme boliger der rives ned. De data, der er benyttet til denne vurdering (udvikling i realiserede handelspriser for boliger, liggetider og nettotilflytning), er i sig selv ikke tilstrækkelige til at vurdere, om der har været en effekt af nedrivningerne. Dette ville kræve en mere grundig undersøgelse af boligmarkedets udvikling over tid, sammenholdt med de øvrige forhold der måtte have påvirket markedet.

Der er dog ingen tvivl om, at de pågældende kommuner oplever nedrivningsindsatsen som yderst vigtig, og at støtten fra pulje til landsbyfornyelse er helt afgørende for denne indsats. Det er i høj grad risikoen for, at de tomme boliger omdannes til spekulativ udlejning, som på sigt påfører kommunerne store sociale udgifter, der – vurderet på udsagn fra Morsø, Faaborg-Midtfyn og Lolland kommuner – er drivkraften for kommunernes indsats.

Morsø Kommune er et godt eksempel på, at det med en længerevarende indsats kan lade sig gøre at dæmme op for spekulationsudlejning, der tidligere har plaget kommunen. Kommunen har i dag et ret lille antal tomme boliger og oplever generelt en spirende optimisme i kommunens lokalsamfund. Indsatsen mod tomme boliger blev startet af en lokal organisation og senere støttet af kondemneringer gennem kommunens egen boligkommission. Siden er indsatsen forstærket med støtte fra indsatspuljen og pulje til landsbyfornyelse. Der er tydeligvis en oplevelse i kommunerne af positive effekter ved kondemnering og genhusning af udsatte beboere til bedre boliger. Dermed opleves der positive effekter af både det individuelle, det lokale og det kommunale niveau. Det er en udvikling, som måske ikke kun skyldes indsatser med nedrivninger og kondemneringer, men som i det mindste er sket parallelt med denne indsats. Udviklingen indikerer, at det kan lade sig gøre at rette op på et skævt boligmarked med en målrettet indsats.

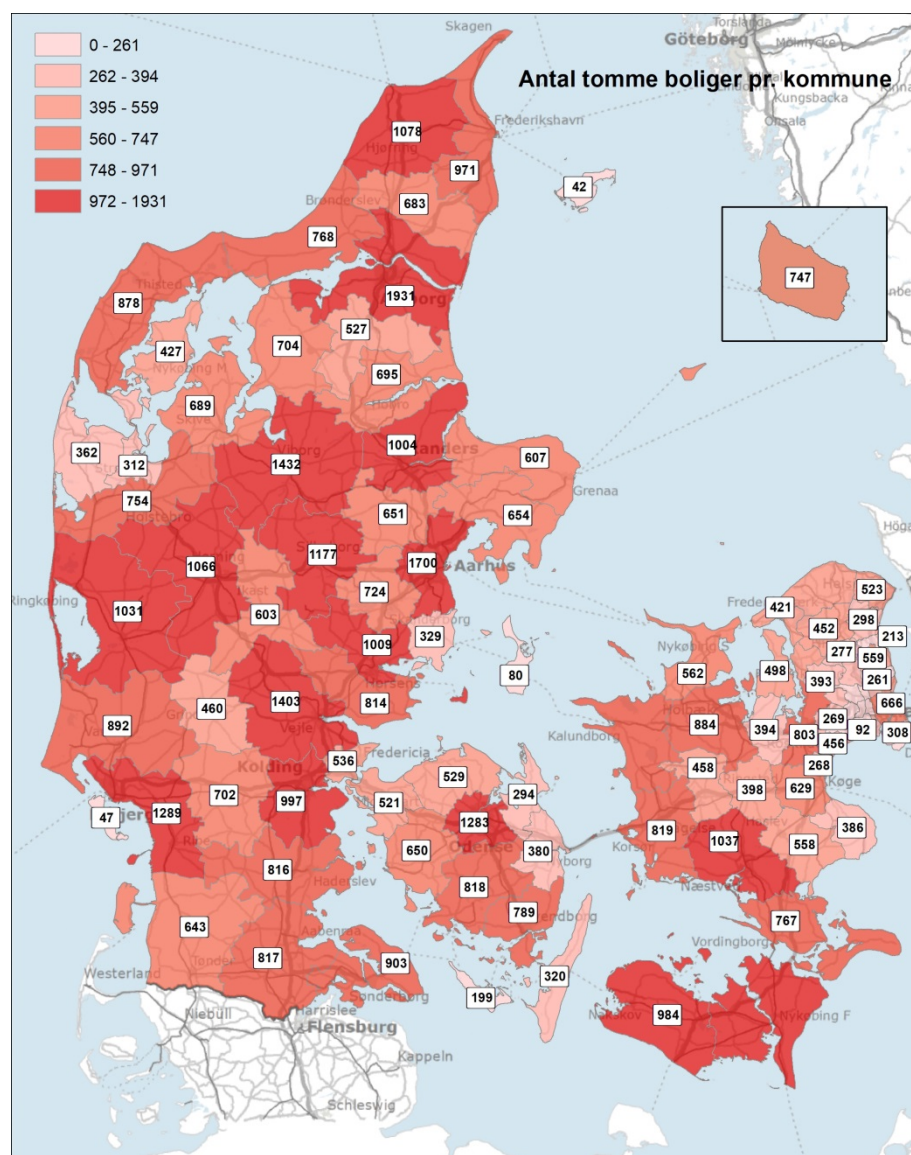
I Lolland Kommune har effekten ikke været så tydelig endnu, da der fortsat er mange tomme boliger og mange udsatte familier i ringe boliger - men uden indsatsen havde det formentligt set langt værre ud i dag.

Alle tre kommuner ser et stort behov for at fortsætte indsatsen og har svært ved at se, hvordan de skal kunne løfte den, skulle midlerne fra pulje til landsbyfornyelse forsvinde. Med kommunernes pressede økonomi er der ingen mulighed for at løfte hele indsatsen selv, og det er yderst vanskeligt at se private investorer eller fonde, der kan erstatte de offentlige tilskud.

Baggrund, formål og metode

Baggrund og formål

Tilstedeværelsen af tomme og udtjente bygninger er et velkendt problem for mange kommuner. I dansk sammenhæng har der været givet specifik statslig støtte til nedrivning af tomme boliger siden 2010, hvor indsatspuljen blev etableret. Herunder er vist et kort over antallet af boliger uden tilknyttet CPR-nummer, og selvom ikke alle disse er nedrivningsegnete, er det en indikation for omfanget og den geografiske fordeling af problemet.



Figur 5. Antallet af tomme enfamiliehuse (enfamiliehuse uden tilknyttet CPR-nummer) i de enkelte kommuner. Kilde: Statistikbanken.

For 2010 og 2011 blev der afsat statslige bevillinger på 150 mio. kr. og 100 mio. kr., som en række udvalgte kommuner kunne benytte som tilskud til at nedrive tomme boliger. Den blev i 2013 fulgt op af pulje til landsbyfornyelse, der rummede bevillinger i 2014 og 2015 på hhv. 200 mio. kr. og 202 mio. kr. For de efterfølgende år er der for 2016-2020 afsat omkring 60 mio. kr. årligt i statslige midler.

Med pulje til landsbyfornyelse har en række kommuner således fået statslig støtte til at fjerne tomme og nedslidte bygninger. Herudover kan puljen benyttes til istandsættelse af bygninger og til kondemnering af sundhedsskadelige boliger.

Der er tidligere gennemført en midtvejsevaluering af pulje til landsbyfornyelse (Jensen & Blach, 2016), der beskriver, at kommunerne generelt har en meget positiv vurdering af effekterne af puljen, idet

- Omkring 1/3 af kommunerne mener, at nedrivning af en bygning er med til efterfølgende at øge værdien af grunden ved et eventuelt salg
- Halvdelen af kommunerne er "helt enig" i, at nedrivninger har en positiv indvirkning på priserne på de omkringliggende ejendomme.
- Herudover vurderer et stort flertal af kommunerne, at indsatsen har en positiv betydning for at skabe attraktive lokalsamfund i kommunen, gøre kommunen mere attraktiv for tilflyttere, give kommunen et bedre image og skabe lokal beskæftigelse og modvirke boligspekulation

Denne undersøgelse har til formål at foretage en mere systematisk vurdering af, hvilke effekter der er kommet ud af den indsats, som kommunerne hidtil har gennemført med pulje til landsbyfornyelse. I undersøgelsen fokuseres der overvejende på effekter af nedrivninger, da det er den primære anvendelse i kommunerne.

Der er i undersøgelsen valgt primært at fokusere på indsatsernes effekter på det bebyggede miljø og det lokale boligmarked i form af ændringer i byggeaktivitet, salgspriser på boliger, flyttemønstre m.m. Selvom andre faktorer, herunder sociale forhold og kommunal-økonomiske overvejelser også spiller en væsentlig rolle i forbindelse med nedrivning af boliger, så er det erkendt, at det kræver et grundigere arbejde at vurdere disse effekter, end det har været muligt indenfor rammerne af denne opgave, og derfor er disse forhold udeladt.

Metode

Undersøgelsen er forløbet i følgende faser:

1. Kortlægning af nedrivninger og andre indsatser samt kategorisering

Der er foretaget en GIS-baseret kortlægning af de sager, der er gennemført med støtte fra pulje til landsbyfornyelse. Data er leveret af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen fra det administrative IT-system BYF2012. Der er suppleret med data over nedrevne bygninger fra BBR-registret, som også omfatter nedrivninger fra indsatspuljen og private nedrivninger.

2. Kvalitativ vurdering af effekter

Der er gennemført besøgsrunder i tre udvalgte kommuner for at vurdere den hidtidige anvendelse af pulje til landsbyfornyelse og effekterne af den. De tre kommuner er: Morsø Kommune, Lolland Kommune og Faaborg-Midtfyn Kommune. Der er ved besøget interviewet kommunale planlæggere, ejendomsmæglere og lokale aktører, og besøgt udvalgte landsbyer, hvor der er gennemført nedrivninger.

3. Kvantitative undersøgelser af effekter fra nedrivningsindsatsen

Denne del er baseret på udtræk fra diverse registre, herunder BBR-registret, GeoDanmark, Danmarks Statistik m.m.

Kortlægning af nedrivninger

Formålet med dette afsnit er at skabe et overblik over omfanget og lokalisering af de hidtidige nedrivninger med støtte fra pulje til landsbyfornyelse. Der er anvendt register- og kortbaserede data til at beskrive og systematisere de nedrivninger, der er gennemført på landsplan i både enkelte bebyggelser og på kommuneniveau. Der er også anvendt register- og kortbaserede data til at beskrive og analysere mulige/tænkte effekter af nedrivninger.

Det er disse anvendte data der beskrives i følgende afsnit.

Pulje til landsbyfornyelse

De bygninger, der er revet ned med støtte fra pulje til landsbyfornyelse, er identificeret gennem udtræk fra informations- og forvaltningssystemet for støttet byggeri og byfornyelse³ BOSSINF.

For perioden 2013-2017 er der gennemført 3.581 beslutninger under pulje til landsbyfornyelse. Beslutningerne involverer 3.604 ejendomme, der igen involverer 10.720 bygninger. En sag, eller en beslutningstype, kan overordnet knytte sig til enten bygningsfornyelse eller kondemnering og kan medføre en indsats der indeholder nedrivning, kondemnering og/eller ombygning, der knytter sig til en specifik bygning. Fordelt på typen af indsats i forhold til de konkrete bygninger, ser billedet således ud:

Tabel 1. Registreringer på bygningsniveau under pulje til Landsbyfornyelse. Kilde: BOSSINF

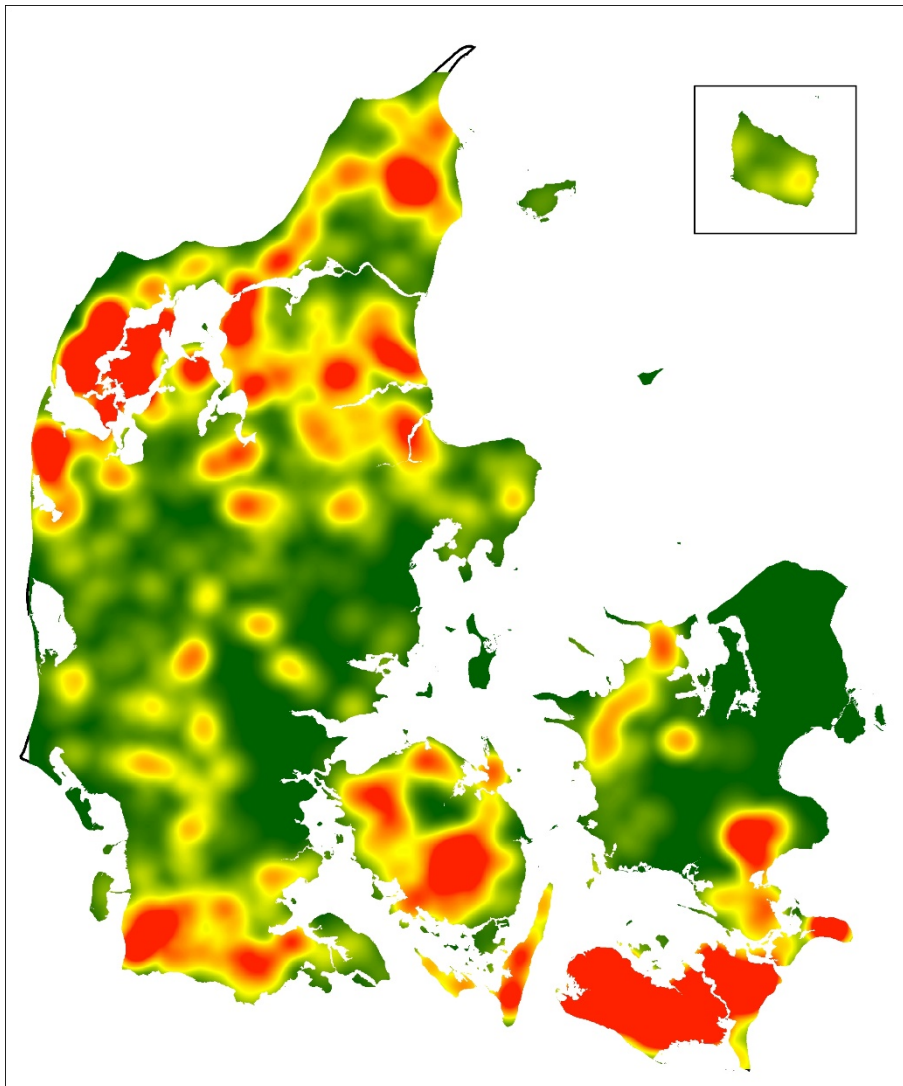
Antal bygninger	Type af indsats	Beslutningstype
4.233	Nedrivning	Bygningsfornyelse
3	Nedrivning	Kondemnering med påbud
743	Ombygning	Bygningsfornyelse
5.180	Ingen markering	Bygningsfornyelse
3	Ingen markering	Kondemnering med påbud
73	Ingen markering	Kondemnering uden påbud
60	Ingen markering	Undersøgelser til afdækning af sundhedsfarlige forhold

Nedrivningsindsatsen er tidsmæssigt fordelt henover årene 2013-2018 med en overvægt i 2015-2016 som ses i denne tabel:

Tabel 2. Antal tilsagn pr. år under pulje til Landsbyfornyelse. Kilde: BOSSINF

År for tilsagn	Antal tilsagn
2013	2
2014	303
2015	1.201
2016	1.275
2017	800
I alt	3.581

De nedrivninger, der er gennemført hidtil, kan geografisk visualiseres som vist herunder.



Figur 6. Koncentration af nedrivninger med støtte fra pulje til landsbyfornyelse. Des mere rød des flere nedrivninger i området eller regionen. Metode: Interpolation baseret på afstand til antal nedrivninger.

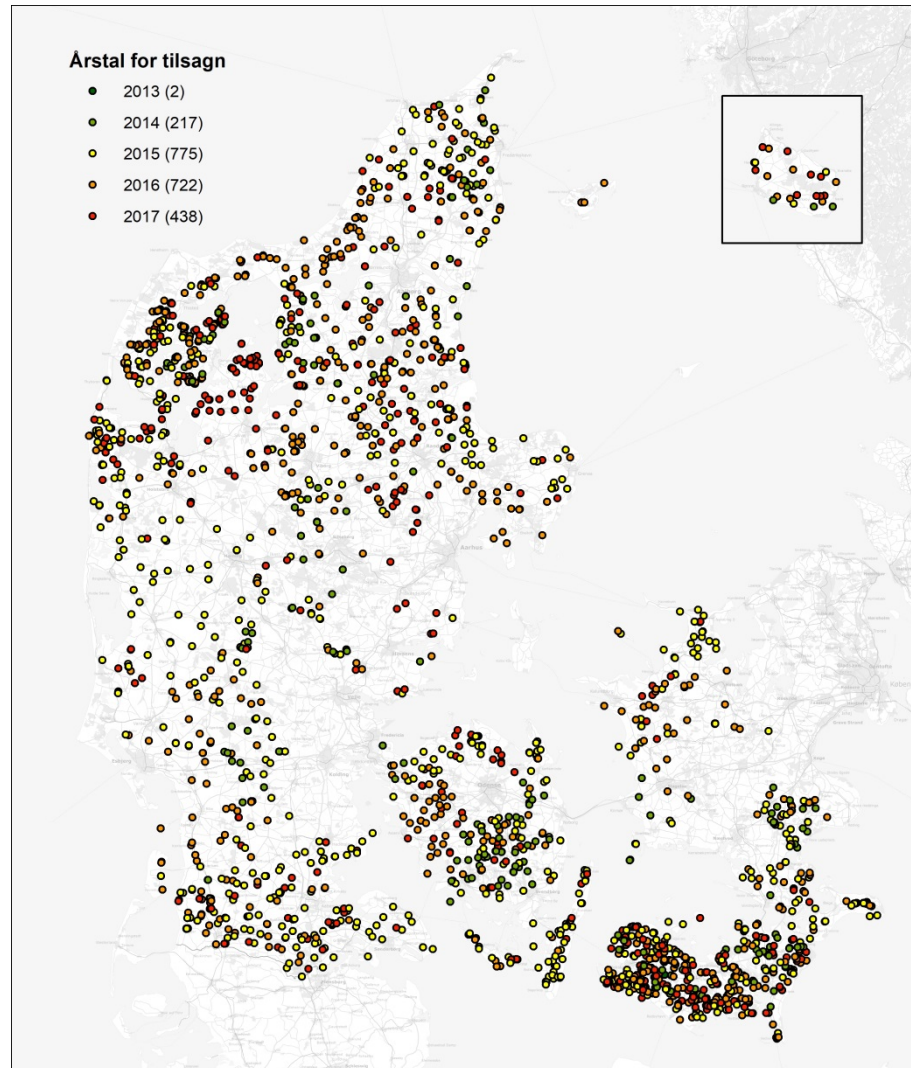
I forhold til måling af kvantitative effekter af nedrivningerne, vil selve nedrivningstidspunktet være af betydning for en sådan effekt. Selvom det er muligt at forestille sig en umiddelbar effekt, når beslutningen træffes, vil det sandsynlige være, at effekten først optræder i forbindelse med og i perioden efter den konkrete fysiske nedrivning.

Datoen for den konkrete nedrivning anvendt analytisk er svær at fastsætte præcist, idet tiden fra selve beslutningen til bygningen er registreret som værende nedrevet i BBR kan være flere år. Endvidere kan der gå lang tid før effekterne af nedrivningerne på det omkringliggende samfund viser sig i praksis, fx i forbindelse med ejendomssalg.

Ejendomme, hvor der er registreret nedrivning, stedfæstes til den pågældende ejendoms repræsentative adresse⁴, hvilket i langt de fleste tilfælde er beboelsesbygningen.

⁴ I og med en ejendom kan bestå af flere, både bolig- og erhvervsenheder, er der til hver ejendom tilknyttet en repræsentativ adresse. I enfamiliehuse er den repræsentative adresse den eneste adresse, men en landbrugsejendom kan have flere beboelses-enheder (bygninger) der kan ligge adskilte.

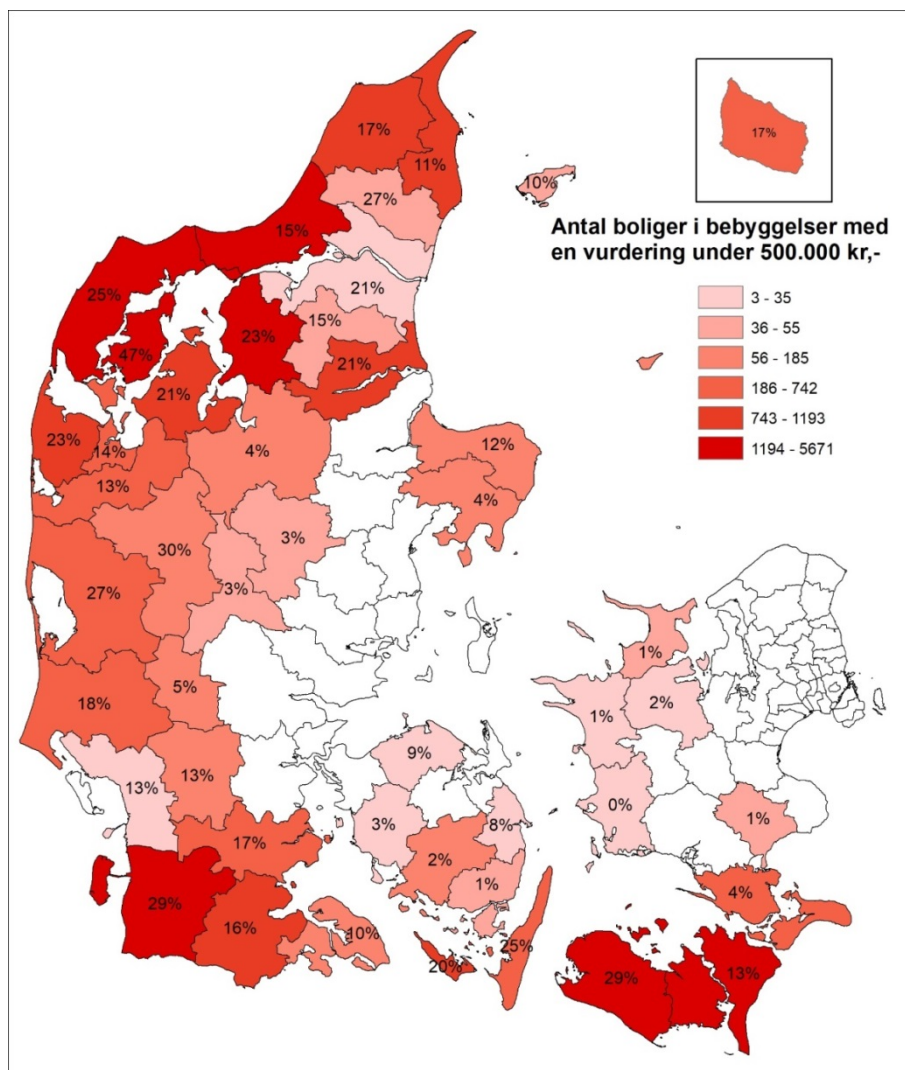
Nedrivninger støttet af pulje til landsbyfornyelse, 2.154 i alt, fordeler sig geografisk som vist i nedenstående kort.



Figur 7. Nedrevne bygninger med støtte fra pulje til landsbyfornyelse. Farver angiver hvilket år bygningen er nedrevet. Kilde: Udtræk fra BOSSINF.

Da et af formålene med projektet er at analysere lokale følgevirkninger af nedrivninger, skal de lokale områder, hvor de nedrevne bygninger var beliggende geografisk, bestemmes. Umiddelbart er der tale om 'byområder' der udgør området, hvor de lokale effekter afspejler sig. Da den traditionelle definition af byer tilsiger, at der skal være mere end 200 indbyggere, er der anvendt en anden definition. Dette er gjort med en antagelse om, at også byområder med mindre end 200 indbyggere vil have gavnlige, og måske målbare effekter. I det åbne land vil effekterne sandsynligvis ikke kunne måles som ny bebyggelse eller andet, da afstandene til nabobygninger og -bebyggelser er for store – ud over landzonebåndet, der i sig selv indebærer restriktioner, der ikke er gældende i byområderne, og derfor vil være underlagt andre dynamikker og planlægningsmæssige rammer.

Det, der kendetegner de områder og kommuner, hvor der er et stort antal tomme boliger, er typisk, at der er meget lille markedsefterspørgsel på dem, dvs. priserne er meget lave. Som illustration på dette viser kortet herunder, hvor mange boliger der i de enkelte kommuner ligger i bebyggelser med en ejendomsvurdering under 500.000 kr. Antallet, der ligger under dette beløb i vurderingen, kan anvendes som en form for markør på, om ejendomsmarkedet er sundt. Der er tale om markante kommunale forskelle. I Morsø kommune er det således 47%, i Faaborg-Midtfyn kommune 2%, mens det i Lolland kommune er 29%, der er vurderet lavere end 500.000 kr.



Figur 8. Antal og andel af boliger i bebyggelser med en vurdering under 500.000 kr.

Afgrænsning af byområder

Til afgrænsning af de byområder, som de nedrevne bygninger er beliggende i, er anvendt "Danske stednavne"⁵, som er det officielle register for stednavne i Danmark. Udover selve navnet indeholder registret også en flade, der beskriver den rumlige udstrækning. Der er endvidere tilføjet indbyggertal fra Danmarks Statistik i datasættet. Disse stednavne angiver byområder med navn, hvad enten der er befolkning eller ej. I denne undersøgelse er det valgt at sætte grænsen for byområder ved 25 indbyggere. Med baggrund i reglen om, at støttede nedrivninger kun måtte finde sted i byer med mindre end 3.000 indbyggere, udgøres områderne, hvor der søges efter lokale effekter, alle byområder med mellem 25 og 3.000 indbyggere⁶, i kommuner hvor der har fundet nedrivninger sted støttet af pulje til landsbyfornyelse.

For at give et indtryk af den fysiske størrelse for byområder i denne undersøgelse er her vist et eksempel fra Morup i Thisted kommune, som er et byområde med 45 indbyggere. Her er der foretaget 3 støttede nedrivninger i perioden. Figuren herunder giver et indtryk af, hvor 'meget' by der kan være i et navngivet byområde med kun 45 beboere.

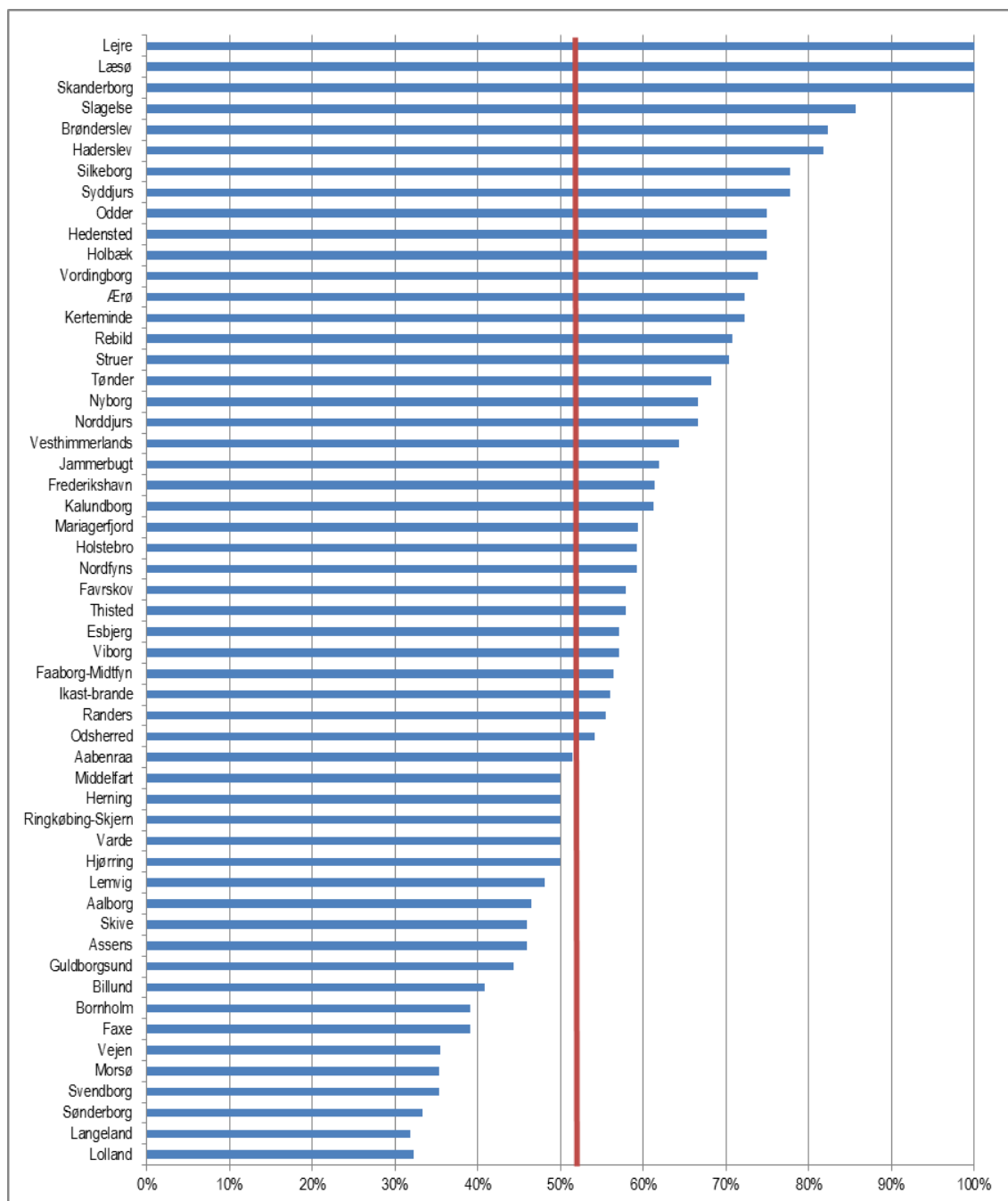
⁵ <http://sdfe.dk/hent-data/danske-stednavne/>

⁶ Pr. 1.1.2018



Figur 9. Morup med 45 indbyggere. Der er gennemført tre nedrivninger under pulje for Landsbyfornyelse, 2013-2017, hvor beliggenheden af de nedrevne bygninger er angivet end rødt.

Andelen af nedrivninger beliggende i områder med 25-3.000 indbyggere i de 54 kommuner fremgår herunder, hvor der desuden er vist nedrivninger, der ligger i hhv. det åbne land og i byområder med færre end 25 indbyggere.



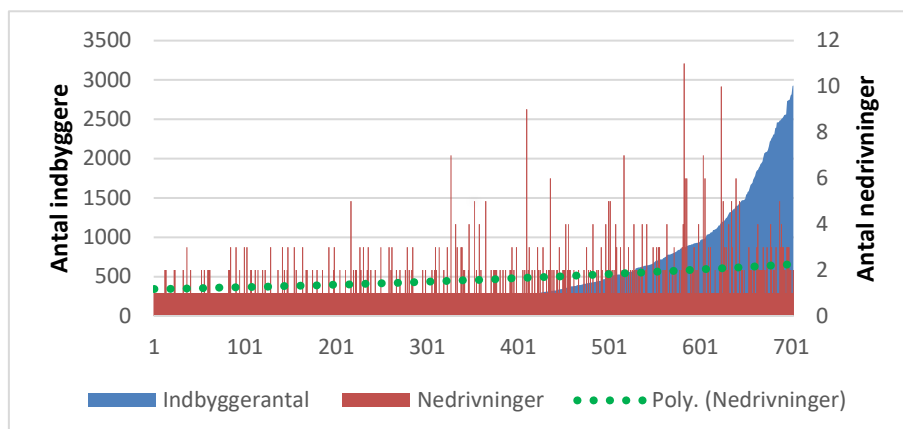
Figur 11. Andel nedrivninger med støtte fra pulje til Landsbyfornyelse placeret i byområder med 25-3.000 indbyggere i forhold til samlet antal nedrivninger, fordelt på kommuner (med angivelse af landsgennemsnit på 53%).

Lolland er således den kommune med procentvis færrest nedrivninger indenfor afgrænsede byområder, hvilket er i tråd med kommunens politik (jfr. næste afsnit) om at reducere antallet af tomme bygninger og få mest muligt for pengene, dvs. nedrive de billigste boliger. Derfor er det naturligt, at man nedriver mange boliger i det åbne land, hvor boligpriserne ofte er lavest, og dermed lægger mindre vægt på bygningernes beliggenhed i forhold til anden bebyggelse og mulige effekter på naboejendomme. Det er således kun 32% af de nedrevne bygninger i Lolland kommune, som indgår i analysen af lokale effekter, da de ligger i et byområde med 25-3.000 indbyggere. Som eksempel er vist et område øst for Nakskov, hvor det udelukkende er de nedrivninger med rød signatur, der ligger indenfor de med sort aftegnede byområder, der er en del af analyserne af de lokale effekter:



Figur 12. Område øst for Nakskov med flere nedrivninger (pulje til Landsbyfornyelse 2013-2017) i det åbne land. Det er kun nedrivninger, der ligger i markerede byområder, som indgår i analysen af lokale effekter, da det er vurderet, at nedrivning af bygninger i det åbne land og i byområder med færre end 25 indbyggere vil have en yderst begrænset effekt på eventuelle nabobygninger eller lokalområde. Derimod kan nedrivning af disse bygninger have effekter på boligmarkedet i kommunen som helhed, og på de naturmæssige helhedsværdier.

I den følgende figur optræder de 703 byområder på mellem 25 til 3.000 indbyggere, hvor der er foretaget nedrivninger, sorteret efter indbyggertal på x-aksen, indbyggertal ses til venstre på y-aksen og antallet af nedrivninger til højre.



Figur 13. Antal nedrivninger i forhold til indbyggertal i de 703 byområder, hvor der er foretaget nedrivninger med støtte fra pulje til landsbyfornyelse. Antallet af nedrivninger i de pågældende byområder er kun meget svagt relateret til indbyggertallet, dvs. der er ikke flere nedrivninger i de større byområder end i de mindre byområder.

Den blå farve i figuren viser indbyggerantal, mens den røde viser antallet af nedrivninger. Den grønne linje er en tendenslinje, der viser at antallet af nedrivninger ikke stiger i samme grad som antallet af indbyggere. Umiddelbart vil man måske nok forvente, at des flere indbyggere i en by, des flere nedrivninger, men figuren viser, at dette kun i begrænset omfang er tilfældet.

Sognekategori

For at kunne sammenligne byområderne på tværs af landet, er det valgt at kategorisere dem efter sognekategori og gennemføre analysen indenfor én bestemt sognekategori. Der er til dette formål valgt den sognekategori, som er beskrevet i *Regional- og Landdistriktpolitiske Redegørelse*⁷ fra 2013. Her opereres med følgende sognekategorier:

1. Byområder i eller tæt på de største byer
2. Byområder længere væk fra de største byer
3. Landdistrikter tæt på de største byer
4. Landdistrikter længere væk fra de største byer
5. Småøer
6. Christiansø

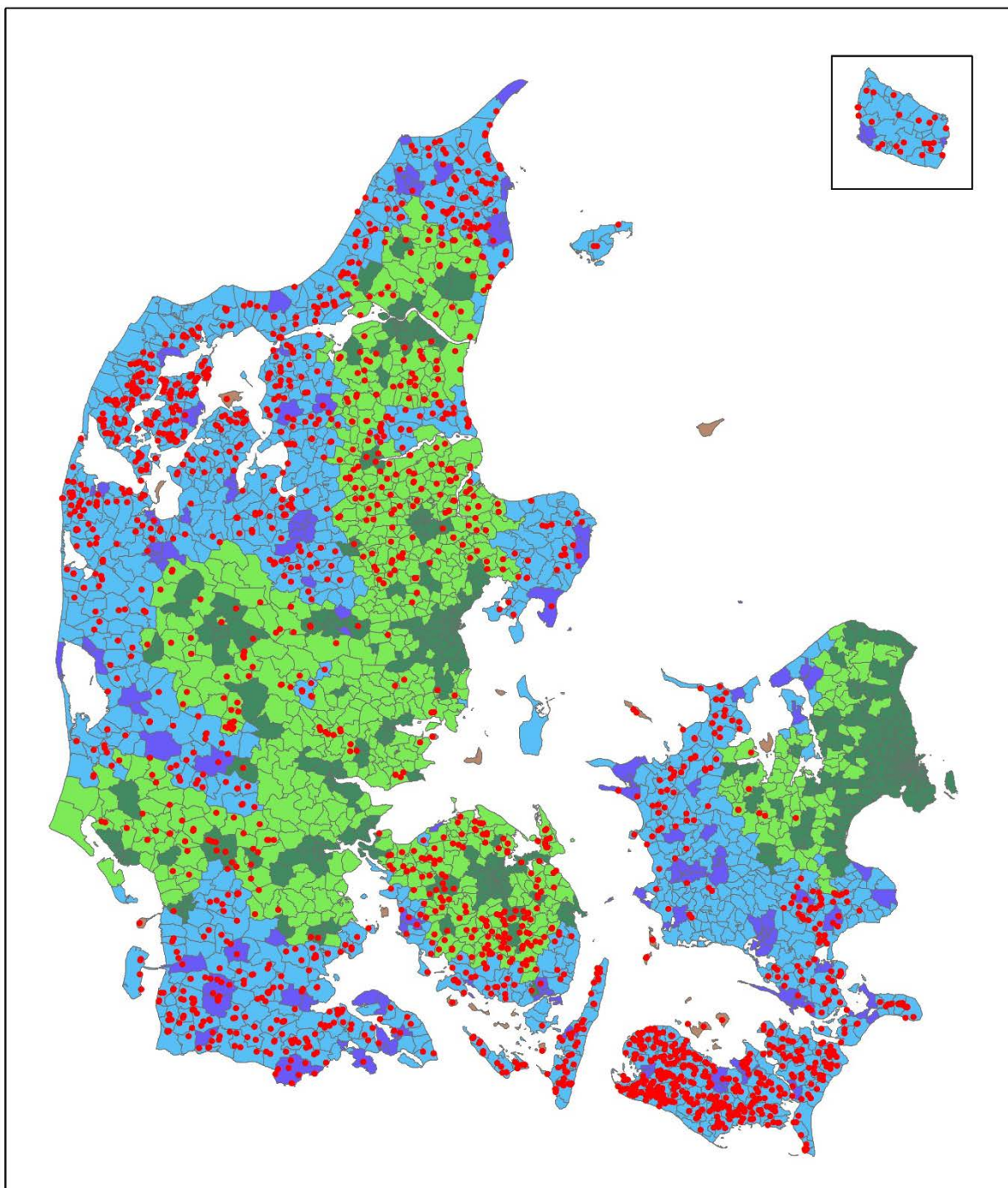
Denne kategorisering beskriver byernes 'levevilkår' eller rammebetingelser, for den demografiske og socioøkonomiske udvikling i Danmark på baggrund af to dimensioner:

- en by/land dimension, der måler et områdes andel af borgere i byer med mindst 3.000 indbyggere
- en center/periferi-dimension, der måler om et givent område ligger tæt på eller langt fra de største byområder i Danmark.

En opdeling af byerne i forhold til deres beliggenhed i netop disse sognekategorier vurderes at give et bedre grundlag for en mere præcis analyse og beskrivelse af byernes udfordringer og anvendes derfor som en overordnet geografisk bestemt kategorisering.

På kortet herunder fremgår det, hvordan de hidtidige nedrivninger under pulje til landsbyfornyelse er fordelt på sognekategorier, og hvor mange nedrivninger der er gennemført under de enkelte kategorier.

⁷ https://www.livogland.dk/files/dokumenter/publikationer/regional-_og_landdistriktpolitisk_redegørelse_2013.pdf



Sognetypologi

- 1. Byområder i eller tæt på de største byer (442)
- 2. Byområder længere væk fra de største byer (135)
- 3. Landdistrikter tæt på de største byer (645)
- 4. Landdistrikter længere væk fra de største byer (897)
- 5. Småøer (19)
- 6. Christiansø (0)

Antallet i parentes er excl. Bornholm.

Figur 14. De 2.154 nedrivninger gennemført under pulje til landsbyfornyelse 2013-2017, fordelt på sogneniveau og vist med rød signatur. Antallet i parenteser er eksklusive Bornholm.

Af redegørelsen fremgår det, at landdistrikter længere væk fra de største byer arealmæssigt udgør en meget stor del af landet, men huser 'kun' cirka 14% af befolkningen. En næsten tilsvarende del bor i byområder længere væk fra de største byer og landdistrikter tæt på de største byer. Således er

omkring 60% af befolkningen bosiddende i landets største byer eller byområder i nærheden af disse⁸.

Byområderne, hvor de nedrevne boliger er beliggende i, kan grupperes i forhold til de ovennævnte sognekategorier, hvilket nedenstående tabel viser.

Tabel 3. Nedrivninger under pulje til landsbyfornyelse fordelt på bebyggelser mellem 25-3.000 indbyggere og sognekategorier.

Sognekategori	Antal byområder	Antal ned- rivninger 2013-2017	Indbyggere i byområder med nedriv- ninger	Indbyggere DK	% der bor i byområder med nedriv- ning
1. Byområder i eller tæt på de største byer	17	20	3.909	3.410.099	0,1
2. Byområder længere væk fra de største byer	16	18	2.550	738.588	0,3
3. Landdistrikter tæt på de største byer	183	261	96.654	533.307	18,1
4. Landdistrikter længere væk fra de største byer	480	828	220.641	536.621	41,1
5. Småøer	7	11	1.163	2.564	45,4
i alt	703	1.138	324.917	5.221.179	6,2

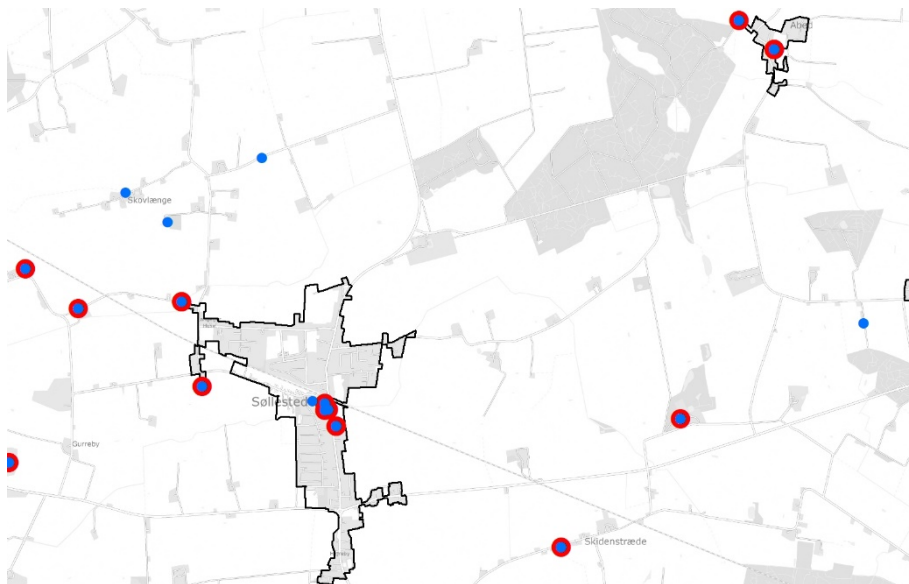
I sognekategorierne 1 og 2 (byområder) bor 0,1-0,3% af befolkningen i en by med nedrivning, mens det er 18,1% i kategori 3 (landdistrikter tæt på de største byer) og 41,1-45,4% i de kategori 4 og 5 (landdistrikter der ligger længere væk fra de største byer samt småøerne).

Det peger al sammen på, at sognekategori 4, *landdistrikter længere væk fra de største byer* er den kategori, hvor behovet for nedrivninger har været mest markant til stede, og derfor kommer den også til at danne grundlag for de senere analyser af lokale effekter. De relativt få nedrivninger på småøerne ses der bort fra, da det vurderes at øernes strukturelle situation er væsentlig forskellig fra fastlandets.

Andre nedrivninger

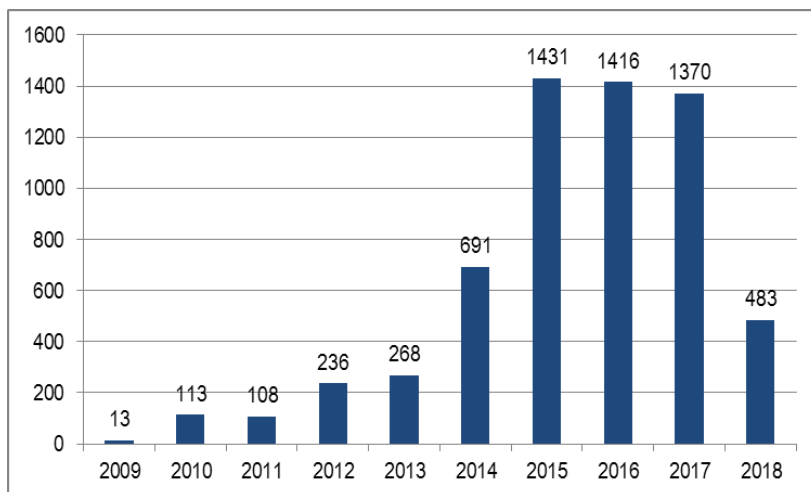
I byområder, hvor der gennemføres nedrivninger under pulje til Landsbyfornyelse, kan der samtidig være gennemført andre nedrivninger, fx under indsatspuljen eller for private midler. Under indsatspuljen (2010-2011) er der gennemført nedrivninger under nogenlunde samme vilkår som under pulje til landsbyfornyelse, og disse to indsats har overlappet hinanden, således at der i de samme byområder er gennemført nedrivninger med forskellige typer finansieringsgrundlag. Der kan også være private, som nedriver beboelsesbygninger og opfører nye, men det er dog primært i sommerhusområder, på landbrugsejendomme eller andre boliger i det åbne land, samt i områder med større efterspørgsel dette forekommer. Men bygningen vil ikke desto mindre være fjernet, så hvis den eksisterende bolig var skæmmende, må man forudsige den samme effekt, som hvis der var tilskud til nedrivningen. Herunder vises som eksempel, fra Søllested i Lolland kommune, med blå prikker nedrevne bygninger registreret i BBR, mens de røde cirkler visualiserer bygninger i BOSSINF-registreret stedsfæstet til ejendommens repræsentative adresse.

⁸ <https://erhvervsstyrelsen.dk/typologi-over-sogne-tegner-et-nuanceret-danmarkskort>



Figur 15. Nedrevne bygninger i Søllested, Lolland Kommune og omkringliggende landsbyer. Med blå prikker er angivet nedrivninger fra BBR, mens de røde cirkler visualiserer bygninger fra BOSSINF registre, dvs. under pulje for landsbyfornyelse.

Derfor er det valgt at undersøge de nedrivninger, der kan identificeres ved hjælp af Bygnings- og Boligregistret (BBR). Efter bygningsreglementerne⁹ skal der indhentes tilladelse inden nedrivning af en bygning¹⁰, hvorfor denne oplysning findes i BBR's historiske registre. I BBR er der registreret 193.326¹¹ bygninger som 'udgået'¹², og af disse er 19.640 registreret som stuehus eller fritliggende parcelhus. Heraf 6.129 der befinder sig i en af de 54 kommuner med BOSSINF-nedrivninger. Almindelige nedrivninger af bygninger til erhvervsformål, garager og udestuer med mere, er ikke medtaget.



Figur 16. Det samlede antal nedrivninger (ifølge BBR) gennemført i de 54 kommuner med adgang til pulje for Landsbyfornyelse, fordelt på år. Nedrivninger med støtte fra pulje til Landsbyfornyelse er indeholdt i det samlede antal nedrivninger.

Det bemærkes, at det kun er nedrivninger i de 54 kommuner med adgang til pulje til landsbyfornyelse, der er medtaget, da det er nedrivninger i netop de områder, der undersøges i rapporten.

Det kan diskuteres, om nedrivninger foretaget, eller nærmere færdigmeldt, i 2018 bør medtages, da de dårligt kan siges at have haft en effekt allerede.

⁹ §47 i Bekendtgørelse om bygningsreglement 2018 (BR18).

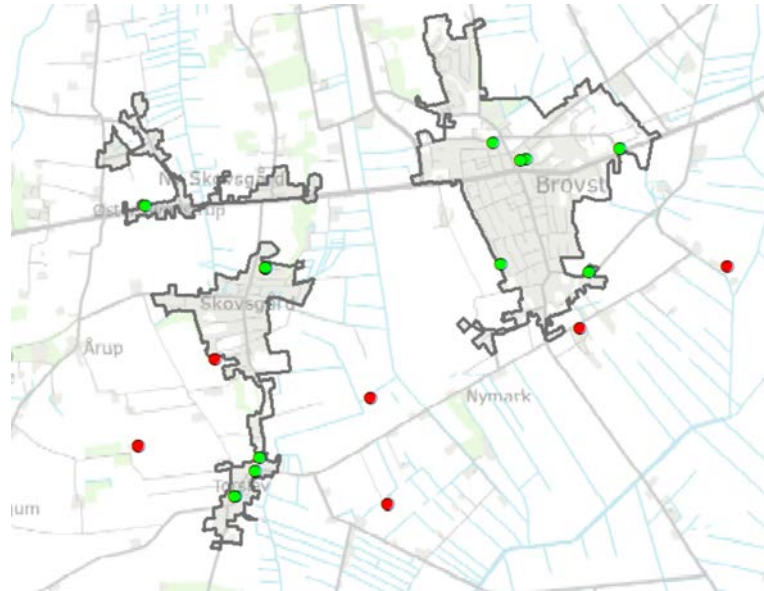
¹⁰ Der kræver byggetilladelse.

¹¹ Udtræk pr. 14.06.2018

¹² Feltet 'ObjStatus' og feltet 'Ophoert_ts' indeholder dato og tidspunkt for denne ændring.

På den anden side kan nedrivninger have været undervejs i længere tid og være indgået i forbindelse med planlagt opførelse af nyt byggeri. Derfor er de medtaget i undersøgelsen.

Det samme argument med nedrivninger i bebyggelser kontra nedrivninger i det åbne land, som gjorde sig gældende ved de BOSSINF-registrerede nedrivninger, gør sig også gældende her.



Figur 17. Nedrivninger ifølge BBR indenfor (grønt) og udenfor (rødt) byområder (25-3.000 indbyggere) – Brovst Nordjylland.

2.375 af 6.129 BBR-nedrivninger i de 54 kommuner med BOSSINF-nedrivninger, er foretaget i byer med mellem 25 og 3.000 indbyggere. De resterende 3.754 er foretaget i enten større eller mindre byer eller i det åbne land. Disse er fordelt på 1.921 stuehuse og 1.833 parcelhuse.

1.560 af de 2.375 BBR-nedrivninger er desuden foretaget i et kategori-4 sogn. Et eksempel fra Øster Assels på Mors, som ligger i et kategori 4-sogn, ses her:



Figur 18. BBR og BOSSINF nedrivninger i Øster Assels. Med rød signatur er vist nedrivninger under pulje til Landsbyfornyelse (registreret i BOSSINF), hvor de blå er nedrivninger foretaget enten med eller uden anden offentlig eller privat støtte (registreret i BBR).

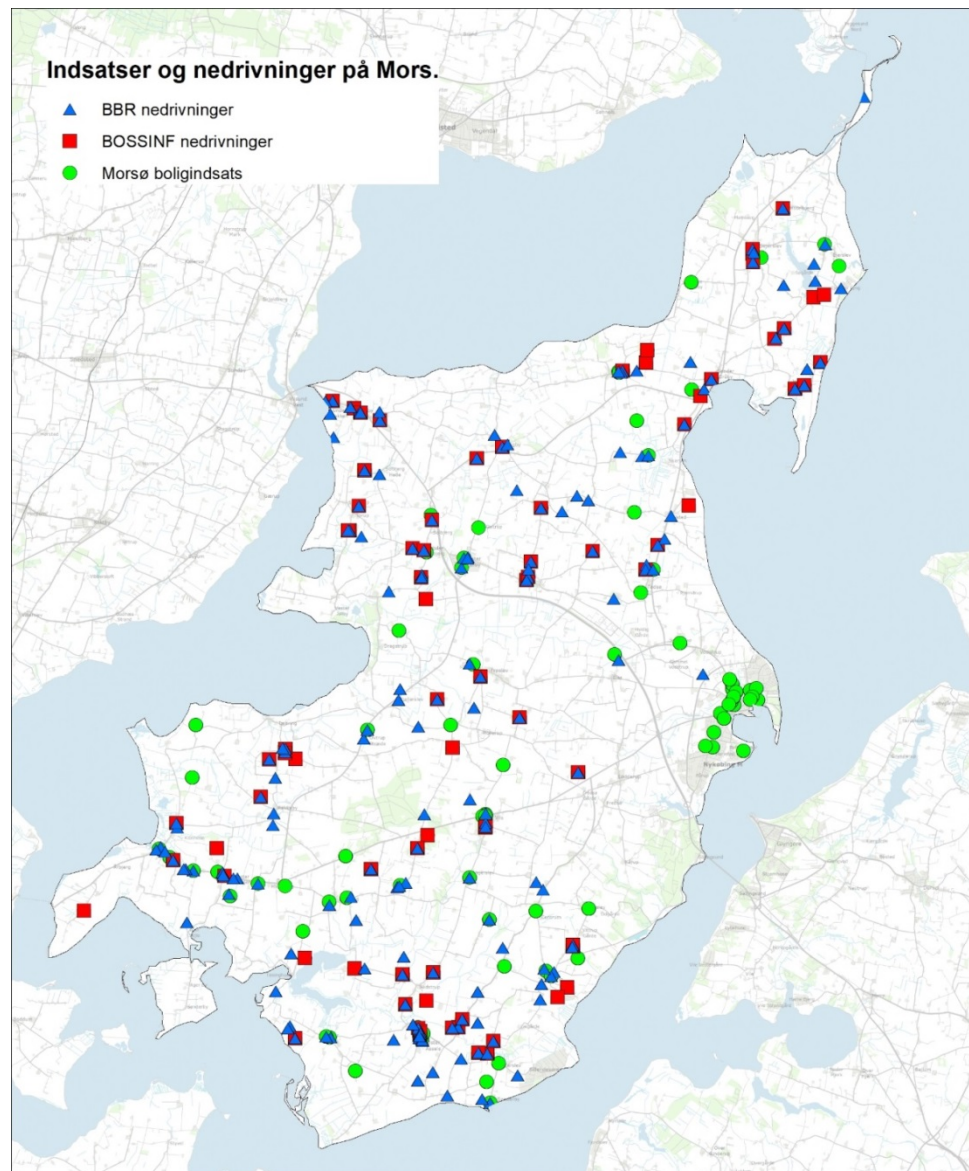
Det bemærkes, at alle nedrivninger under pulje til landsbyfornyelse (registreret i BOSSINF) indgår i det samlede antal nedrivninger (registreret i BBR), men ikke omvendt. Derfor er de 828 nedrivninger under pulje til landsbyfornyelse, se Tabel 3, principielt indeholdt i dette datasæt fra BBR med 1.560 nedrivninger, opfyldende disse kriterier:

- beliggende i en kommune med nedrivninger under pulje til landsbyfornyelse
- beliggende i et "kategori 4" sogn
- beliggende i en bebyggelse med mellem 25 og 3.000 indbyggere.

Tabel 4. Antal nedrivninger under pulje til landsbyfornyelse og øvrige nedrivninger, fordelt på område-type, sognekategori og antal byområder

	I alt nedrevet, antal boliger	I byer 25-3.000 Indbyggere	Heraf i kategori 4 sogn
Pulje til landsbyfornyelse (BOSSINF)	2.154	1.138	829
Øvrige	3.975	1.237	731
I alt (BBR)	6.129	2.375	1.560

Som eksempel på nedrivninger, der er foretaget i samme område, men på forskellig baggrund, er herunder vist Morsø Kommunes egne registreringer sammen med nedrivninger under pulje til landsbyfornyelse (registreret i BOSSINF) og sammen med de nedrivninger ifølge BBR, der netop er beskrevet.



Figur 19. 'Indsatser' og nedrivninger på Mors. Med blåt markeret alle nedrivninger ifølge BBR-registeret, med rødt markeret nedrivninger under pulje til landsbyfornyelse, og med grønt markeret nedrivninger gennemført i andet regi (bl.a. Morsø kommunes egen kondemneringsindsats og indsats gennem Bedre Boliger).

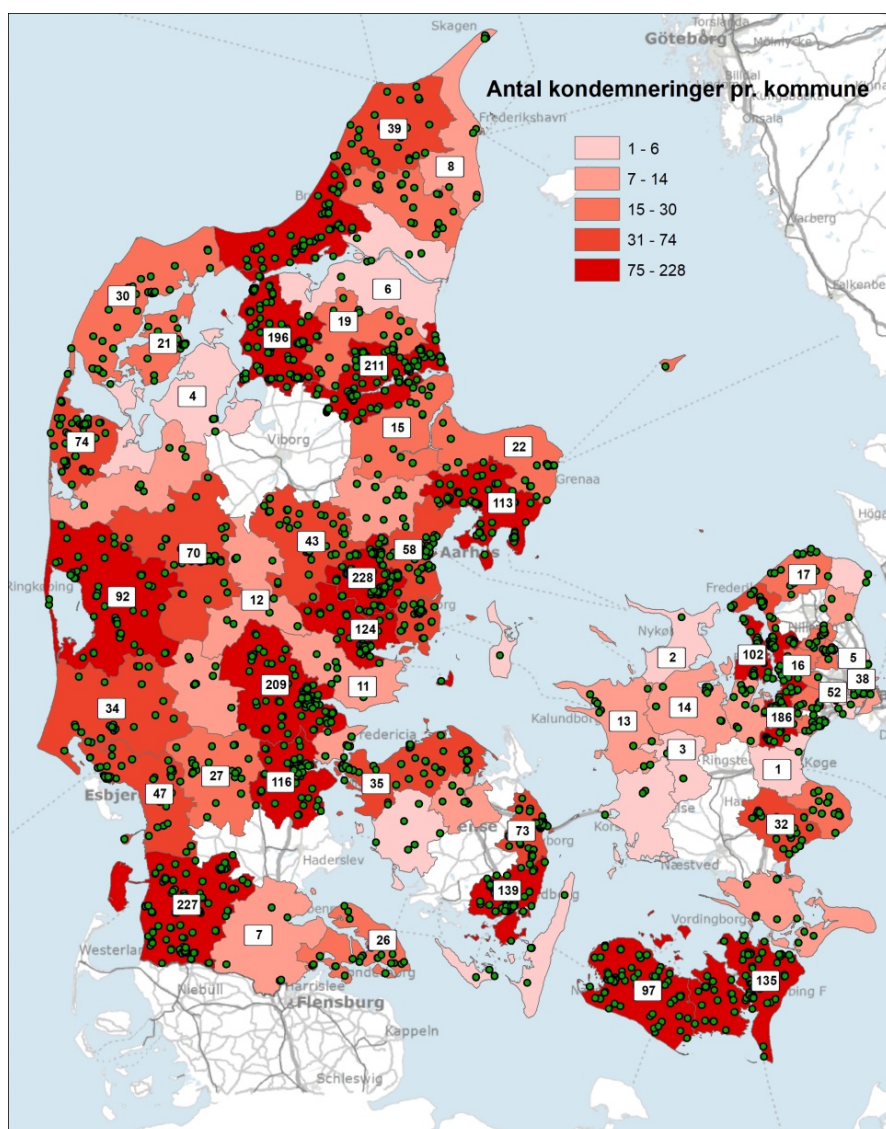
Ovenstående viser, at nedrivninger med forskellige økonomiske støtte, og registreret i forskellige registre, kan være lokaliseret i samme geografiske område. Derfor har det været nødvendigt at skabe et særskilt datasæt som ovenfor beskrevet.

Kondemneringer

Ud over nedrivninger kan der under pulje til landsbyfornyelse gives støtte til kondemneringer i forbindelse med påbud om nedrivning eller istandsættelse af boliger. Dette kan der ligeledes gøres i forbindelse med lov om byfornyelse og udvikling af byer. Da kondemneringer af beboede ejendomme kan være en væsentlig del af indsatsen mod dårlige boliger og for at skabe et bedre boligmarked, er det interessant at se på, hvordan kondemnerings-redskabet er blevet brugt af kommunerne.

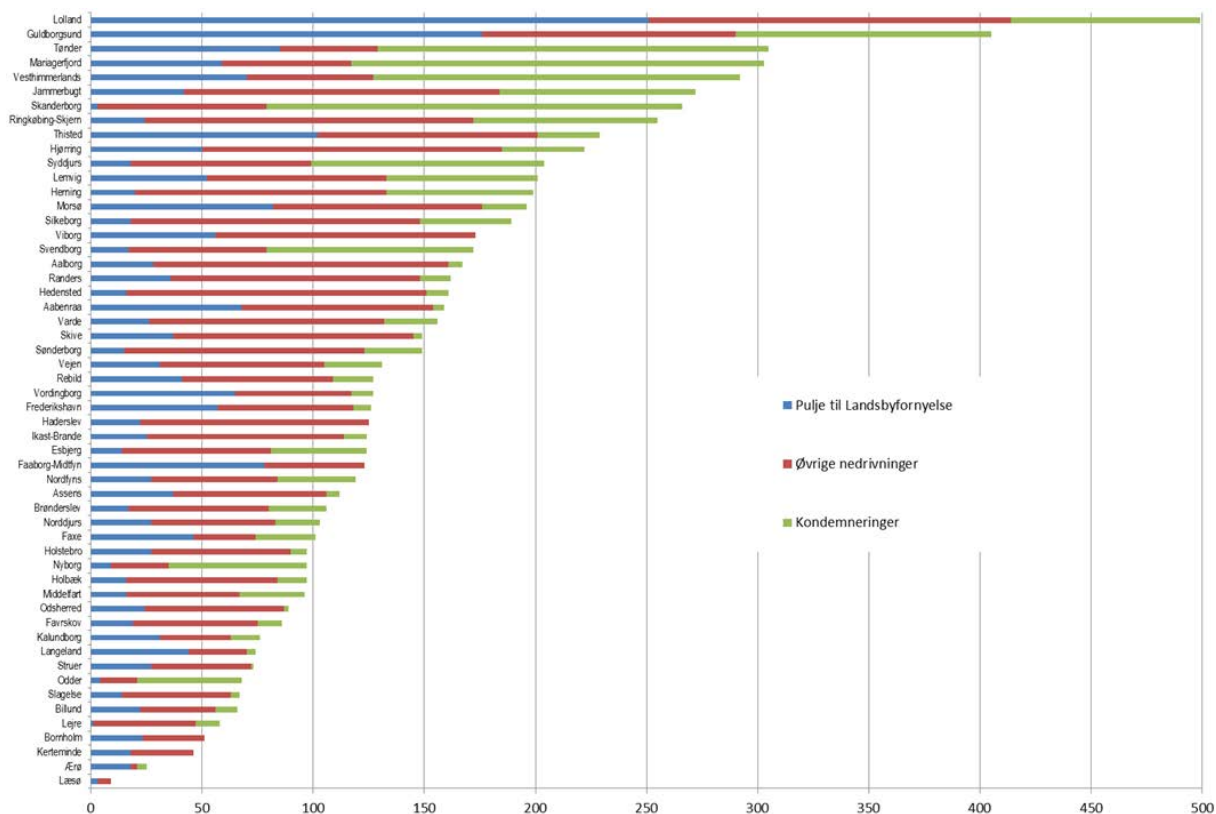
Et udtræk fra BOSSINF over kondemneringer gennemført mellem 2001 og 2017 viser, at kommunernes praksis er meget forskellig, også indenfor den enkelte region. Der er kommuner, som har været yderst aktive og har over 200 kondemneringssager i periode, herunder Tønder, Mariagerfjord, Vest-

himmerland, Vejle og Horsens kommuner. Mens der blandt deres nabokommuner er flere, som har relativt få eller slet ingen kondemneringer, herunder Haderslev, Viborg og Faaborg-Midtfyn kommune.



Figur 20. Antal af kondemneringssager i danske kommuner i perioden 2001-2017, med angivelse af antal og lokalisering (grønne prikker). Kilde: Udtræk fra BOSSINF.

Ser man på de 54 kommuner, der har gjort brug af pulje for landsbyfornyelse, er der gennemført 2.079 kondemneringer i perioden 2010-2017, hvor der samtidig er gennemført 2.154 nedrivninger med støtte fra pulje til landsbyfornyelse, og 3.975 øvrige nedrivninger, formentlig med støtte fra bl.a. Indsatspuljen. I figuren herunder er det vist, hvordan disse indsatser fordeler sig blandt de 54 kommuner.



Figur 21. Antal af kondemneringssager i perioden 2010-2017 (grøn farve) i de danske kommuner der har adgang til pulje til landsbyfornyelse, med angivelse af hvor mange nedrivninger der er foretaget i samme periode. Kilde: Udtræk fra BOSSINF.

Det kan skyldes, at nogle kommuner er varsomme med at benytte kondemneringer, da det politisk kan være upopulært; det indebærer en omstændelig sagsbehandling, bl.a. med genhusning af beboerne, hvilket kan være meget ressourcetungt for kommunen. Omvendt er der kommuner, som fx Mariagerfjord Kommune, der har benyttet kondemneringer og genhusning meget aktivt til at skaffe beboere i nedslidte og utidssvarende boliger bedre boligforhold. De kondemnerede boliger indgår ikke direkte i den kvantitative analyse af effekterne i denne undersøgelse, men er taget med som illustration af en indsats, der for mange kommuner benyttes i forbindelse med nedrivningerne af de dårligste boliger. Man skal samtidig være opmærksom på, at der kan være foretaget kondemneringer i de områder, hvor der også er foretaget nedrivninger med støtte fra pulje til landsbyfornyelse, hvilket muligvis også vil påvirke nabobygninger og lokalsamfund.

Selvom problematikken med tomme og nedslidte boliger i høj grad er et strukturelt og regionalt problem, som er fælles for mange kommuner, er der således store forskelle på, i hvor høj grad kondemneringer benyttes til at udelukke de dårligste boliger fra at blive benyttet.

Kortlægningen viser, at der kan være et uudnyttet og overset potentiale i kondemneringsredskabet som middel til at komme de dårligste boliger til livs, da mange kommuner der er udfordret med disse problemer, kun gør brug af kondemneringer i begrænset omfang.

Erfaringer med brug af pulje til landsbyfornyelse i tre kommuner

I undersøgelsen er Morsø, Faaborg-Midtfyn og Lolland Kommuner brugt som eksempler på, hvordan pulje til landsbyfornyelse benyttes i praksis, og hvilke effekter man oplever af indsatsen. De tre kommuner er udvalgt, fordi de igennem nogen tid har arbejdet med pulje til landsbyfornyelse, og derfor har erfaringer med brug af puljen samt kendskab til muligheder og udfordringer. Samtidig har de tomme boliger udgjort et stort problem for de tre kommuner, og indsatsen har haft stor politisk bevågenhed. Endelig har de tre kommuner en væsentlig forskellig geografisk beliggenhed, og forskellige forudsætninger for problemer og mulige løsninger.

I det følgende beskrives erfaringer fra tre kommuner, Morsø, Lolland og Faaborg-Midtfyn, der har gennemført nedrivninger af tomme boliger med støtte fra både indsatspuljen og pulje til landsbyfornyelse.

Herunder er gengivet nøgletal for kommunerne og deres indsats.

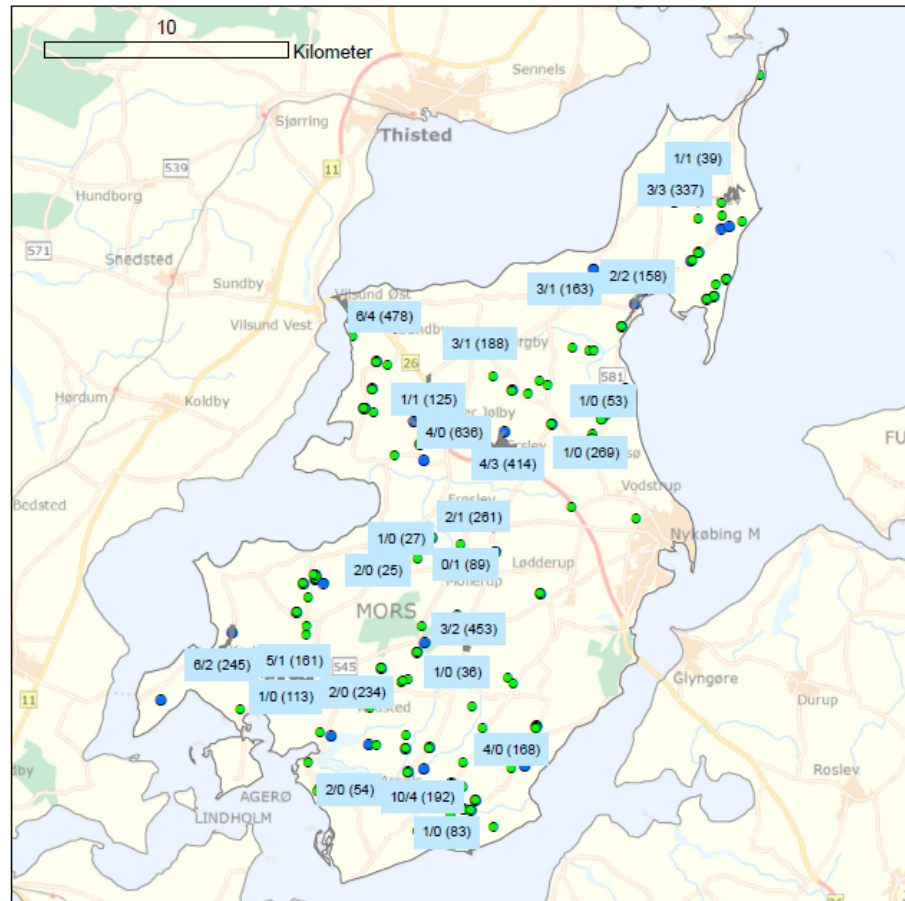
Tabel 5. Nøgletal for de tre kommuner, Morsø, Faaborg-Midtfyn og Lolland

	Morsø	Faaborg-Midtfyn	Lolland
Indbyggere (2018)	20.503	51.698	41.860
Antal enfamilieboliger (DK Stat 2018)	7.659	17.455	15.930
Antal tomme enfamiliehuse (DK Stat 2018)	738	822	1.919
Antal ubenyttede enfamiliehuse (BVC, 2017)	69	112	357
Andel ubenyttede enfamiliehuse (BVC, 2017)	0,9%	0,6%	2,2%
Ramme fra indsatspulje 2010-2011, mio. kr.	6,3	12,1	27,5
Ramme fra pulje til landsbyfornyelse, 2014-15, mio. kr.	5,6	9,7	17,3
Ramme 2018 og restbevilling 2014-2015, mio. kr.	0	1,27	3,6
Nedrivninger af enfamiliehuse i alt 2009-2018 (BBR)	176	123	414
Nedrivninger af enfamiliehuse med støtte (BOSSINF)	82	77	251

Der er et stort antal boliger uden tilknyttet CPR-nummer i de tre kommuner, men da en del af disse bl.a. benyttes til ferieboliger er det reelle antal ubenyttede og nedrivningsklare enfamiliehuse mindre. En undersøgelse fra Bologøkonomisk Videnscenter (2017) har estimeret det reelle antal ubenyttede boliger, hvilket er gengivet i tabellen, og som det fremgår, er dette tal markant lavere end antallet af boliger uden tilknyttet CPR-nummer.

Det skal bemærkes, at det antal enfamiliehuse, der er revet ned i perioden 2009-2018 (hvoraf omkring halvdelen er støttet af pulje til landsbyfornyelse eller indsatspuljen) er af nogenlunde samme størrelsesorden som det nuværende antal ubenyttede enfamilieboliger. Det viser, at det er en langsom proces at rive ubenyttede boliger ned – og imens nedrivningerne står på kommer der typisk flere tomme boliger til.

Morsø Kommune



Figur 22. Htidig nedrivningsindsats i Morsø Kommune. De blå prikker angiver nedrivninger under pulje til landsbyfornyelse (registreret i BOSSINF), mens de grønne prikker angiver øvrige nedrivninger (registreret i BBR). Byområderne er vist med en tekstboks, hvor det første tal er antal antallet af nedrivninger under pulje til landsbyfornyelse, det næste er alle nedrivninger ifølge BBR. I parentes er angivet befolkningstallet pr. 1.1.2018.

I Morsø Kommune er der under pulje til landsbyfornyelse foretaget 29 nedrivninger i byområder med mellem 25 og 3.000 indbyggere, og 53 nedrivninger udenfor, i alt 82. 35% er altså foretaget i byerne. I perioden 2009-2018 er der i alt nedrevet 176 boliger (ifølge BBR), heraf 72 i byområder og 104 uden for.

I Morsø Kommune startede man nedrivningsindsatsen, før der kom statslig støtte via indsatspuljen i 2010; dels via en kommunal boligkommission, der kondemnerede ejendomme, og dels gennem en privat forening, "Bedre Boliger". Et særligt problem har været "sociale nomader", dvs. udsatte familier der har bosat sig i private udlejningsboliger af dårlig kvalitet. Midlerne fra indsatspuljen gjorde, at man kunne gennemføre en mere offensiv indsats, og opkøbe ejendomme før spekulanterne. De fleste rev man ned – i enkelte tilfælde har man sat dem i stand. Denne indsats er man fortsat med under pulje til landsbyfornyelse. Indsatserne har fokuseret på at fjerne de dårligste ejendomme, dem der ikke er et reelt marked for, og som ikke fornyes af sig selv. Det er bl.a. dårligt vedligeholdte landarbejderhuse, der har været billige at opføre. Når ejeren dør eller flytter, har det sjældent været muligt at sælge ejendommen, og der har derfor været et marked, hvor spekulations-udlejere kunne opkøbe boligen meget billigt, og leje den ud til en høj leje, til typisk sociale klienter, der flyttede fra kommune til kommune.

Sideløbende med nedrivningsindsatsen begyndte man at arbejde med områdefornyelse i landsbyerne, og er oppe på at gennemføre områdefornyelse i

9-10 landsbyer. Her benytter man en kombination af midler fra indsatspuljen, kondemnering, byggeloven, miljøbeskyttelsesloven og planloven.

Man har siden nedsat en arbejdsgruppe, som består af både politikere og embedsfolk, fra teknik og miljø, fra børn og kulturområdet og socialområdet. Her diskuterer man indsatsen løbende og udveksler erfaringer og diskuterer, hvad behovet for indsats er rundt omkring, og hvilke sager man skal have løst.

De nedrivningsegnete boliger identificeres efter forskellige principper:

- Udbudte boliger på tvangsauktioner
 - En kommunal boliggruppe med medarbejdere, der kommer rundt på hele øen
 - Foreningen "Bedre Boliger", som folk henvender sig til, hvis man har et hus der ikke er et marked for
 - Områdefornyelsesprojekter i landsbyerne, hvor man mere systematisk gennemgår byerne og ser hvad der ikke kan omsættes på markedet.
- Man arbejder typisk med to landsbyer ad gangen

Man tager generelt de tomme boliger fra den dårligste ende, og har som sådan ikke haft nogen geografisk prioritering, udover de ejendomme der identificeres gennem områdefornyelserne. Nedrivning af de tomme og nedslidte ejendomme betyder, at man bryder en ond spiral, og undgår at negative forhold spreder sig:

"Rod har det jo med at smitte. Og er der først rod med dårlige forhold omkring en ejendom, så bliver det jo sådan at det smitter nemt til nabo-ejendommen. Når først det er begyndt, så når de skal handles næste gang, så er det ikke alle der gider købe naboejendommen. Den spiral får vi jo brudt" (medarbejder, Morsø Kommune)

Nedrivninger og kondemneringer med støtte fra puljerne har med været med til at stoppe markedet for opkøb og udlejning af dårlige boliger.

"Vi var jo efter dem, så snart de købte dem op, så var vi på tilsyn og kondemnerede dem" (medarbejder, Morsø Kommune).

Kondemnering med genhusning har en stor effekt for beboerne:

"Går vi ind og køber en bolig, hvor der er nogle lejere der bor i, så har du en genhusningspligt i forhold til byfornyelsesloven. Så lige pludselig har de måske råd til indskuddet, som måske ikke har været betalt. Det at kunne betale et indskud højner måske standarden i den bolig de bor i og forbereder tilværelsen" (medarbejder, Morsø Kommune).

Medarbejderen nævner et eksempel fra en kondemnering af en bolig, som blev udlejet af en spekulant til en familie med 3 små børn under 6 år. Alle havde astma og led af sygdomme. Kondemneringen indebar at man genhusede dem til en almen bolig, hvilket medførte at de alle blev raske efter et halvt år.

Der kan også være eksempler på boliger, man køber op, der får andre anvendelser (fx forsamlingshus). Man har dog ingen tal på, hvor mange af den slags husstande man havde tidligere.

Man kan ifølge kommunen se et mere positivt flyttemønster de senere år, og vurderer, at det delvist kan hænge sammen med boligindsatsen, herunder nedrivningerne af de dårlige boliger. I mange år har der været en nettofraflytning på omkring 100 hvert år (8-900 fraflytninger og 7-800 tilflytninger). De sidste 6-7 år har man imidlertid kunnet spore en mere positiv udvikling, og flere tilflyttere. Man får også mange ansøgere til stillinger indenfor kommunen, og en hel del flytter til Mors, både fra København og Aarhus.

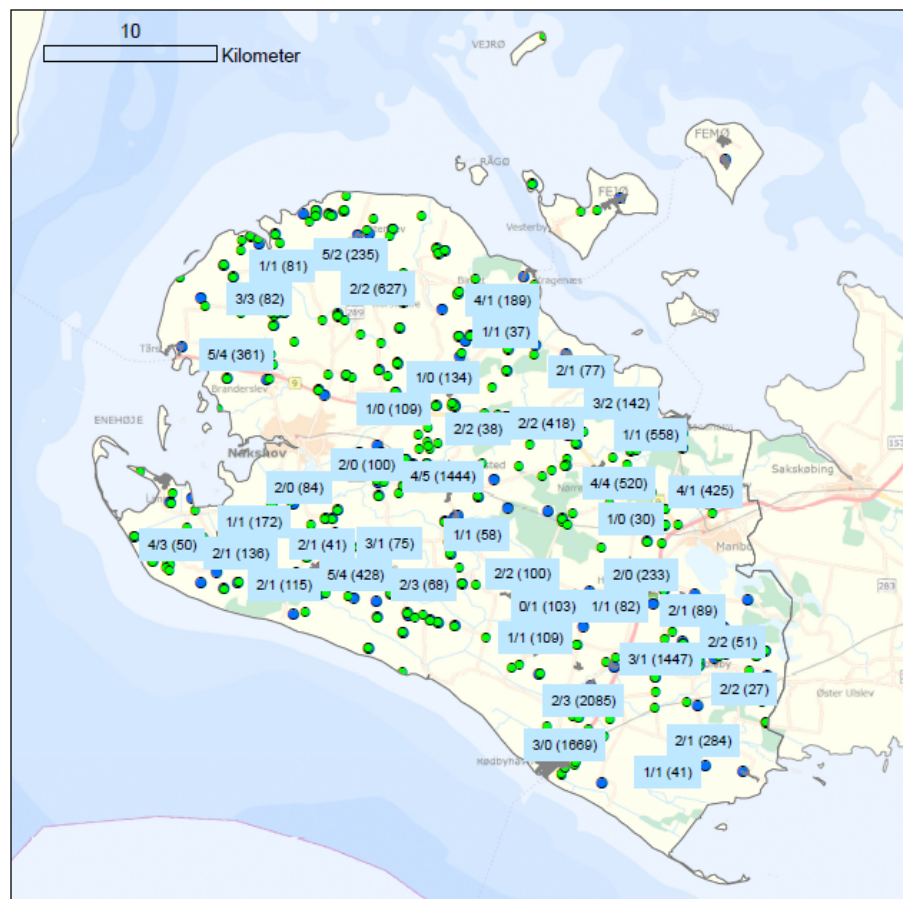
"Der er langt større optimisme i Morsø kommune end der var for 10-15 år siden. Der bliver talt på en anden måde om Mors og det at bo på Mors" (medarbejder, Morsø Kommune).

Adspurg om den væsentligste effekt af nedrivningsindsatsen de seneste 10 år er svaret, at stemningen i landsbyerne er vendt. Det samme er holdningen om, at det ikke kun er elendighed at bo der.

"... man kan tydeligt mærke ude i landsbyerne, de har fået et andet syn på kommunen og det at bo derude" (medarbejder, Morsø Kommune).

En lokal ejendomsmægler siger, at man lægger mærke til indsatsen overfor de tomme boliger, og mener det gør en stor forskel; det medfører færre dårlige boliger. Han møder også mange positive tilkendegivelser fra lokale beboere. Det har en stor effekt, at man har begrænset de sociale nomader, som fyldte meget tidligere. Han mener dog ikke, at det er noget man kan måle kvantitativt, eller registrere på boligpriserne; der er relativt få salg, så den gennemsnitlige pris på solgte boliger i kommunen kan svinge meget. Boligmarkedet har ifølge mægleren ligget stabilt de seneste 3-5 år, der er ikke den store forskel, udover at der er flere, som flytter ud i det åbne land.

Lolland Kommune



Figur 23. Htidig nedrivningsindsats i Lolland Kommune. De blå prikker angiver nedrivninger under pulje til landsbyfornyelse (registreret i BOSSINF), mens de grønne prikker angiver øvrige nedrivninger (registreret i BBR). Byområderne er vist med en tekstboks, hvor det første tal er antal antallet af nedrivninger under pulje til landsbyfornyelse, det næste er alle nedrivninger ifølge BBR. I parentes er angivet befolkningstallet pr. 1.1.2018.

I Lolland Kommune er der under pulje til landsbyfornyelse foretaget 81 nedrivninger i byer med mellem 25 og 3.000 indbyggere, og 169 nedrivninger udenfor, i alt 250. 32% er altså foretaget i byerne. I perioden 2009-2018 er

der i alt nedrevet 414 boliger (ifølge BBR), heraf 122 i byområder og 292 uden for.

Lolland Kommune arbejder med tre typer indsatser:

- Opkøb og nedrivning af boliger via pulje til landsbyfornyelse og indsatspuljen: Kommunen har siden 2010 nedrevet 788 ejendomme, hvoraf 459 ejendomme er opkøbt til nedrivning¹³. Resten er der indgået frivillige nedrivningsaftaler på.
- Kondemnering af sundhedsfarlige ejendomme efter lov om byfornyelse og udvikling af byer. Det er ikke opgjort, hvor mange ejendomme man årligt arbejder med iht. til denne indsats, men gennemsnitligt ender det ud om omkring 15 ejendomme, som årligt kondemneres iht. til reglerne i byfornylesloven.
- Boligsocial indsats (med start 1.1.2018)

Herudover arbejdes der med nedrivning af almene boliger for at tilpasse udbuddet til efterspørgslen. Der er fjernet ca. 300 almene etageboliger de sidste 10 år.

Lolland Kommune har en særlig udfordring med det store antal tomme boliger i og med, at de trækker priserne nedad for andre boliger, og dermed skaber en ubalance på hele boligmarkedet. Det medfører ifølge kommunen, at priserne på boligmarkedet falder så meget, at renoveringer og nybyggeri ikke kan finansieres, og at man derfor ikke får opgraderet den eksisterende boligmasse. Udover at det er vanskeligt at finansiere renovering, bliver det også vanskeligt at finansiere nybyggeri. Det betyder, at det bliver vanskeligt at tilpasse det eksisterende boligmarked til de fremtidige behov, eksempelvis at opføre ældre-venlige boliger i byer med gode servicefaciliteter.

"Det var ikke sådan, at boligerne faldt ud af det almindelige marked, det var sådan at hele det almindelige marked blev trykket ned" (medarbejder, Lolland Kommune).

Det er kommunens erfaring, at det er vanskeligere at sælge naboejendomme til tomme og forfaldne boliger, og det skaber gener for beboerne i lokalsamfundet. Udover at det gør naboejendommene vanskeligere at sælge, kan det medføre gener for lokalsamfundet, fx med meget støj, rod, dårlig opførsel overfor andre m.m. Udlejere af denne type boliger er ifølge kommunen sjældent interesserede i at sikre en rimelig boligstandard, hvilket også skaber forargelse i lokalsamfundet. En lokal borgerforeningsformand betegner det således som udnyttelse af udsatte beboere, når der udlejes billige boliger af ringe kvalitet. En bolig kan ifølge kommunen fx købes for 50-75.000 kr. og udlejes for omkring 2.000 kr. pr måned, så i det perspektiv kan det blive en lukrativ forretning, i og med at der ikke ofres det store på drift og vedligeholdelse af boligerne.

"Boligmarkedet bliver så lavt at man ikke kan finansiere en almindelig renovering... "Det var dyrere at vedligeholde en bolig, end det var at købe en" (medarbejder, Lolland Kommune).

Kommunen oplever, at den billige private udlejning tiltrækker lejere fra almene boligafdelinger, hvor der til gengæld opstår tomgangsleje og risiko for konkurs af de pågældende afdelinger. Tidligere opgørelser viser, at der har været store bevægelser på det lollandske boligmarked fra ejerboliger til privat udlejning (SBI og Kuben, 2017), formentlig fordi mange har svært ved at sælge deres bolig, og i stedet lejer den ud. Man oplever, at der om efteråret er mange beboere fra de billige private udlejningsboliger, som vender tilbage til de almene boliger, typisk fordi indeklimaet i de dårlige udlejningsboliger er

¹³ Dette er dog noget højere end de 414 enfamiliehuse der ifølge BBR og BOSSINF er nedrevet i perioden.

for ringe. Boliger af ringe kvalitet giver typisk beboerne en dårlig boligkvalitet og et dårligt indeklima, som kan få konsekvenser for beboerne - både ejere, der bebor egen bolig, og lejere der tiltrækkes af den lave husleje.

"På nogen stræk så er jeg i virkeligheden mere bekymret for dem, hvor der bor mennesker i, hvor der ikke burde bo mennesker i" (medarbejder, Lolland Kommune).

Der er også eksempler på, at tomme boliger i perioder benyttes illegalt og bl.a. tiltrækker kriminalitet, hvilket kan skabe utryghed i lokalsamfundet.

Formålet med nedrivningerne er at skabe en bedre balance på boligmarkedet, at forbedre det fysiske miljø og at have et boligsocialt sigte med indsatsen, som er af præventiv karakter. Det er væsentligt at undgå, at ejendommene udvikler sig til at blive kondemnabile, og skabe dårlige livsvilkår for de familier, der flytter ind. På grund af indvirkningen på markedet generelt, vælger man bevidst at reducere i antallet af tomme og dårlige boliger, og ikke bare at tage i de ejendomme, som mange klager over.

De tomme boliger ligger jævnt fordelt over hele kommunen. Man prioriterer derfor ikke geografisk, men tager bygningerne "fra en ende af". Man ser dog på, hvor meget gæld der er i ejendommen; i ejendomme med stor gæld, med mange kreditorer eller med pantebrevselskaber kan det være svært at få kreditorerne til at give slip på ejendommen, og indgå en frivillig aftale om nedrivning. Der er kun i begrænset omfang brugt områdefornyelse i sammenhæng med nedrivningsindsatsen, bl.a. fordi nedrivningerne ikke må finde sted i byer over 3.000 indbyggere, mens det ofte er her, der er brug for områdeindsatser. Der er dog eksempler på, at anvendelsen af tomter efter en nedrivning er støttet af en områdefornyelsesindsats.

Ifølge kommunen er det vigtigt at fokusere på, hvad der var sket hvis man ikke havde haft en nedrivningsindsats: En opgørelse fra kommunen viser, at man i 2011 havde knap 3.500 tomme boliger i kommunen, og at man i dag har nogenlunde samme niveau¹⁴. Hvis ikke man havde foretaget en aktiv nedrivningsindsats anslår kommunen, at der ville have været 1.000 flere tomme boliger, eller i alt 4.500, svarende til 20% af den samlede boligmasse. En væsentlig effekt af indsatsen er derfor, at forholdene på boligmarkedet ikke er blevet værre, og at man har undgået en række negative effekter, der ville være fulgt af endnu flere tomme og kondemnabile boliger. Selvom man med nedrivningsindsatsen har fokuseret på det samlede boligmarked i kommunen, er man dog også klar over, at der er mange lokale effekter af de tomme boliger, hvilket har betydning for naboejendommene:

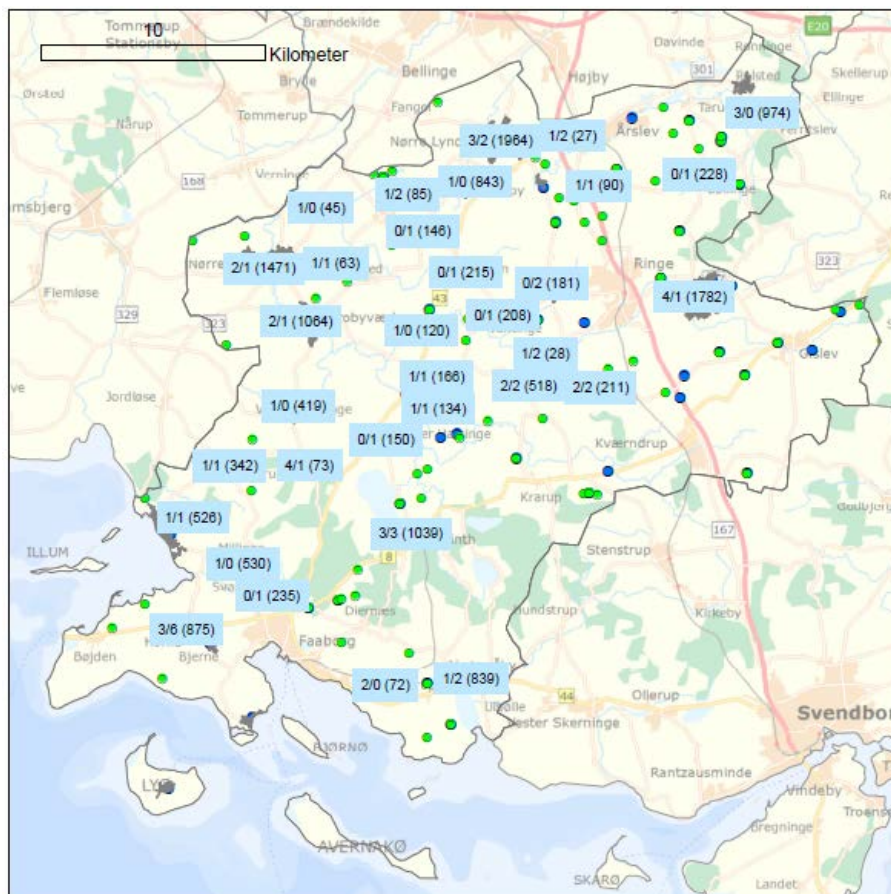
"Og det er bare sådan, at skidt avler skidt. Hvis du bor ved siden af en ejendom, som ser frygtelig ud, hvor der bor nogen, så er du mere tilbøjelig til også selv at lade det se lidt grimt ud. Så hvis der bliver ryddet op, så har det også en positiv effekt på dem der bor omkring fordi så rydder de også lidt op. Så kan det betale sig at gøre noget" (medarbejder, Lolland Kommune).

"Man kan tydeligt se, der sker en forskel, hvis der bliver revet et grimt hus ned hvor der bor nogen i forvejen" (medarbejder, Lolland Kommune).

Den nuværende indsats, efter reduktioner i pulje til landsbyfornyelsen fra 2016 og frem, er noget mindre end hidtil, og ligger på nedrivning af omkring 75 ejendomme årligt. Kommunen forventer, at tallet kan komme ned på omkring 60 ejendomme årligt. Da der er en netto-fraflytning på omkring 300

¹⁴ Dette er et noget højere tal end det der fremgår af Danmarks Statistik for boliger uden tilknyttet CPR-nummer (984 enfamiliehuse)

Faaborg-Midtfyn Kommune



I Faaborg-Midtfyn Kommune er der under pulje til landsbyfornyelse foretaget 44 nedrivninger i byområder med mellem 25 og 3.000 indbyggere, og 33 nedrivninger udenfor, i alt 77. 57% er altså foretaget i byerne. I perioden 2009-2018 er der i alt nedrevet 123 boliger (ifølge BBR), heraf 47 i byområder og 76 uden for.

Man identificerer de nedrivningsegneede eiendomme på forskellig vis:

- 39

- Annoncering på kommunens hjemmeside. Man annoncerer ikke i lokalbladene, for ordningen har været der nogle år, og folk kender den godt.
- Henvendelser fra lokalråd, borgerforeninger m.m. om bygninger man ønsker revet ned

Det anslås at fordelingen i grove træk er 25% fra lokalrådene, 25% fra kommunens egne afdelinger og 50% fra folk der selv henvender sig.

Man har ikke nogen direkte geografiske prioriteringer, man tager nedrivningerne lidt "som de kommer". Tidligere brugte man også puljen til at renovere, og har i en lang årrække prioriteret pengene, så det var muligt at gennemføre renoveringer i landsbyer med ældre bevaringsværdige huse, som det er svært at vedligeholde, men som har en stor betydning for byrummet i byen. Man er kede af at rive sådanne bygninger ned, fordi ejeren ikke har råd til fx nyt stråtag. Da pulje til landsbyfornyelse og den ordinære byfornyelsesramme blev reduceret valgte man imidlertid, at pengene kun skulle gå til nedrivninger – på trods af, at der er et stort behov for renoveringer.

På samme måde som i Lolland Kommune har nedrivningsindsatsen en præventiv karakter, dvs. at forhindre at de tomme boliger opkøbes af boligudlejere og udlejes til udsatte familier. Det har man erfaringer med en række steder i kommunen. Man har også set, hvordan andre kommuner har kæmpet med problemet i årevis, hvordan det har belastet det kommunale budget og givet kommunerne et uheldigt omdømme. Man er således meget opmærksom på de negative effekter af tomme bygninger, både på kort og på lang sigt:

"... der skal bare være én tom bolig, der ligger ud til en hovedvej, så har det en afsmittende effekt på de nærmeste 10 huse eller sådan noget, det kan være hele byen hvis den ikke er særlig stor. Så skal der ikke være mange af de her ejendomme, at så får den et ry som et sted, hvor man er stavnsbundet og hvor man ikke kan komme af med sin ejendom" (medarbejder, Faaborg-Midtfyn Kommune).

Det beskrives, hvordan en bolig, der har stået tom i lang tid, kan have negativ indflydelse på udviklingen af de andre ejendomme – at når der først er en udsat familie, der flytter ind i en lejebolig, så medfører det, at velfungerende familier holder sig væk. Det giver plads til flere udsatte familier, hvilket igen kan være med til at sætte spor på den lokale skole, og opfattelsen af lejeboligerne i et område. Det gælder også tomme bygninger udenfor byerne, da man er meget bevidst om naturværdierne i kommunen:

"... vi er lige så sårbare for at have dårlige boliger liggende i det åbne land, som vi er i vores landsbyer" (medarbejder, Faaborg-Midtfyn Kommune).

Derfor er man meget bevidst om at bruge nedrivninger i områder, hvor det har en betydning for andre, eller for lokalområdet.

"Vi har prioriteret de ejendomme som påvirker nogen eller noget" (medarbejder, Faaborg-Midtfyn Kommune).

Samtidig bruger man nedrivninger som middel til at hjælpe landsbyer, hvor man har lukket en skole eller anden service, så man ikke signalerer, at man lader landsbyen i stikken. Kommunen har 70 landsbyer, og man er meget bevidst om at bevare deres kvaliteter og attraktivitet.

Faaborg-Midtfyn Kommune er således et eksempel på en kommune, der har brugt midlerne fra pulje til landsbyfornyelse til istandsættelse af bygninger, hvilket man har gode erfaringer med. Et eksempel er en tidligere våbenfabrik i Sdr. Broby, som var planlagt til nedrivning på grund af ringe vedligeholdelse, men med kommunal støtte blev renoveret. Den ligger i et bevaringsværdigt miljø ned til Odense å. Det opleves som en stor kvalitet at bygnin-

gen er bevaret, da den bidrager til en sammenhængende bebyggelsesstruktur i et historisk miljø. Andre steder i kommunen har man på samme måde valgt at støtte renovering af bevaringsværdige bygninger, hvor nedrivning ellers var på tale. Tilsvarende har man flere steder kombineret indsatsen med istandsættelse af bevaringsværdige bygninger med områdefornyelse, for på den måde at give et mere helhedsorienteret løft.

Lokale synspunkter på nedrivninger og tomme boliger

Der er i hver kommune gennemført besøgsrunder til udvalgte landsbyer og interviews med lokale aktører for at høre, hvordan man ser på tomme boliger og nedrivninger af dem. De lokale aktører omfatter beboere, erhvervsdrivende, formænd for borgerforeninger, og ejendomsmæglere. De væsentligste synspunkter og erfaringer er sammenfattet herunder.

Tomme og nedslidte boliger samt tomme grunde fylder meget i landsbyerne.

Der er eksempler på landsbyer, hvor der er nedrevet omkring 10% af boligerne, men hvor beboerne selv påpeger, at der er behov for nedrivning af yderligere 10% eller mere. Landsbyerne er ikke entydigt nedslidte, men derimod blandede med både ringe og nedslidte boliger samt nye boliger med en attraktiv beliggenhed (fx udsigt, adgang til natur eller andet). Tilflytningen kan udgøres både af veluddannede børnefamilier, pensionister og personer på overførselsindkomst. I sådanne omgivelser kan der forventes en vis effekt af nedrivningerne, da der er stor opmærksomhed på det fra beboernes side.

"Spekulationsudlejning" er et problem for naboer og beboere

Ejere der opkøber nedslidte ejendomme af ringe værdi og udlejer boligen til udsatte familier for et relativt lille beløb kan indebære en række negative konsekvenser for både naboer og lokalsamfund. Når et hus og dets udearealer ikke holdes ved lige, kan det i sig selv være utilfredsstillende at se på dagligt for naboerne (fx ukrudt der vokser og ikke holdes nede). Når naboerne samtidig antager, at udlejningen foregår på nogle betingelser der er urimelige, herunder at der ikke sørges for ordentlige boligforhold for lejerne, at dele af forsyningen er afbrudt m.m., kan det føles stødende.

Beboerne kan være delte i synet på nedrivningerne

I alle tre kommuner er der mødt meget blandede syn på nedrivningerne blandt naboer og lokalbefolkning. Flere steder har beboere, som har oplevet en bygnings historie og dets tidligere beboere, et vist forbehold mod nedrivning, mens de nyere beboere i de pågældende landsbyer i højere grad ser på de fordele, der kunne være ved at fjerne huset. Tilsvarende er der beboere, der giver udtryk for, at det bedste alternativ ville være, at de tomme huse var beboede. Man refererer bl.a. til tidligere tider, hvor der var liv i landsbyen, mange børn, lokale arbejdspladser, flere købmandsbutikker m.m. Nogle beboere ønsker, at kommunen havde forsøgt at tiltrække beboere til de tomme boliger, fx ved at sælge dem billigt til folk "med hænderne skruet rigtigt på". Der er ligeledes synspunkter fremme om, at kommunen har gået for hårdt til værks, og at de nedrevne boliger ikke var dårligere end så mange andre.

Når der foretages mange nedrivninger i en mindre by, kan det give et ret fragmenteret bybillede; husrækkerne kan være hullede, strukturen tvivlsom, og byen kan virke som om, der mangler noget. Nedrivninger gør derfor ikke i sig selv en landsby eller bebyggelse attraktiv. Man får fjernet de dårlige bygninger, men der vil ofte være behov for yderligere omdannelse og udvikling for at få landsbyen til at fremstå ligeså attraktiv, som landsbyer med mere sammenhængende bebyggelse.

Anvendelse af grundene efter nedrivning skaber lokalt engagement

Mens de tomme og ubenyttede boliger typisk gør lokalområdet mere trist, så er der flere eksempler på, at nedrivningen af bygningerne kan skabe nye muligheder for anvendelse af en grund. Der er eksempler på, at de ryddede grunde muliggør bedre udsigt, bedre adgang til naturen, kan anvendes til mødesteder, rekreative formål, faciliteter for besøgende m.m. Der er flere eksempler på, at en sådan omdannelse sker via frivillige indsatser fra lokal-samfundet. Et eksempel er "Mejeriet" i Stokkemarke på Lolland. Her blev grunden efter nedrivning af et tidligere mejeri i Stokkemarke overdraget til den lokale borgerforening. Med frivillig arbejdskraft har foreningen indrettet den med grillpladser, borde, bænke, urtehaven, frugttræer og –buske, petanque-bane, motionsredskaber samt et shelter. Sidstnævnte er en del af projekt "Munkevejen" og er støttet af områdefornyelsen i Stokkemarke.

På samme måde er der eksempler på, at tomme grunde efter nedrivning af et hus på en villavej passes i et samarbejde mellem naboerne. De bliver gradvist også omdannet til mødesteder, rekreative formål eller andet, via beboernes egne indsatser. Omdannelse og forvaltning af de tomme grunde kan således være med til at skabe ejerskab og generere en lokal indsats.

Nedrivninger skaber et bedre boligmarked

De interviewede lokale ejendomsmæglere er overvejende positive i deres vurdering af indsatsen med nedrivning. Flere mæglere giver udtryk for, at man i den grad er glade for ordningen, da det fremmer omsætteligheden af ejendomme, og har fjernet spekulations-ejendommene, hvilket er meget positivt. Man har ingen statistik eller tal, der kan vise, at priserne er højere, men fornemmelsen siger, at det går meget lettere at få solgt ejendommene, når der ikke er faldefærdige boliger lige ved siden af. Ejendomsmæglerne har erfaringer med, at tomme og nedslidte huse vanskeliggør salg af de nærmeste naboejendomme. Man vurderer derfor, at nedrivningerne af de mest udtjente boliger har en positiv effekt på lokalområdet, da det er med til at holde de øvrige huse i lokalområdet på markedet, dvs. gøre det muligt at sælge dem. Direkte adspurgt siger en ejendomsmægler, at en nedrivnings-egnet ejendom har indvirkning på boliger indenfor en afstand på omkring 30 meter, hvor man kan se den pågældende ejendom fra matriklen. Når den nedrivningsegne ejendom ligger længere væk, og er ude af syne, påvirker den ikke salget af andre boliger. En anden ejendomsmægler vurderer, at den nedrivningsegne ejendom skal ligge mere end 100 meter væk for ikke at påvirke andre ejendomme. Der gives dog udtryk for, at der fortsat er brug for en indsats; bl.a. efterspørges på Lolland nedrivninger blandt de lidt dyrere ejendomme, da kommunen indtil videre kun har taget de huse, de kan få for mindre end 50.000 kr., men at der er mange huse på op til 200.000 kr., der kunne trænge til at blive fjernet.

Det overskyggende problem for handel med ejendomme i udkantsområderne er ifølge en ejendomsmægler et andet, nemlig adgang til lånemuligheder; man har mange kunder, som gerne vil købe, men de kan ikke få et realkreditlån. Derfor skal man ud på pantebrevsmarkedet, hvor der kan lånes til ca. 8%, og det bliver dyrt. Effekten er, at i stedet for at købe eget hus, som man er motiveret til at holde ved lige, så flytter man over i en lejebolig med en ejer, der ikke er så optaget af ejendommens vedligeholdelse. Man ville ifølge ejendomsmæglerne kunne sælge langt flere boliger, hvis lånemulighederne var bedre.

Opsamling

På baggrund af interviews med kommuner, ejendomsmæglere og lokale aktører om de negative konsekvenser af tomme boliger, og de eksempler der er besigtiget under besøg i kommunerne, er der her sammenfattet både de

negative konsekvenser ved de tomme boliger og de positive effekter, der kommer ud af at fjerne dem.

Negative konsekvenser af tomme boliger

Konsekvenserne har forskellig geografisk relevans; nogle udfordringer gælder hele kommunen og det samlede boligmarked, mens andre udfordringer er mere lokalt eller individuelt afgrænset.

Effekter på lokalt niveau:

Effekterne af de tomme boliger på det lokale niveau er især:

- Gør naboejendomme sværere at sælge
- Tiltrækker kriminalitet og skaber utryghed for eksisterende beboere
- Giver udtryk af lav attraktivitet for lokalområdet

Det er forskelligt, hvordan de lokale effekter vurderes; to ejendomsmæglere i Lolland Kommune er spurgt til, hvor langt effekterne af en tom bolig rækker, og her vurderes synlighed som det afgørende; en ejendomsmægler vurderer 30 meter (2-3 huse) som afgørende, en anden 100 meter. Det man ikke kan se, vurderes ikke at have betydning i en salgssituation, mens det, der er synligt fra ens egen matrikel, er afgørende. I interviewene med planlæggerne i de tre kommuner lægges der derimod ofte vægt på, at det er hele landsbyen eller byen, der risikerer at få et dårligt image, hvis der er for mange tomme boliger.

Effekter på boligmarkedet som helhed:

De tomme boliger har ifølge kommunerne en række negative effekter på boligmarkedet som helhed:

- Sænker priserne på markedet generelt
- Forringer lånemuligheder til renovering og nybyggeri
- Medfører at boligstandarden ikke opgraderes til nutidige og fremtidige behov
- Tiltrækker boligspekulanter der opkøber tomme dårlige boliger og udlejer dem til udsatte personer
 - o Giver dårlig boligstandard og indeklima for den enkelte husstand
 - o Gør naboejendomme mindre tiltrækkende og sværere at sælge
 - o Medfører tomgang i almene boliger
 - o Øger kommunens udgifter på en række områder, herunder arbejdsmarkedsområdet, det sociale område, børn og skole-området og teknik- og miljøområdet

Det er vanskeligt at vurdere omfanget og konsekvenserne af ovennævnte forhold. I Lolland Kommune har man for nogle parametre forsøgt at sætte tal på. Kommunen har selv løst vurderet, at op imod halvdelen af de tomme ejendomme i kommunen kunne nedrives, fordi de enten allerede er sundhedsfarlige og/eller skæmmende, eller fordi de har stået tomme så længe, at det har haft en negativ indflydelse på deres vedligeholdelsesstand. Antalsmæssigt betyder det mellem 1.000 og 1.350 ejendomme. Blandt de beboede ejendomme (29.000 boligenheder i kommunen) vurderes det meget løseligt, at man ved en eventuel gennemgang ville finde sundhedsfarlige forhold i mindst 1% af boligerne (290 boliger), og formentlig også flere – men også at der er brug for en større undersøgelse for at kunne fastslå det faktiske omfang. Kommunen har ikke noget eksakt tal for omfanget af "spekulationsboliger", da det ville kræve et repræsentativt antal tilsyn, som kunne skaleres op på kommuneniveau. Der er i 2017 undersøgt sammenhængen mellem ringe boligkvalitet, ejerforhold og sociale problemer blandt beboere i Lolland kommune, baseret på registerdata (Oxford Research og Naboskaber.dk, 2017).

Den viser, at der er et sammenfald mellem dårlige boliger¹⁵ og social sårbarhed¹⁶. Antallet der opfylder begge kriterier, og bor til leje i parcelhuse udgør 1.061 husstande. Heraf ligger 494 i byerne, og 567 uden for byerne. Boliger hvor der er et sammenfald af dårlig kvalitet og sårbare husstande er oftere (relativt målt) lokaliseret i sogne uden for byerne, og de socialt udsatte husstande er ofte bosat i isoleret beliggende boliger.

Ifølge kommunen varierer omkostningerne til udsatte familier meget, alt efter hvilke foranstaltninger de har behov for. Generelt er det meget vanskeligt at isolere alle omkostninger relateret til en enkelt familie, herunder de følgeomkostninger der ofte følger med, fordi familierne ofte har komplekse problemer. I 2017 udarbejdede kommunen et skøn på udvalgsniveau over hvilke dele af kommunens udgiftspres, der kan henføres til tilflytning. Når det handler om forsørgelsesudgiften (Arbejdsmarkedsudvalget) er vurderingen ifølge Lolland Kommune præcis, da den handler om overførselsindkomster. På de andre områder er der tale om et skøn. Lolland Kommune har skønnet de samlede udgifter som følge af tilflytning i 2017 til:

- Arbejdsmarked: 26. mio. kr.
- Social og Psykiatri: 10-60 mio. kr. (handicap, distriktpsychiatri, misbrugsindsats mv.)
- Teknik og Miljø: 0,5 mio. kr. (til yderligere sagsbehandling omkring kondemnering mv). På sidste budgetforlig blev der afsat yderligere 1,5 mio. kr. på budgettet til at styrke den boligsociale indsats, så der bruges ifølge kommunen reelt betydeligt mere end skønnet tilsagde
- Børn og Skole: 7,3 mio. kr. (idet op mod 1/3 af de tilflyttende børn og unge har børnesager med)

I alt vurderes de ekstra udgifter relateret til tilflytning i 2017 at være på mindst 44 mio. kr., men ifølge kommunen er de sandsynligvis endnu større. Dette gælder dog kun i første år – dernæst træder forskellige udligningsmekanismer i kraft, hvilket medfører et mere komplekst billede af den kommunale økonomi (korrespondance med Lolland Kommune).

Det er meget vanskeligt at vurdere om disse udgifter er dækkende, og i hvor høj grad det også gælder for andre kommuner. Der er dog ingen tvivl om, at risikoen for tilflytning af uforholdsmæssig mange ressourcekrævende beboere til de dårligste boliger, herunder tomme boliger der senere kan omdannes til private udlejningsboliger, er en meget væsentlig drivkraft i de tre kommuners indsats med "præventive" nedrivninger.

En undersøgelse af Mariagerfjords kondemneringsindsats i to landsbyer, hvor der blev gennemført kondemnering af 32 boligejendomme (heraf 25 nedrevet) og genhusning af 9 husstande, viste at indsatsen kostede 2,66 mio. kr., hvoraf kommunen betalte de 733.000 kr. Samtidig kunne der sandsynliggøres (men ikke dokumenteres) besparelser på de sociale udbetalinger på 866.000 kr. i 2014 (Andersen, 2015). Det indikerer, at en sådan indsats kan være gavnlig for den kommunale økonomi. Samtidig er der jfr. interviewet med Morsø Kommune konkrete oplevede effekter med forbedrede sundhedstilstande blandt beboerne. Endelig kan der, jfr. besigtigelsesture i de tre udvalgte kommuner, være gener for naboer og lokalsamfundet, hvis der foregår boligudlejning i boliger af ringe kvalitet til udsatte husstande.

I tabellen herunder er opsummeret de væsentlige negative effekter af tomme boliger, for hhv. beboere, nabobygninger og kommunen som helhed.

¹⁵ Bedømt på installationsmangler, kondemnering, købesum, gennemstrømning og tvangsauktioner

¹⁶ Beboere på overførselsindkomst, LAB-ydelser, §81 enkelttydelser, servicelovens §85 og anbragte børn

Tabel 6. Erfarede og potentielle negative effekter for beboere, lokalområde og kommune ved tomme og forfaldne boliger.

	Beboere (kun i beboede ejendomme)	Nabobygninger og lokalområde	Kommune
Tomme forfaldne boliger	Risiko for at den tomme bolig opkøbes til spekulationsudlejning	Risiko for at den tomme bolig opkøbes til spekulationsudlejning Tiltrækker kriminalitet og skaber utryghed for naboer Mindske attraktivitet af naboejendomme og lokalområde Priser på naboejendomme falder Naboejendomme falder ud af markedet som følge af prisfald	Risiko for at den tomme bolig opkøbes til spekulationsudlejning, og tiltrækker udsatte familier fra det øvrige land. I så fald udgifter til socialt udsatte beboere Trækker priserne på resten af boligmarkedet ned, og skaber yderligere forfald da det forringer lånemuligheder til renovering og nybyggeri Medfører en manglende opdatering af den eksisterende boligmasse til det fremtidige behov
Beboede forfaldne boliger	Risiko for: – Dårligt indeklima – Dårligere sundhed – Flere sygedage – Ringere hygiejne – Mindre sikkerhed Billige udlejningsboliger skaber konkurrence med almene boliger	Gener i form af dårligt vedligeholdte ejendomme, rod, støj, utryghed m.m. Moralsk stødende at boliger der ikke er egnede til beboelse udlejes åbenlyst Mindsker attraktivitet af naboejendomme og lokalområde Skaber utryghed og lokale gener, fx rod, støj, manglende vedligeholdelse Priser på naboejendomme falder	Store udgifter til socialt udsatte beboere Skaber et skævt boligmarked
Tomme velholdte boliger	(ingen negative effekter)	Kan signalere svag efterspørgsel og trække markedet ned Kan forfalde yderligere hvis ikke nye ejere kommer til	(ingen direkte negative effekter)

Positive effekter ved nedrivning

De positive effekter ved nedrivning af tomme boliger svarer i princippet til, at man fjerner de negative effekter af de tomme boliger:

Effekter af nedrivning af tomme boliger på lokalt niveau:

- Gør naboejendomme lettere at sælge
- Reducerer kriminalitet og utryghed for eksisterende beboere
- Højner attraktiviteten af lokalområdet

Effekter af nedrivning af tomme boliger på boligmarkedet som helhed:

- Skaber balance mellem udbud og efterspørgsel på boligmarkedet, og bremser fald i priser pga. boligoverskud
- Forbedrer lånemuligheder til renovering og nybyggeri
- Muliggør at boligstandarden opgraderes til nutidige og fremtidige behov
- Modvirker at boligspekulanter opkøber tomme dårlige boliger og udlejer dem til udsatte personer
 - o Forbedrer boligstandard og indeklime for den enkelte husstand
 - o Gør naboejendomme mere tiltrækkende og lettere at sælge
 - o Medfører mindre tomgang i almene boliger
 - o Reducerer kommunens udgifter til socialt udsatte grupper, der måtte flytte til nedslidte boliger der opkøbes og udlejes

I dette studie fokuseres der på at vurdere de lokale effekter af nedrivningerne, dvs. de effekter der måtte være på naboejendommene i form af højere salgspriser, kortere liggetider m.m.

Analyse af lokale og kommunale effekter

På baggrund af litteraturstudier og interviews med tre udvalgte kommuner er effekterne af nedrivningsindsatserne opdelt i tre typer:

- Individuelle effekter (beboere)
- Lokale effekter (naboer og lokalsamfund)
- Kommunale effekter (boligmarked og kommunaløkonomi)

I denne undersøgelse er der fokuseret på dels de lokale effekter (naboejendomme m.m.) og dels effekterne på kommunalt niveau. Disse to delanalyser præsenteres i det følgende.

Lokale effekter

I det følgende foretages en analyse af mulige lokale effekter som følge af nedrivningerne. Det omfatter:

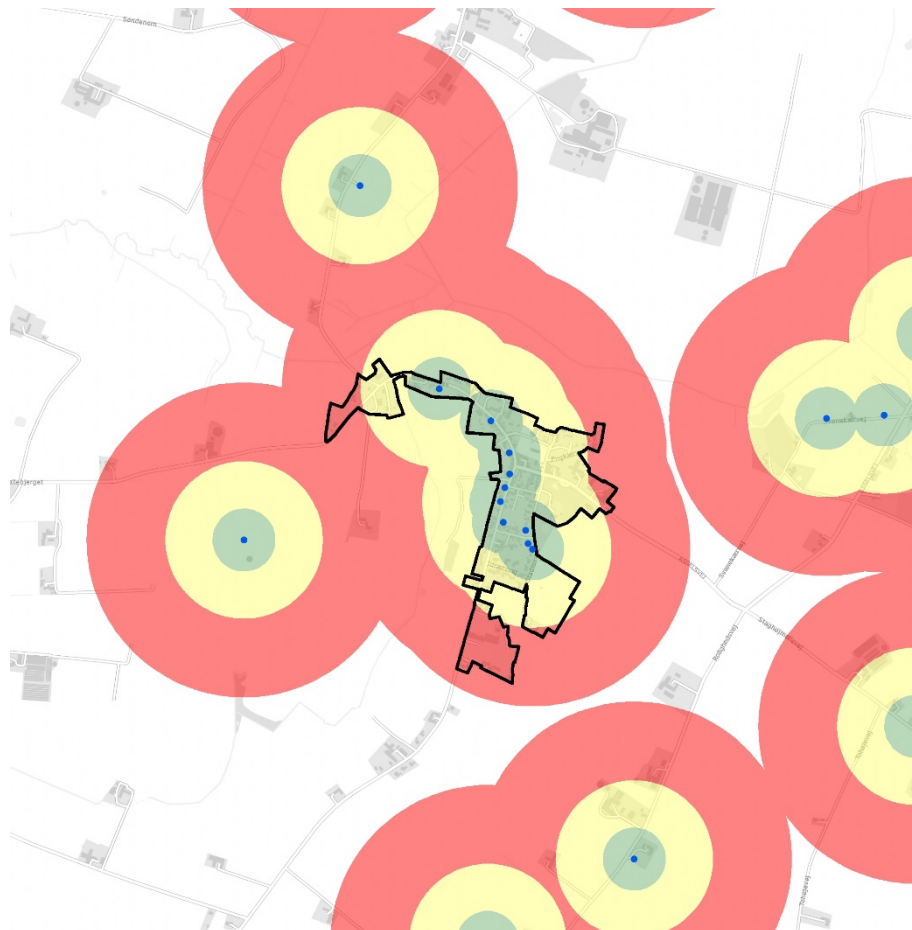
- Omfang af nybyggeri
- Salgsfrekvenser for ejendomssalg
- Ejendomsvurdering
- Handelspriser ved ejendomssalg

Der er i analyserne anvendt data fra samtlige nedrivninger udført i perioden 2009-2018. Heraf udgør nedrivninger udført med støtte fra pulje til landsbyfornyelse i perioden 2013-2017 35%, eller 53% hvis der udelukkende ses på de nedrivninger der er foretaget i de før omtalte kommuner, sogne og byer. Det er jfr. den metodiske gennemgang ikke muligt at skelne om mulige effekter stammer fra den ene eller den anden nedrivning, og typisk foretages nedrivninger fra pulje til landsbyfornyelse i de samme områder som øvrige nedrivninger. Derfor er der i analyserne medtaget alle nedrivninger.

Ved måling af effekter, ses der i denne undersøgelse udelukkende på fritliggende parcelhuse samt stuehuse til landbrugsejendomme. Efter bl.a. samtaler med ejendomsmæglere om indvirkningen af tomme nabohuse ved salg af ejendomme, blev der givet udtryk for, at det er når den tomme bolig er synlig fra nabobygningen, at den har en effekt på evt. salg. Derfor blev der valgt analyseafstande (buffer) på 100, 250 og 500 meter fra de nedrevne ejendomme:

- Zonen på 0 – 100 meter vurderes som den zone, hvori nedrivningerne har den største direkte effekt,
- Zonen på 100 – 250 meter er der, hvor nedrivningerne *kan* have en direkte effekt
- Zonen på 250 – 500 meter fra nedrivningen er det område, der primært får mere indirekte effekter.

Det der befinder sig udenfor zonerne (dvs. mere end 500 meter væk fra nedrivningerne), vil i denne sammenhæng blive vurderet som 'alt andet lige' – altså det der måles op imod. Herunder er vist et eksempel på, hvordan zoneopdelingen ser ud i praksis i et område.



Figur 25. Øster Assels, Morsø kommune. Cirklerne angiver afstande til nedrivninger (gennemført i perioden 2013-2017) på hhv. 100 meter (grøn farve), 100-250 meter (gul farve) og 250-500 meter (rød farve).

Ovenstående visualiserer den anvendte metode, der kan beskrives således:

- De enkelte zoner samles, forstået på den måde, at alle boliger der ligger inden for en afstand af eks. 100 meter fra en nedrivning, behandles ens, selvom der kan være adskillige nedrivninger indenfor 100 meter. Om der ligger 5 eller 1 nedrivning inden for 100 meter gør altså ingen forskel analytisk.
- Zonerne fra nedrivninger uden for bebyggelserne medtages, der måles dog som nævnt kun på boligerne i de udvalgte byer.

Som sammenligningsgrundlag, eller base-line, er der valgt områder, hvor der *ikke* har været nedrivninger, men som samtidig ligner de områder, hvor der er gennemført nedrivninger. Derfor vælges som sammenligningsgrundlag boliger, der ligger i sognekategori 4, 'landdistrikter længere væk fra de største byer', og samtidig i en kommune der *har* haft nedrivninger under pulje til landsbyfornyelse.

I tabel 7 er vist antal boliger for sognekategorierne i de berørte kommuner fordelt på afstande til nedrivninger.

Tabel 7. Stuehuse og parcelhuse fordelt på sognekategorier indenfor kommuner med nedrivninger under pulje til landsbyfornyelse i perioden 2013-2017.

Sognekategorier	Antal boliger beliggende i afstand fra nedrivning			
	Radius 0-100 meter	Radius 100-250 meter	Radius 250-500 meter	I alt indenfor 500 meter radius
1. Byområder i eller tæt på de største byer	789	1.826	5.046	7.661
2. Byområder længere væk fra de største byer	528	1.276	3.270	5.074
3. Landdistrikter tæt på de største byer	7.762	21.489	34.462	63.713
4. Landdistrikter længere væk fra de største byer	16.261	38.499	54.218	108.978
5. Småøer	66	160	300	526
Samlet	25.406	63.250	97.296	185.952

Der er således 25.406 boliger der ligger i en afstand på under 100 meter fra en bygning, der er nedrevet. Blandt disse er størsteparten beliggende i sognekategori 4, "Landdistrikter længere væk fra de største byer". Det med gråt markerede i ovenstående tabel, er de boliger, stuehuse og parcelhuse, der indgår i analyserne for effekter. Disse skal holdes op imod de boliger, der ligger længere væk end 500 meter, som derfor også inddrages i det følgende.

Omfang af nybyggeri

Et udtryk for økonomisk aktivitet er opførelsen af nye boliger, herunder væsentlige om/tilbygninger af samme¹⁷. Ganske vist har de tre kommuner (Morsø, Lolland og Faaborg-Midtfyn) givet udtryk for, at de bygninger de støtter vha. nedrivning så godt som aldrig genopføres, men der kan tænkes opført bygninger i umiddelbar nærhed heraf. Der inkluderes også bygninger hvor der har været foretaget en 'væsentlig om/tilbygning' idet dette også vurderes som en mulig effekt. I tabellen herunder er vist alle boliger i sognekategori 4, herunder boliger i det åbne land, fordelt med afstand til nærmeste nedrivning, og med angivelse af nybyggeri efter 2014 og 2017.

Tabel 8. Alle boliger i 'landsogne' (kategori 4) fordelt på afstand til nærmeste nedrivning (i perioden, samt andel opført eller væsentligt ombygget efter 2014 og 2017. I parentes er angivet stuehuse til landbrugsejendomme.

Buffer afstand	Antal boliger	Opført efter 2014 ¹⁸	% opført efter 2014	opført efter 2017 ¹⁹	% opført efter 2017
(uden for)	197.450	2.566 (513)	1,3	614 (89)	0,3
0 – 100	16.056 ²⁰	755 (203)	4,7	232 (50)	1,4
100 - 250	38.378	461 (59)	1,2	118 (21)	0,3
250 - 500	54.070	659 (60)	1,2	172 (12)	0,3
Sum	305.594 ²¹	4.441	1,5	1.136	0,4

¹⁷ Ved væsentlige om-og/tilbygninger forstås sådanne, hvor værdien af forbedringerne udgør mindst 15 pct. af bygningsværdien inden forbedringernes gennemførelse.

¹⁸ 2014 inklusiv.

¹⁹ Tallet i parentes er antallet af stuehuse til landbrugsejendomme.

²⁰ Tallet 16.056 er ikke hel identisk med de 16.261 fra tabellen før, hvilket skyldes udtræk fra BBR på forskellige dage.

²¹ Tallet 305.594 fratrukket 197.450 (udenfor zonerne) giver 108.504 hvilket ikke er hel identisk med tallet 108.978 i den forrige tabel. Dette skyldes den måde bufferanalyserne indfanger boliger på i grænsetilfælde.

Figuren viser et udsnit af ovenstående tabel, fra området mellem Faaborg og Svendborg, med blå signatur. Byerne med mellem 25 og 3.000 indbyggere er ligeledes optegnet.



Figur 26. Nyopførte bygninger (blå prikker) på Sydfyn efter 2014. Med optrukket markering er vist byområder (25-3.000 indbyggere)

Som tallene i tabellen viser, er der opført markant flere boliger indenfor 100 meter zonen fra den nedrevne bygning. Der ses dog ingen variation i forhold til zonerne, der er længere væk end 100 meter i relation til dem, der ligger hel udenfor. Der er altså en del der tyder på, at der er tale om nyopførelser til erstatning for det nedrevne. Man kan også have en formodning om, at det primært er i landzonen hvor disse erstatningsboliger opføres. Derfor er stuehusene til landbrugsejendomme også medtaget i parentes i ovenstående tabel.

Af denne årsag analyseres videre på disse nyopførelser ved udelukkende at måle på de boliger, der befinder sig i landsogn *samt* i en by med mere end 25 og mindre end 3.000 indbyggere *samt* i en kommune, hvor der har været foretaget nedrivninger under pulje til landsbyfornyelse. Altså det undersøgelsesobjekt der i det foregående afsnit er argumenteret for i forbindelse med metodebeskrivelsen.

Ud af de 305.954 boliger beliggende i kategori 4-sogne befinder de 201.255 (jfr. tabel 8) sig i et byområde med mellem 25 og 3.000 indbyggere. Opdelt i forhold til nyere opførte boliger samt deres afstand til nedrivninger, fordeler tallene sig som vist i tabel 9.

Tabel 9. Alle boliger i 'landsogne' (kategori 4) og byområder med 25-3.000 indbyggere fordelt på afstand til nærmeste nedrivning.

Afstand til nærmeste nedrivning	Antal boliger i alt	Opført i 2014	% 2014	2015	% 2015	2016	% 2016	2017	% 2017
(uden for)	107.673	371	0,34	331	0,31	297	0,28	256	0,24
0 - 100 ²²	14.095	62	0,44	114	0,81	80	0,57	92	0,65
100 – 250	34.648	101	0,29	102	0,29	69	0,20	69	0,20
250 – 500	44.839	134	0,30	134	0,29	114	0,25	111	0,25
Sum	201.255	668	0,33	681	0,34	560	0,28	528	0,26

²² 105 er kategorien væsentlig om/tilbygning, mens 265 er nyopførelser.

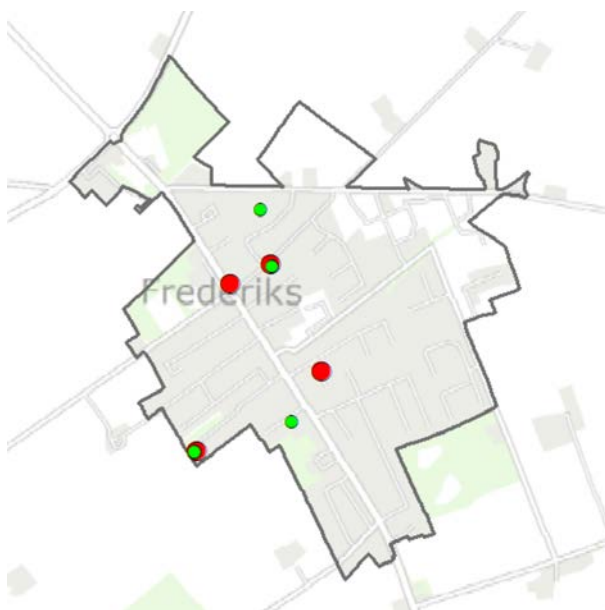
Som i den forrige analyse er der intet der tyder på nogen direkte målbar effekt i andre zoner end i 0-100 meter. Vi kan umiddelbar ikke skelne mellem, om den nyopførte bygning er til erstatning for det nedrevne, eller det er opført i nærhed af den nedrevne. Med andre ord er der direkte og indirekte effekter, der ikke kan adskilles.

Til illustration viser nedenstående figur et eksempel fra Agger, med 363 indbyggere, hvor to (mørk-blå) nedrivninger har dannet udgangspunkt for afstandsanalyserne, og to (lys-blå) boliger der er væsentlig om/tilbygget i 2015 og 2017.



Figur 27. Illustration af om/tilbygninger ved Agger (lyseblå) i forhold til nedrivninger (mørkeblå).

Endnu et eksempel, fra byen Frederiks sydvest for Viborg, med 1.856 indbyggere, hvor der har været 4 nedrivninger (røde), og nyopført 4 boliger (grønne), hvor 2 med overvejende sandsynlighed ikke er genopførelser; pga. deres afstand til de nedrevne bygninger.



Figur 28. Byområdet "Frederiks" ved Viborg. Med rødt nedrivninger under pulje til landsbyfornyelse og med grønnt nybyggeri.

Salgsfrekvens

Salget af fast ejendom er på mange måder en indikator for aktivitet og udvikling. I de områder af Danmark undersøgelsen dækker, er fraværet af salg en næsten direkte indikator for manglende omsættelighed og deraf følgende negative effekter. Derfor undersøges det nu, om nedrivninger 'sætter gang i ejendomsmarkedet'. Det blev besluttet at se på alle salg efter 2010 under et for at få en fornemmelse af eventuelle sammenhænge.

I perioden efter 2010 er der handlet faste ejendomme 872.797 gange i Danmark, fordelt på 693.650 ejendomme. 80.772 af de 305.594 boliger i kategori 4 landsognene har været handlet i perioden efter 2010 (inkl.), i alt 99.775 gange, idet en ejendom kan være solgt flere gange.

Tabel 10. Salg af boliger 2010 – 2018 i landsogne (kategori 4).

Buffer afstand	Antal boliger	Antal salg af ejendomme	Antal boliger solgt	Salgsfrekvens ejendomme	Bolig salgsfrekvens
(uden for)	197.450	64.968	52.098	32,9	26,4
0 – 100	16.056	5.674	4.527	35,3	28,2
100 – 250	38.378	12.105	10.085	31,5	26,3
250 – 500	54.070	17.028	14.062	31,5	26,0
Sum	305.594	99.775	80.772	32,6	26,4

Der ses en salgsfrekvens, der er større i 100 meter cirklen (8-11%) sammenlignet med større afstande fra nedrivningen, men ingen forskelle på salgsfrekvenser i buffere med afstanden 100-250 eller 250 -500 meter. Tendensen er ganske lig analysen af nyopførelser, dog er den øgede slagsfrekvens inden for 100 meter bufferen væsentlig mindre.

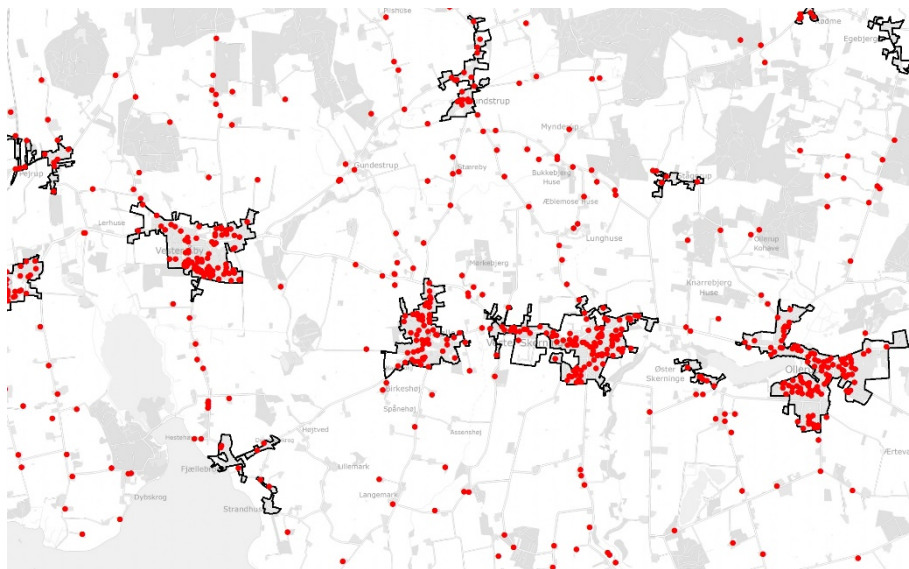
Det virker sandsynligt at den øgede salgsfrekvens i 100-meter zonen skyldes de tilfælde, hvor kommunen har opkøbt/vidersolgt ejendommene i forbindelse med nedrivningerne.

Som før, fokuseres på de salg der er foretaget i byerne (25-3.000 indbyggere) indenfor sognekategori 4. Derved fremkommer disse resultater:

Tabel 11. Salg af boliger i landsogne (kategori 4) og i byområder med 25-3.000 indbyggere.

Buffer afstand	Antal boliger	Antal salg	Antal boliger solgt	Salgsfrekvens	Bolig frekvens
(Uden for)	107.673	34.477	28.285	32,0	26,3
0 – 100	14.095	4.786	3.864	34,0	27,4
100 – 250	34.648	10.913	9.133	31,5	26,4
250 – 500	44.839	13.937	11.591	31,1	25,9
Sum	201.255	64.113	52.873	31,9	26,3

Her er billedet det samme, dog en lidt mindre relativ salgsfrekvens i 100-meter zonen (5-8%) sammenholdt med de områder der ligger i større afstand fra nedrivningen. Dette kunne tale for, at nedrivningerne som ligger udenfor byerne på 25-3.000 indbyggere oftere medfører salg. Dette må formodes at hænge sammen med, at der oftere opføres nybyggeri i 100-meter zonerne på grund af reglerne for byggeri i landzonen.



Figur 29. Ejendomssalg efter 2010 i et område mellem Faaborg og Svendborg. Med optrukket markering er vist byområder på 25-3.000 indbyggere. Det er kun ejendomssalg beliggende i byområderne, som indgår i de kvantitative analyser.

Ovenstående illustrationen af ejendomssalgene er fra samme område mellem Faaborg og Svendborg, som tidligere er anvendt. Der er som antydnet ikke noget, der tyder på en direkte målbar effekt af nedrivninger i relation til øgede salgsfrekvenser.

Ejendomsvurderinger

Der er valgt at gøre brug af ejendomsvurderinger fra 2011 i analysen af mulige effekter. På trods af megen diskussion af ejendomsvurderingerne er der ikke tvivl om, at denne som indikator samler en hel række af faktorer; beliggenhed, tilgængelighed, status osv. i et enkelt tal, der giver et troværdigt bud på den markedsmæssige attraktivitet. Den metode, der anvendes her, gør at eventuelle enkelte vurderingsfejl og unøjagtigheder ikke får nogen væsentlig betydning. I og med ejendomsvurderingerne har været suspenderet siden 2013, og det er 2011-vurderingen, der er den gældende, giver det ikke så meget mening at udføre analysen på samme vis som med opførsel og salg. Derimod giver det mening at se på de strukturelle forskelle, der uden tvivl ikke er ændret væsentlig. På den måde skal analysen være med til at fokusere på en strukturel forståelse af byer og byområder.

I byområderne med 25-3.000 indbyggere, der samtidig er beliggende i et kategori-4 sogn, er der i alt 201.255 boliger (primo 2018). Af disse har de 201.073 fastsat en (positiv²³) ejendomsvurdering, og heraf er de 188.848 vurderet som beboelsesejendom²⁴. Det er udelukkende de 188.848, der er vurderet som rene beboelsesejendomme, der anvendes i den videre analyse. Deres ejendomsvurdering og afstand til de gennemførte nedrivninger er følgende:

²³ Ganske få ejendomme kan være vurderet med en negativ værdi eller være undtaget fra vurdering.

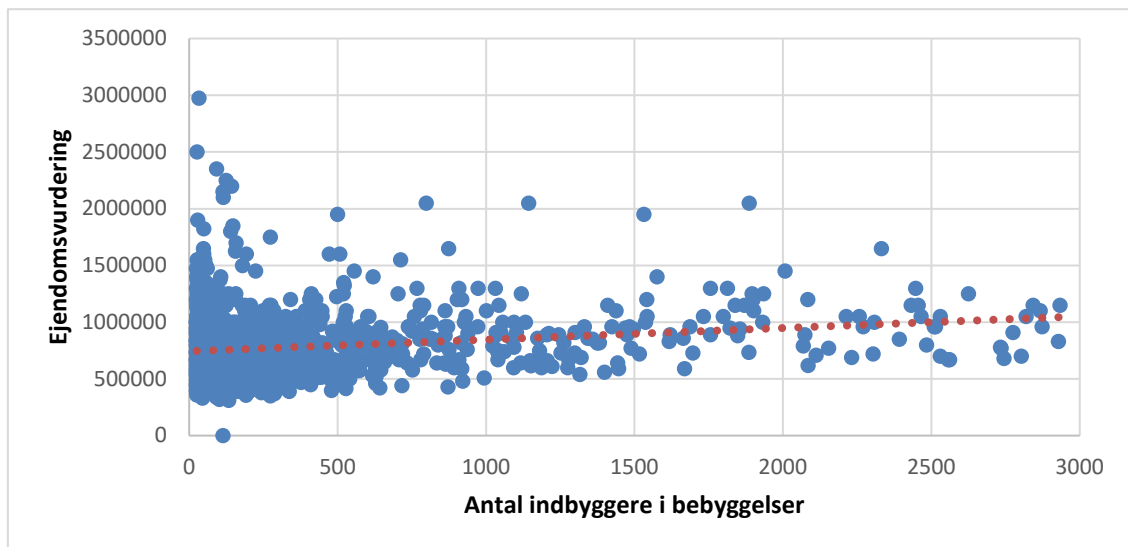
²⁴ Der kan være særlige ejendomstyper som moderejendomme til ejerlejligheder, landbrugsejendomme mm. hvor beboelsesbygningen befinder sig i en bebyggelse. Ejendomsvurderingens objekt er vurderingsejendommen der ikke entydigt bygger på BBR men indeholder en vurdering også, derfor er der ikke fuldstændig overensstemmelse.

Tabel 12. Beboelsesejendommens vurdering ift afstand fra nedrivninger

Zone	Antal	Gns. værdi i kr.
Mere end 500 meter væk fra nedrivning	100.272	1.149.567
0 – 100	13.215	835.519
100 – 250	32.751	891.417
250 – 500	42.610	1.008.956
I alt	188.848	1.051.095

Der kan konstateres en ret betydelig forskel i den gennemsnitlige vurdering af fritliggende parcelhuse vurderet som beboelsesejendomme, når der analyseres på deres afstand til nedrivninger. Hvis en beboelsesejendom ligger indenfor 100 meter fra en nedrivning, er den kun 82,8% ²⁵ værd i forhold til den der ligger mellem 250 og 500 meter væk. Men om værdiforskellen havde været større eller mindre uden nedrivningen, står naturligvis åben for diskussion.

Der findes 1.696 byområder med mellem 25 og 3.000 indbyggere i kommuner med nedrivninger, der er gennemført under pulje til landsbyfornyelse og samtidig ligger i kategori-4 sogne. Heraf rummer de 703 nedrivninger af boliger med støtte fra pulje til landsbyfornyelse. I figur 30 ses disse byer plottet ind i forhold til både beboelsesejendommens ejendomsvurdering og byens indbyggertal.

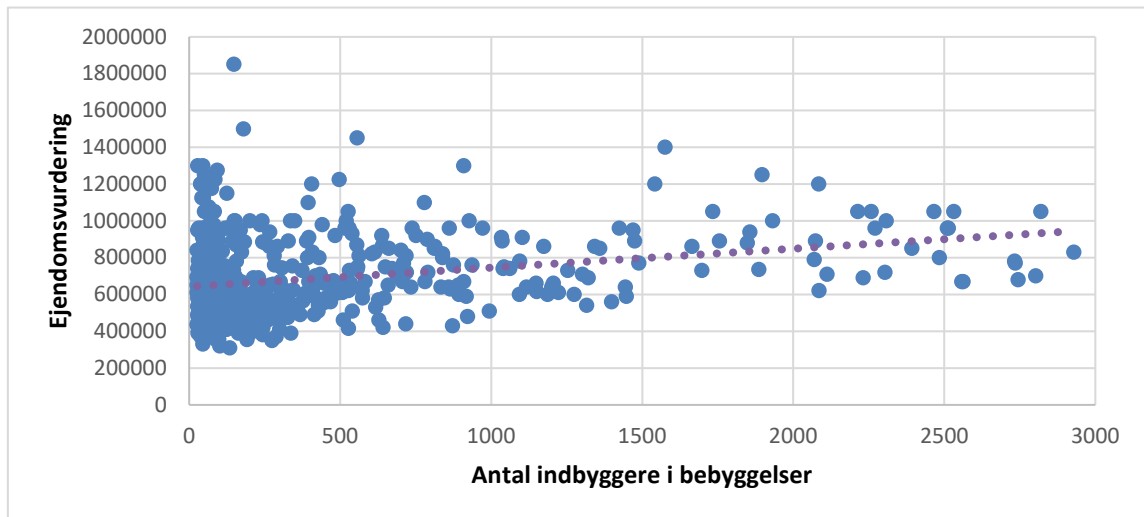


Figur 30. Median for ejendomsvurderinger af alle enfamiliehuse beliggende i 1.696 byområder (25 – 3.000 indbyggere og kategori 4 sogn), vist i forhold til indbyggertal.

Med rød/orange ses den lineære tendenslinje, der viser en svag stigende tendens. Det viser, at størsteparten af byerne er relativt små (<1.000 indbyggere), at ejendomsvurderingerne i disse byer generelt er lavere end i de større bebyggelser, men også at der er en stor spredning i ejendomsvurderingerne. Ejendomsvurderingerne i disse byer ligger typisk i intervallet 750.000 kr. (små byer) til 1.000.000 kr. (større byer) pr. beboelsesejendom.

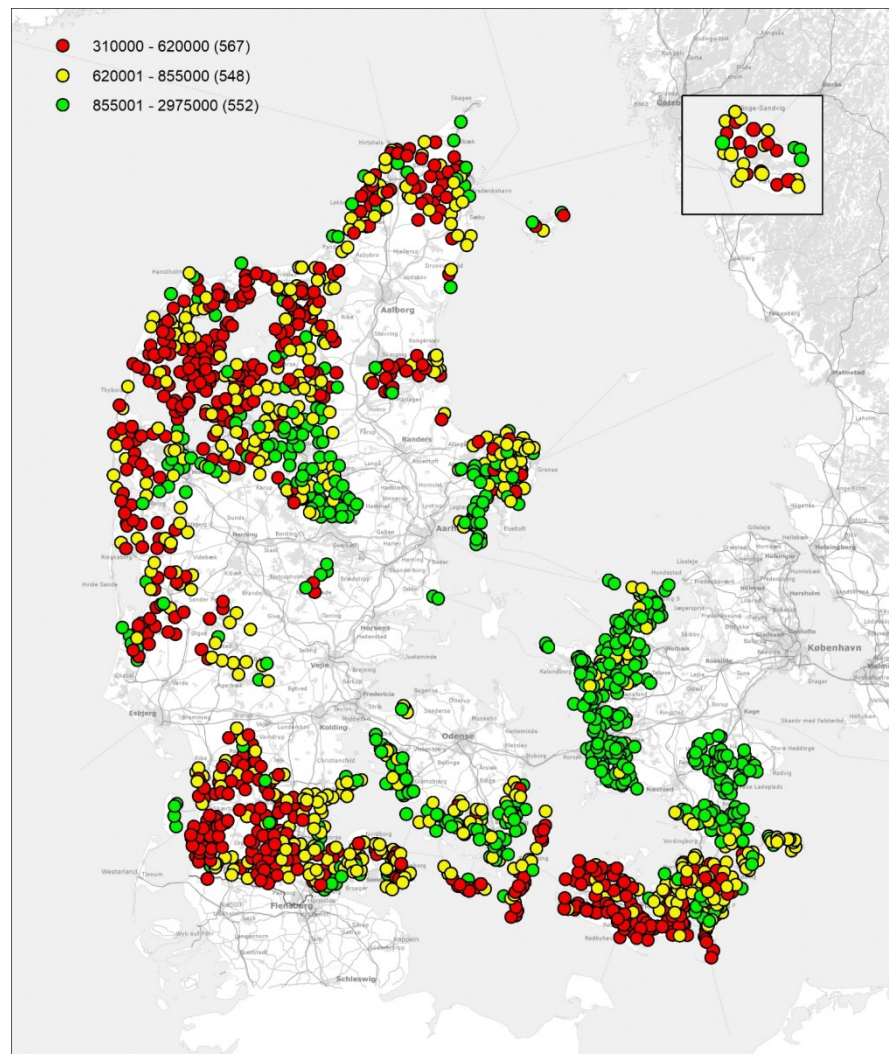
I den næste figur er det udelukkende byområder, hvori der er foretaget nedrivninger, der medtages. For byer hvor der er foretaget nedrivninger ser dataforløbet ud som i næste figur. Den viser samme svagt stigende tendens i forhold til indbyggertal, blot med lavere værdier – omkring 600.000 kr. for de mindste bebyggelser til omkring 900.000 kr. for de største bebyggelser. Det

bekræfter, at nedrivningerne finder sted i områder med lave ejendomsværdier, og at det er her de tomme boliger befinder sig.



Figur 31. Median for ejendomsvurdering (2011) af alle enfamiliehuse beliggende i de 703 byområder (25 – 3.000 indbyggere og kategori 4 sogn), hvor der er foretaget nedrivninger med støtte fra pulje til landsbyfornyelse, vist i forhold til indbyggertal.

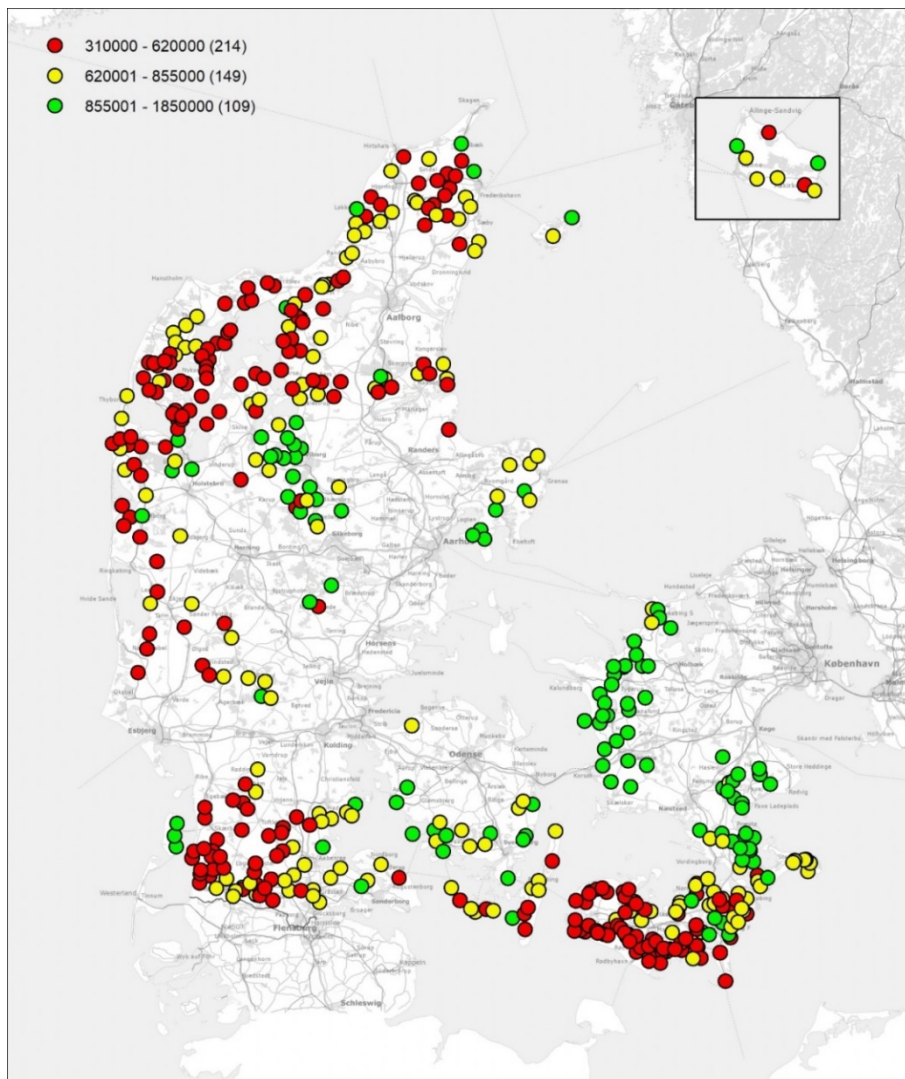
De 1.696 byområder med mellem 25 og 3.000 indbyggere i kommuner med nedrivninger der er gennemført under pulje til landsbyfornyelse, og samtidig ligger i kategori-4 sogne ses på kortet herunder. Farveskalaen på punkterne er valgt efter, at der skal være (tilnærmelsesvis) lige mange i hver farveklasse.



Figur 32. Vurderet median ejendomsværdi (2011) pr. byområde i kr. for byområder (25-3.000 indbyggere) beliggende i sogne i kategori 4. Med farver er angivet intervaller for tre grupper af ejendomsværdier (rød, gul og grøn)

Kortet viser, at i disse bebyggelser er den gennemsnitlige vurdering af parcelhusene nærmest udelukkende bestemt af deres geografiske placering. De relativt dyre bebyggelser befinder sig ved kyster, ved større byer samt på hele Sjælland – når der ses bort fra Lolland. Den strukturelt bestemte boligprisudvikling gælder altså tilsyneladende også for de mindre bebyggelser i kategori 4-sognene.

Af ovenstående byområder er de 480 med nedrivninger med støtte fra pulje til landsbyfornyelse. Disse er vist på næste kort herunder.



Figur 33. Vurderet median ejendomsværdi i kr. (2011) for de 480 byområder i sognekategori 4, hvor der er foretaget nedrivninger via pulje til landsbyfornyelse. Med farver er angivet intervaller for tre grupper af ejendomsværdier (rød, gul og grøn)

Der er her anvendt samme inddeling af farve-klasserne²⁶, så hvis fordelingen vurderingsmæssig var tilsvarende de 1.696 byområder, havde der også her været en tredjedel byer i hver klasse. Men det giver en noget anderledes fordeling, hvor der ikke er en tredjedel i hver farve, men 45% i den røde (214 af 480), 32% i den gule (149 af 480) og 23% i den grønne (109 af 480), med en klar overvægt i byer med de laveste ejendomsvurderinger. Byområder hvor der er foretaget nedrivninger, har altså en noget lavere vurdering end byområder, der ikke har foretaget nedrivninger.

Handelspriser ved ejendomssalg

Der er set på, hvordan salgspriserne har udviklet sig blandt de ejendomme som ligger i forskellige afstande af de nedrevne bygninger. Umiddelbart kan der være en forventning om, at de største positive effekter ved nedrivningen rammer de ejendomme som ligger tættest på nedrivningen. Der er udvalgt handlede boliger for perioderne 2010-2012 og 2015-2017. I denne periode har både indsatspuljen og pulje til landsbyfornyelse medført en vis mængde nedrivninger, som må forventes at have medført en mulig effekt. De handlede enfamiliehuse²⁷ er opdelt i følgende afstande fra den nedrevne ejendom:

²⁶ Værdierne er ens i signaturforklaringerne bortset fra den allerhøjeste værdi.

²⁷ Ejendomme der inkluderer enten et stuehus eller et fritliggende parcelhus der er vurderet af SKAT til at være anvendt til beboelse.

1. Ejendomme beliggende 0-100 meter fra en nedrivning
2. Ejendomme beliggende 100-250 meter fra en nedrivning
3. Ejendomme beliggende 250-500 meter fra en nedrivning
4. Ejendomme beliggende over 500 meter væk fra en nedrivning (svarende til byområdet²⁸ generelt, der ikke er en del af ovenstående bufferzoner)
5. Udviklingen i salgspriser for enfamilieboliger i kommunen som helhed.

Udviklingen i byområder generelt (ad 4) kan ses som en "baseline" for udviklingen i bufferzonerne (ad 1-3), når udviklingen i salgspriser for naboejendommene til nedrivninger skal vurderes. Denne udvikling er i princippet udtryk for, hvad der var sket, hvis ikke der var gennemført nedrivninger.

I tabellen herunder fremgår det hvordan udviklingen i salgspriser i kr./m² har været i gennemsnit for perioden 2010-2012 til 2015-2017 for de forskellige afstandskategorier. Set som gennemsnit for alle kommuner har der været en nedgang i salgspriser pr. m² på 15,8% for naboejendomme til nedrivningerne, siden 2010-2012, hvor man igangsatte pulje for landsbyfornyelse. Til sammenligning har der for boligsalg mere end 500 meter væk fra en nedrivning (men i sognkategori 4) været en stigning på 2,8%. Generelt er der mindre tilbagegang i boligsalgspriserne, desto længere væk man kommer fra de zoner, hvor der er revet ejendomme ned. Det indikerer, at det netop er i de områder, hvor priserne er lavest, at man vælger at rive boliger ned, og at økonomiske og antageligt demografiske udviklingen i disse områder, der har ført til tomme boliger, generelt er fortsat – også på trods af nedrivningerne af de tomme boliger.

Tabel 13. Udviklingen i handlede boligpriser (kr./m²) i forskellige afstandskategorier fra nedrivninger under pulje til Landsbyfornyelse, for perioden 2010-12 til 2015-17.

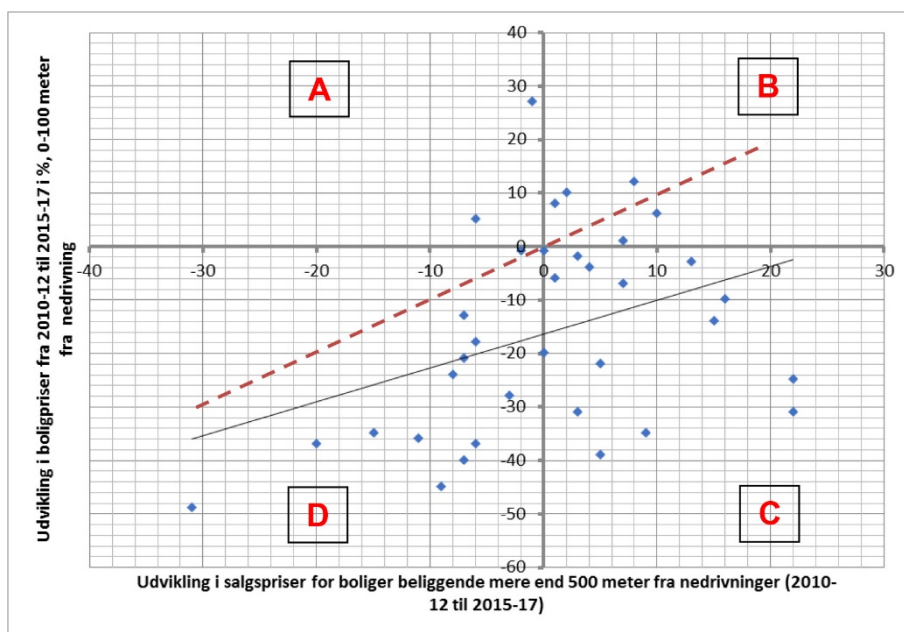
	0-100		100-250		250-500		>500		Samlet, alle kategori 4 sogne	
	2010/2012	2015/2017	2010/2012	2015/2017	2010/2012	2015/2017	2010/2012	2015/2017	2010/2012	2015/2017
Gns. Salgspriser for boliger, kr/m ²	6.296	5.300	6.613	6.105	6.773	6.498	7.371	7.577	7.024	6.904
Antal salg	1.603	1.723	3.454	3.686	4.431	4.677	10.657	11.307	20.145	21.393
Udvikling i kr/m ² , %	-15,8%		-7,7%		-4,1%		2,8%		-1,7	

Der er foretaget en opdeling på kommuneniveau (se bilag 2) for at se, hvor generel den ovennævnte tendens er for de enkelte kommuner. I figur 2 herunder er der for de enkelte kommuner vist sammenhængen mellem prisudviklingen i de to kategorier: Naboejendomme til nedrevne bygninger og enfamiliehuse beliggende mere end 500 meter fra nedrivningerne (men i byområder med 25-3.000 indbyggere i kategori 4-sogn). Som det ses, er der kun i meget ringe grad en sammenhæng i udviklingen mellem de to grupper af ejendomme. Det fremgår af den store spredning, der er omkring den fuldt optrukne tendenslinje. Der er samtidig angivet en 1:1 rød stiplede linje, som bruges til at vise, hvor mange kommuner der har en anderledes udvikling i priser for naboejendomme til nedrivninger, i forhold til udviklingen i ejendomme i lignende områder. Ud fra disse opdelinger er der foretaget en opdeling af kommunerne i fire grupper:

- A. Kommuner med en positiv prisudvikling for naboejendomme til nedrivning på trods af en negativ udvikling i ejendomme mere end 500 meter væk. Omfatter to kommuner (Vordingborg og Hjørring)

²⁸ Byer med mellem 25 og 3.000 indbyggere beliggende i et kategori 4 sogn.

- B. Kommuner med en positiv prisudvikling for naboejendomme til nedrivning og blandt ejendomme mere end 500 meter væk. Omfatter fem kommuner (Bornholm, Svendborg, Haderslev, Sønderborg, Mariagerfjord). Blandt disse har udviklingen i tre kommuner (Svendborg, Haderslev og Sønderborg, beliggende over den røde linje) været mere positiv blandt ejendomme tæt på nedrivninger, end blandt ejendomme mere end 500 meter væk.
- C. En negativ prisudvikling for naboejendomme til nedrivning på trods af en positiv udvikling blandt ejendomme mere end 500 meter væk. Omfatter 15 kommuner (Odsherred, Holbæk, Faxe, Kalundborg, Slagelse, Billund, Lemvig, Syddjurs, Silkeborg, Ringkøbing-Skjern, Morsø, Thisted, Viborg, Frederikshavn, Jammerbugt)
- D. En negativ prisudvikling for naboejendomme til nedrivning og blandt ejendomme mere end 500 meter væk. Omfatter 13 kommuner (Lolland, Guldborgsund, Assens, Faaborg-Midtfyn, Langeland, Ærø, Tønder, Aabenraa, Holstebro, Struer, Norddjurs, Skive, Vesthimmerland). Kun i én af disse kommuner (Struer) har der været en mindre negativ udvikling blandt ejendommene tæt på nedrivninger, end for ejendomme længere end 500 meter væk fra en nedrivning, og denne forskel er marginal. Det overordnede billede er, at for kommunerne i kategori D har udviklingen blandt ejendomme tæt på nedrivningerne været markant dårligere end for de ejendomme som ligger mere end 500 meter væk fra nedrivningerne.

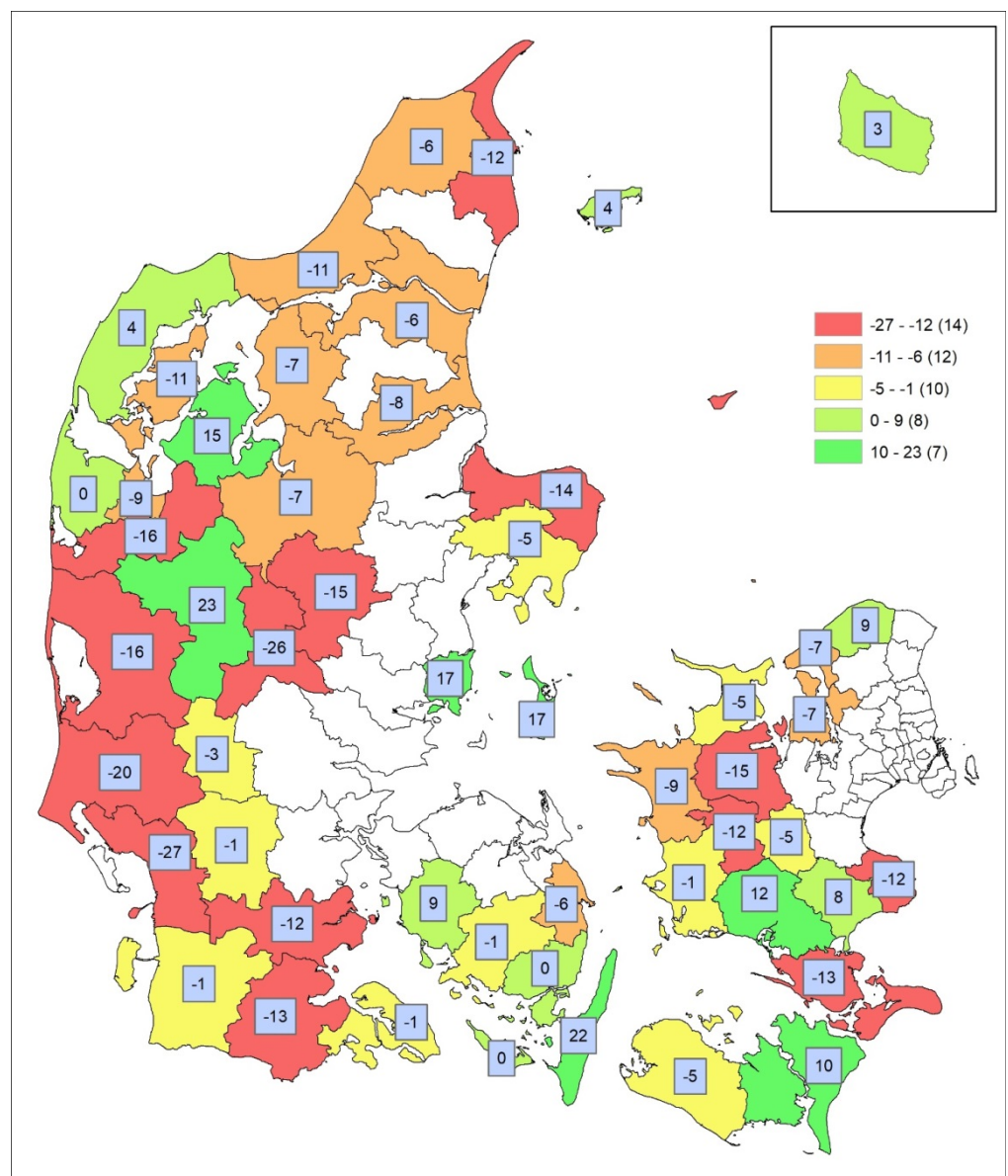


Figur 34. Sammenhængen mellem prisudviklingen (kr./m²) for boliger mere end 500 meter væk fra nedrivning og boliger, der ligger tættest på en nedrivning (< 100 meter), for perioden 2010-12 til 2015-17, fordelt på 35 kommuner. Tendenslinjen (grå) som er angivet viser en svag sammenhæng mellem prisudvikling blandt naboejendomme til nedrivninger og ejendomme mere 500 meter væk fra nedrivningen. De fire kategorier af kommuner (A, B, C og D) er beskrevet ovenfor. Den røde stiplede linje angiver 1:1, dvs. hvilken sammenhæng der ville være, hvis de to grupper af ejendomme fulgtes ad.

I de fleste kommuner, der har benyttet pulje til landsbyfornyelse, har der været en negativ prisudvikling i handler af boliger, der ligger tættest på en nedrivning (< 100 meter). I 28 kommuner har der været negativ prisudvikling (i nogle med op til 30-40%), mens der i syv kommuner ud af de 35 har været en positiv udvikling. I to kommuner ud af de 35 kan der ses en sammenhæng mellem nedrivninger og en positiv prisudvikling blandt naboejendomme, selvom priserne på ejendomme i lignende områder (mere end 500

meter væk fra en nedrivning) har været negativ. I tre kommuner har prisudviklingen blandt naboejendomme til nedrivninger været højere end for sammenlignelige ejendomme, dvs. ejendomme mere end 500 meter væk fra nedrivningerne.

Det kan være interessant at se nærmere på udviklingen i den del af boligmarkedet, hvor nedrivningerne finder sted (mindre byer i kategori 4-sogne), sammenholdt med udviklingen i kommunernes boligmarked som helhed. Et kort over disse forskelle er vist på figuren herunder. Som det ses, er der regionale forskelle; i det nordlige Jylland halter de mindre byer prismæssigt lidt efter den generelle kommunale udvikling (typisk 5-10%), mens det i flere kommuner i Vest- og Midtjylland er mere udtalt (15-30%) – dog er der "afvigere" som Skive og Herning kommune (hhv. +15% og +23%). I de sydfynske kommuner, og det sydlige Sjælland og Lolland og Falster har der generelt har været en bedre udvikling i de mindre byer, end i kommunen som helhed. Dette kan muligvis være påvirket af den omfattende indsats med at fjerne de dårligste boliger i kategori 4-sognene i disse kommuner.



Figur 35. Den relative udvikling i m²-priser for salg i byer med mellem 25 og 3.000 indbyggere i kategori-4 sogne sammenholdt med kommunens generelle prisudvikling for alle beboelsesejendomme. Den relative udvikling er udregnet som forskellen mellem den procentuelle udvikling for hele kommunen og den procentuelle udvikling i kategori 4-sognene. Positive tal betyder således, at udviklingen i de mindre byer (byområder med 25-3.000 indbyggere i kategori 4-sogn) er højere end i kommunen som helhed.

Metodiske overvejelser

Rent metodisk er der en række usikkerheder i materialet, der betyder, at man skal være varsom med at overtolke resultaterne af undersøgelsen. Det kan blandt andet diskuteres, om ejendomme længere end 500 meter væk fra nedrivningerne er den "rigtige" baseline. Antagelsen om, at områder længere væk end 500 meter fungerer som en baseline, fungerer kun hvis der i disse områder er det samme behov for nedrivninger, som der var i zonen 0-100 inden nedrivning. Dette kunne været testet yderligere, og andre baselines kunne være udviklet, men det har ikke været muligt indenfor rammerne af dette projekt. En nærliggende antagelse kunne være, at zonerne tæt ved nedrivningerne havde haft en mere negativ prisudvikling uden nedrivningerne, fordi det kun var der behovet var. En sådan analyse ville imidlertid kræve, at man kunne identificere og stedsangive de bygninger, som har behov for nedrivning, men en sådan landsdækkende oversigt findes ikke. Hvorom alting er, det er tilsyneladende både lokale og regionale forhold, der har indflydelse på udviklingen, udover de specifikke nedrivninger. Andre usikkerheder kan være omfanget af tvangsauktioner og kommunale opkøb, som kan have ændret sig over de to perioder. Hvis der er flere billige opkøb i første periode end i anden periode vil det alt andet lige også skabe stigende priser. Det kan også være, at der i anden periode har været solgt flere boliger med en attraktiv beliggenhed end i første periode, som medfører højere salgspriser, men ikke nødvendigvis kan ses som udtryk for at områderne er blevet mere attraktive. Det kan også være at salg af enkelte meget dyre ejendomme kan rykke på salgspriserne (som interviews med ejendoms-mæglere i de tre kommuner giver udtryk for).

Kommunale effekter

De kvalitative interviews med kommunerne har vist, at det især er effekter på kommunalt niveau, herunder boligmarkeds-effekter og eksterne flytninger til kommunen, der er baggrund for nedrivningsindsatsen. Derfor er der set på forskellige indikatorer på en mulig udvikling i de tre kommuner:

- Udvikling i antallet af tomme boliger
- Udvikling i salgspriser
- Udvikling i liggetider
- Flytninger til og fra kommunen

Udvikling i antallet af tomme boliger

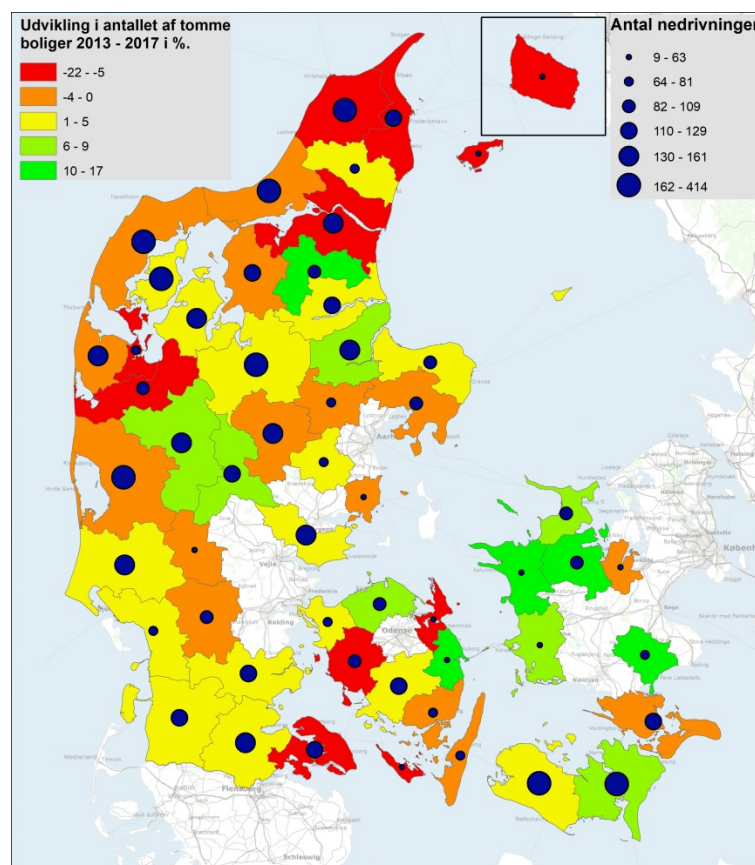
Det er interessant at se på, om nedrivningsindsatsen har afhjulpet omfanget af tomme boliger i de kommuner, som har gjort brug af pulje til landsbyfornyelse. Som bekendt er der i mange kommuner en fortsat tilvækst af tomme boliger, så selvom der fjernes tomme boliger, kan der være kommet flere til undervejs. Som indikator for de tomme boliger er anvendt antallet af boliger uden tilknyttet CPR-nummer. Som tidligere nævnt rummer dette også tomme boliger, der benyttes ferie- og fritidsboliger, og derfor ikke er nedrivningsegnete. Det kan dog antages, at antallet er en indikator for omfanget af nedslidte og nedrivningsegnete boliger. En opgørelse over antallet af boliger uden tilknyttet CPR-nummer for 2013 og 2018 i de 54 kommuner, der har gjort brug af pulje til landbyfornyelse i 2014 og 2015, viser, at der er revet ca. 6.000 boliger ned, heraf ca. 2.000 med støtte fra pulje til landsbyfornyelse. Det samlede antal tomme boliger (dvs. uden tilknyttet CPR-nummer) er imidlertid kun faldet med 11 i de berørte kommuner. Som sagt kan der lægge mange ferieboliger skjult i disse tal, men det kan også indikere, der indsatsen med at fjerne tomme boliger kun lige har kunnet følge med tilvæksten. For de tre kommuner der fokuseres særligt på i undersøgelsen, Morsø, Faaborg-Midtfyn og Lolland kommuner, har man alle oplevet et fald i antallet af tomme boliger. Når der alligevel er revet langt flere boliger ned, er det fordi

der undervejs har været en tilvækst i antallet af tomme en-familieboliger – i Morsø Kommune 120 boliger, i Faaborg-Midtfyn Kommune 80 boliger og i Lolland Kommune 315 boliger (her er der set bort fra eventuelle sammenlægninger og opdelinger af boliger).

Tabel 14. Udvikling i antallet af nedrivninger og antallet af tomme boliger (uden tilknyttet CPR-nummer) i de 54 kommuner med adgang til pulje til landsbyfornyelse 2014-2015.

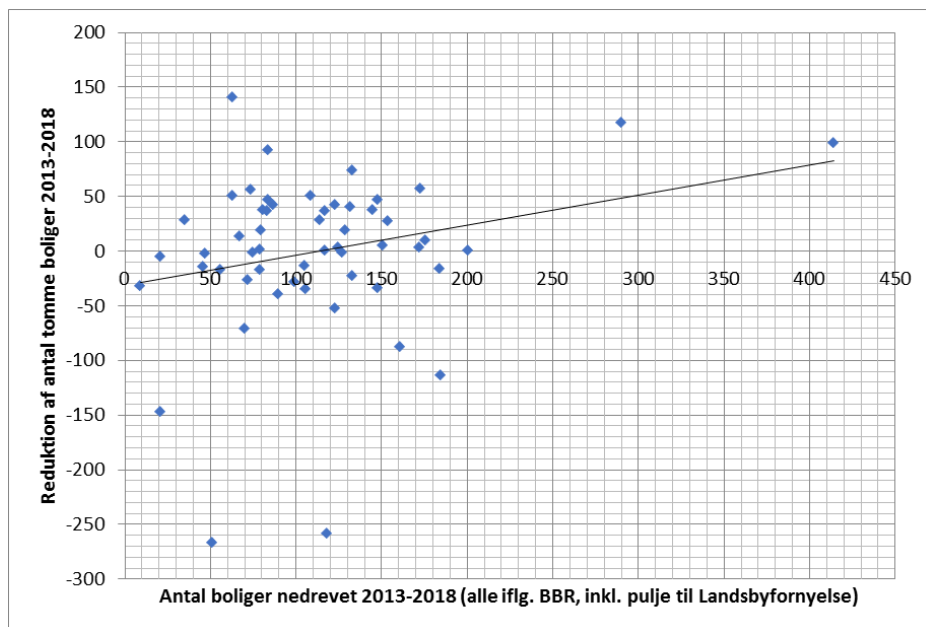
Kommune	Boliger nedrevet under pulje til landsbyfornyelse 2013-2017 (BOSSINF)	Samlet antal nedrivninger (BBR) 2013-2017	Boliger uden tilknyttet CPR-nummer 2013	Boliger uden tilknyttet CPR-nummer 2018	Reduktion i antal boliger uden tilknyttet CPR-nummer
54 kommuner	2.154	6.129	44.833	44.844	-11
Morsø	82	176	748	738	10
Faaborg-Midtfyn	78	123	865	822	43
Lolland	251	414	2.018	1.919	99

Herunder er det vist, hvordan udviklingen har fordelt sig på de enkelte kommuner i perioden. Som de ses, er det flertallet af kommuner, som har opnået en reduktion i antallet af tomme boliger i takt med nedrivningsindsatsen - men også flere kommuner, hvor der tilsyneladende er kommet endnu flere tomme boliger på trods af nedrivningerne. Det gælder særligt flere øer, men også i de nogle af de nordjyske kommuner.



Figur 36. Ændring i antal af tomme boliger (boliger uden tilknyttet CPR-nummer) i perioden 2013-2018 og antal nedrivninger (alle nedrivninger jfr. BBR) gennemført i samme periode, fordelt på kommuner.

Som det fremgår af figuren herunder er der overordnet set en positiv sammenhæng mellem antal af nedrivninger og reduktionen af antal tomme boliger i de kommuner, som har benyttet pulje til landsbyfornyelse.



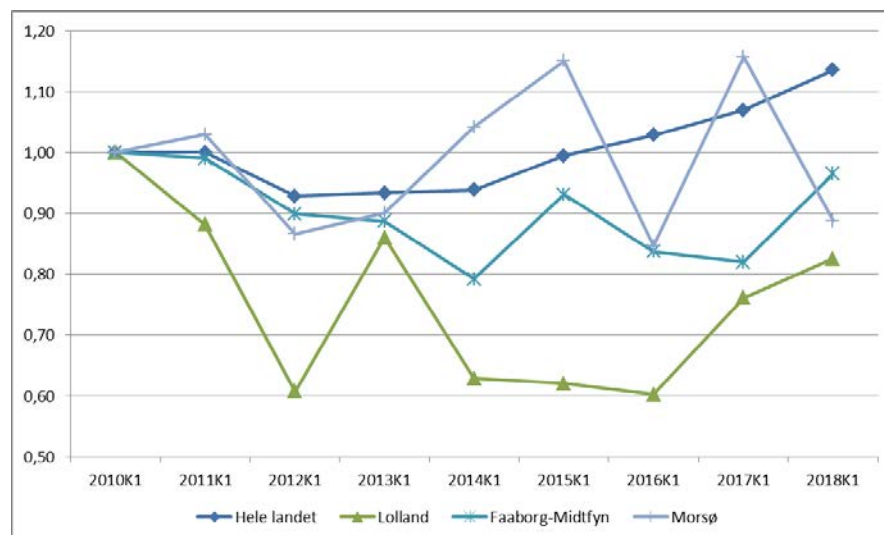
Figur 37. Ændring i antal af tomme boliger (boliger uden tilknyttet CPR-nummer) i perioden 2013-2018 (y-akse) og antal nedrivninger (alle nedrivninger jfr. BBR) gennemført i samme periode, fordelt på kommuner (x-akse), med indtegnet tendenslinje. Reduktion i antal tomme boliger regnes som et positivt tal, dvs. negative reduktioner svarer til en tilvækst af tomme boliger.

Udvikling på boligmarkedet

For at vurdere udviklingen i det samlede boligmarked i de tre kommuner, er der set på boligpriser for realiserede bolighandler af enfamiliehuse (kr. pr. m²) i perioden 2010-2018 (1. kvartal) for de tre kommuner, og for landet som helhed. I tabel 15 vises de faktiske boligpriser (kr. pr. m²), og figur 39 en indekseret kurve af de samme tal. De realiserede boligpriser for Morsø og Lolland kommuner lå i 2010 på lidt over 5.000 kr./m², svarende til omkring 45% af landsgennemsnittet, mens de i 2018 lå på lidt over 4.000 kr./m², svarende til 35% af landsgennemsnittet. Boligpriserne i Faaborg-Midtfyn har i samme periode ligget noget højere, på omkring 8.000 kr./m², svarende til hhv. 67% og 57% af landsgennemsnittet.

Tabel 15. Udvikling i realiserede handelspriser for boliger (kr./m²) i de tre kommuner og landet som helhed, 2010-2018. Kilde: Salgsstatistik, Realkreditrådet.

	2010K1	2011K1	2012K1	2013K1	2014K1	2015K1	2016K1	2017K1	2018K1
Hele landet	11824	11824	10972	11041	11100	11764	12166	12647	13428
Lolland	5337	4706	3239	4591	3357	3312	3215	4061	4406
Faaborg-Midtfyn	7940	7865	7141	7042	6292	7389	6649	6511	7662
Morsø	5323	5480	4612	4792	5547	6123	4505	6157	4727



Figur 38. Udviklingen i realiserede bolighandler for enfamiliehuse i perioden 2010-2018, index 1 = 2010. Kilde: Finansrådets udbudsstatistik.

Relativt set har udviklingen i salgspriserne (løbende priser) i de tre kommuner været faldende siden 2010, således at man i Morsø ligger ca. 10% under niveauet for 2010, i Lolland næsten 20% under niveauet for 2010, og i Faaborg-Midtfyn ca. 5% under. På landsplan ligger de realiserede bolighandler for enfamiliehuse 15% over niveauet for 2010. Man kan dog ikke fra dette sige, i hvor høj grad nedrivningsindsatsen har været med til at rette op på boligmarkedet, men man kan se, at for alle tre kommuner har boligmarkedet været for opadgående de seneste par år efter en nedgang fra 2010.

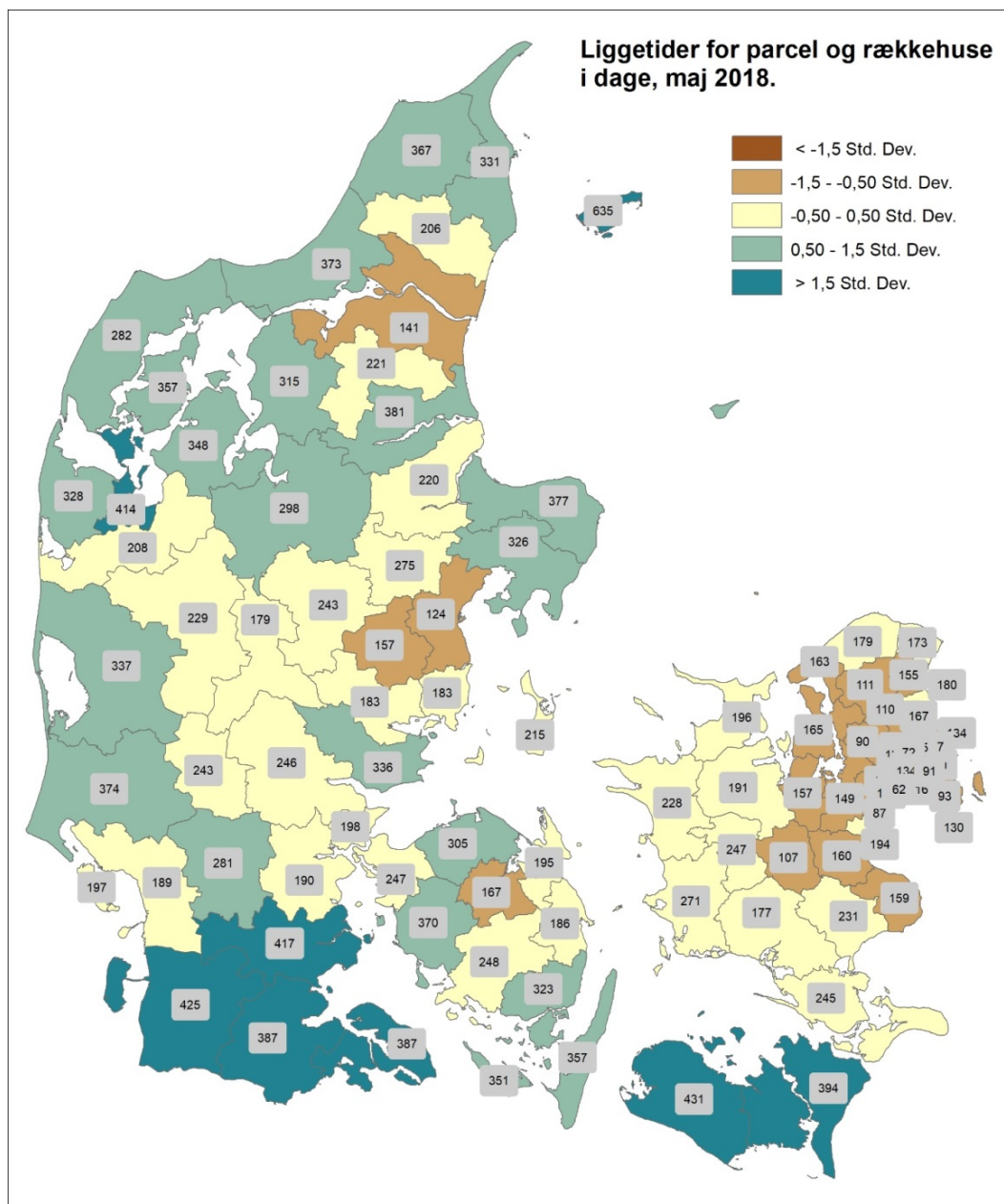
Det skal desuden siges, at antallet af salg de enkelte år kan være relativt få, og derfor kan enkelte salg få stor betydning for de gennemsnitlige salgspriser, og som kan være årsag til de store udsving.

Liggetider

Nøgletal fra Realkreditrådets boligudbudsstatistik viser liggetider, som er det gennemsnitlige antal dage de boliger, der er afgået i løbet af måneden, har været udbudt på internettet. Nedrivningsindsatsen kan i princippet være med til at skabe et mere attraktivt boligmarked i kommunen, der afspejler sig i kortere liggetider.

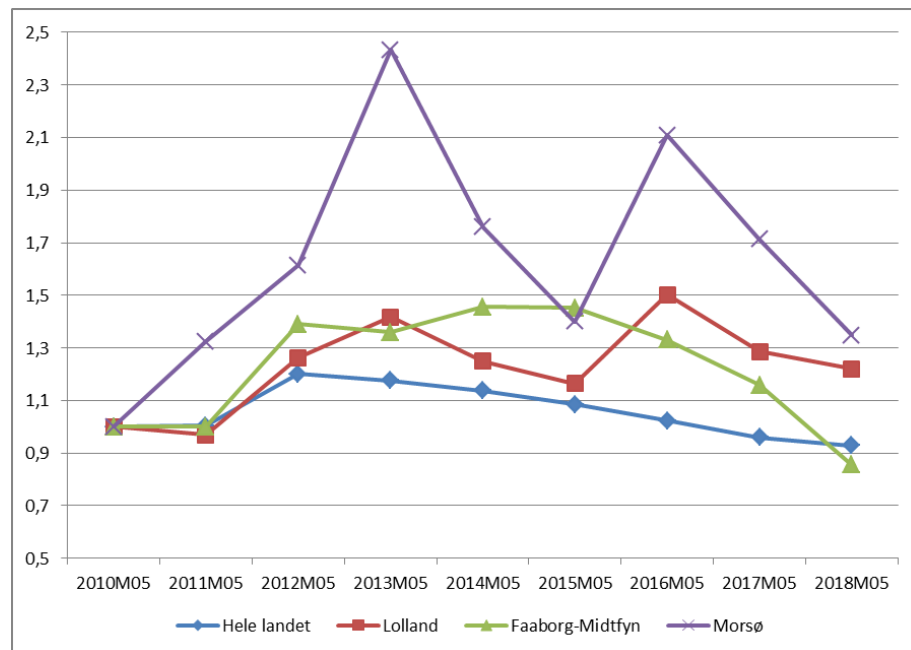
Kortet herunder viser liggetider for parcel- og rækkehuse i de enkelte kommuner pr. 2018²⁹. For landet som helhed er den gennemsnitlige liggetid for salg af enfamiliehuse i 2018 på 231 dage. I Morsø kommune er den 357 dage, i Lolland kommune 431 dage og i Faaborg-Midtfyn kommune 248 dage.

²⁹ Det er nogle nordsjællandske kommuner der ikke er helt synlige i kortet, men for det første er de ikke en del af empirien og for det andet er der tale om korte liggetider for dem alle.



Figur 39. Liggetider for parcel- og rækkehuse 2018. Kilde: Finansrådets udbudsstatistik.

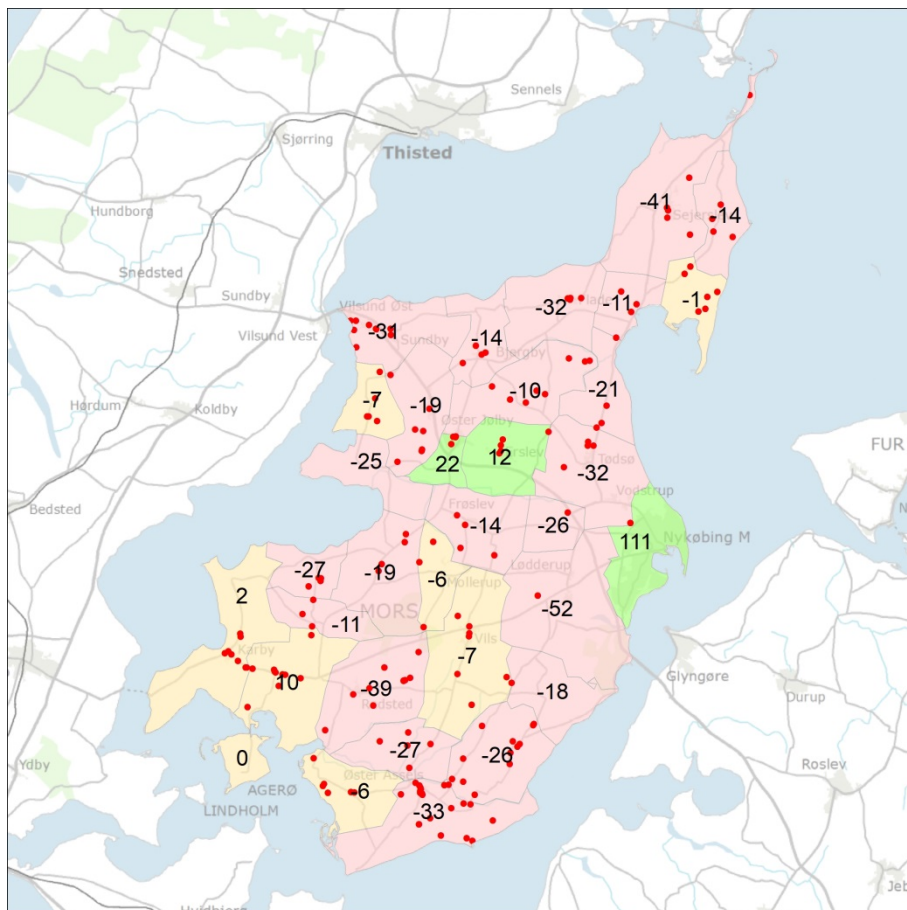
Figuren herunder viser den indekserede udvikling fra 2010 til 2018 for de tre kommuner og for landet som helhed. Som det ses har Faaborg-Midtfyn kommune det største fald i liggetider med 14% i forhold til 2010, mens der for landet som helhed har været et fald på 7%. I Lolland og Morsø kommuner er liggetiderne derimod vokset siden 2010, med hhv. 22% (Lolland) og 35% (Morsø) i forhold til 2010. Dette indikerer således ikke, at der har været en positiv udvikling på boligmarkedet som helhed.



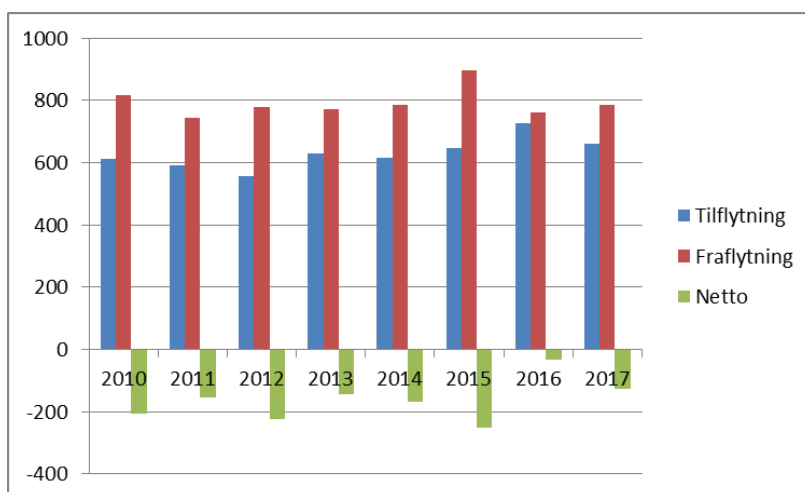
Figur 40. Indekserede liggetider (2010 = 1) for parcel- og rækkehuse i de tre kommuner og for landet som helhed. Kilde: Finansrådets udbudsstatistik.

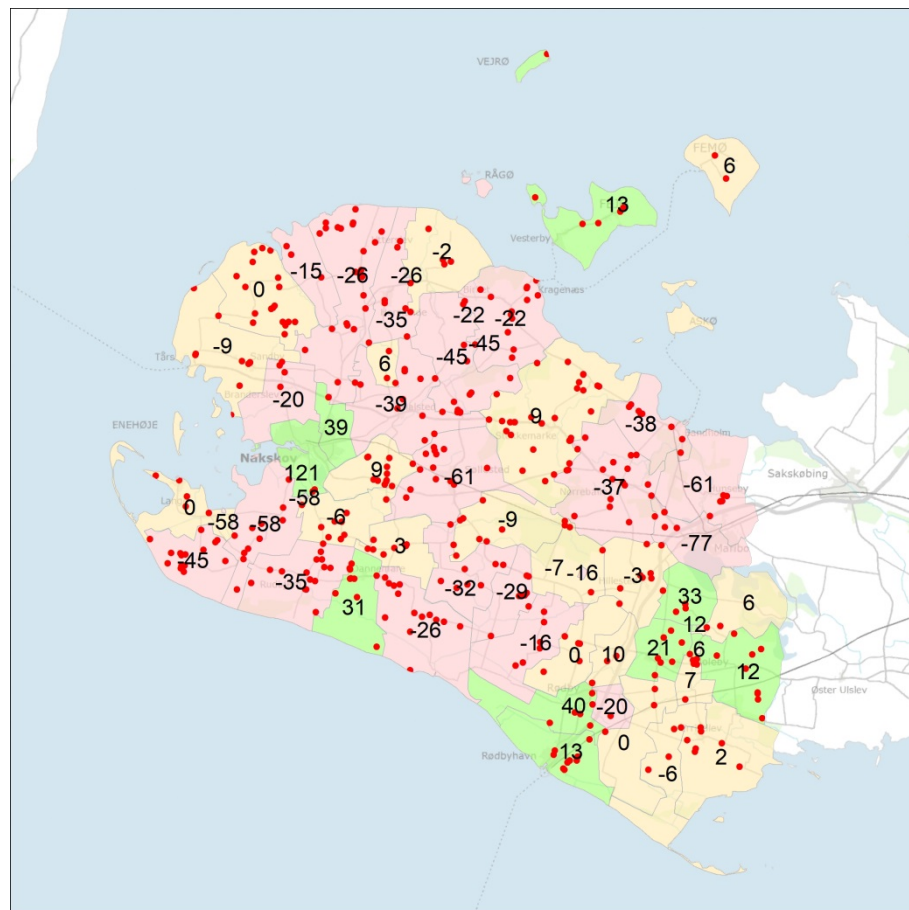
Befolkningsudvikling

Udvikling i indbyggertal er som ejendomsværdi og nybyggeri en af de væsentlige indikatorer for 'tingenes tilstand'. Der er forskellige måder at anskue udviklingen på, men en ofte anvendt er netto-tilflytningen, der her vises på sogneniveau for de tre kommuner der er særlig behandlet i undersøgelsen. For alle tre kort gælder, at grøn er positiv og rød negativ, set over 2015-2018. Det er nettotilflytningen, der er angivet efter hvert årstal på de tre kort. Der er samtidig angivet de røde prikker på kortet, hvor der er gennemført nedrivninger.



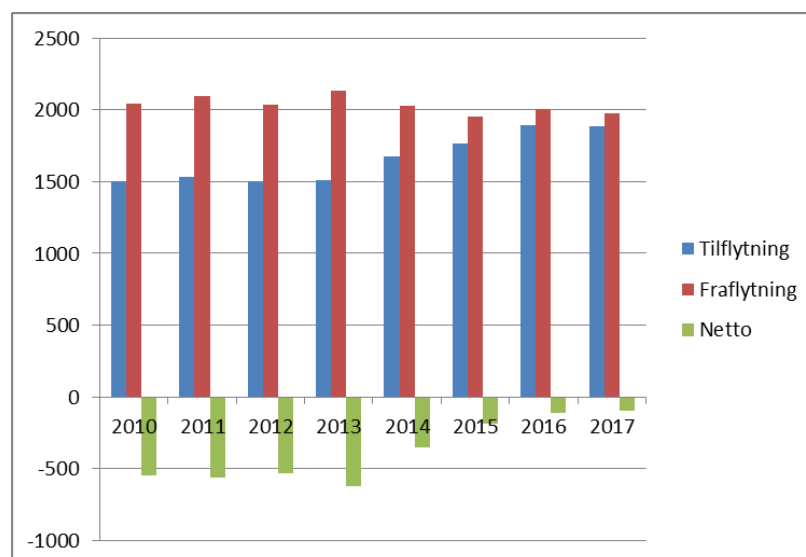
Samlet set har der for Morsø Kommune været en faldende fraflytning de senere år, sammenlignet med niveauet for 2010. Niveauet for 2016 og 2017 har ligget på i gennemsnit 80 fraflytninger årligt, mens det i 2010 var omkring 200 årligt.



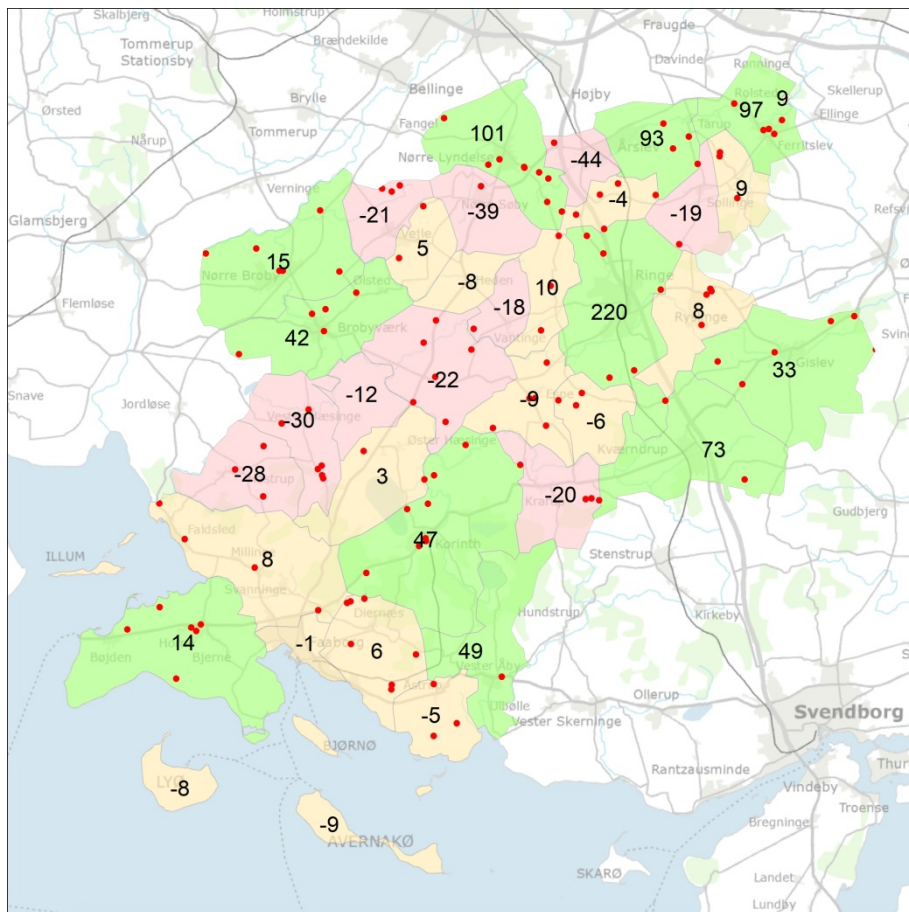


Figur 43. Nettotilflytning på sogneniveau i Lolland Kommune i perioden 2015-2018. Rød farve: Netto fraflytning. Grøn farve: Netto tilflytning

Samlet set har der for Lolland Kommune været en markant faldende fraflytning de senere år, sammenlignet med niveauet for 2010. Niveauet for 2016 og 2017 har ligget på i gennemsnit 100 fraflytninger årligt, mens det i 2010 var omkring 550 årligt.

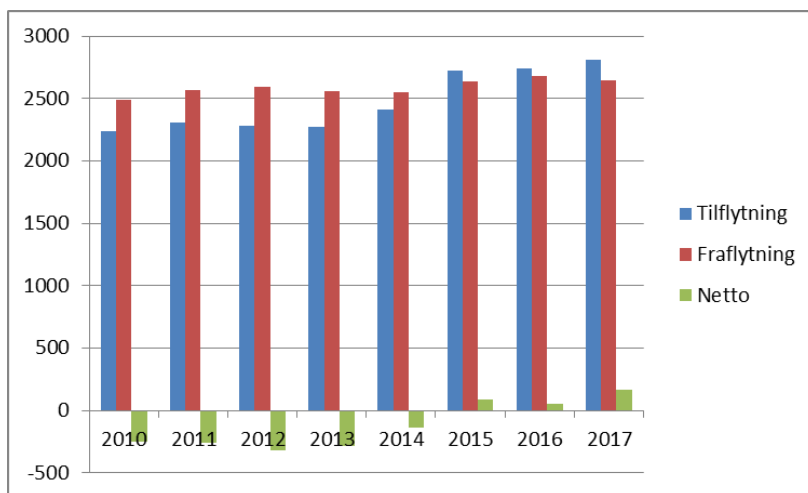


Figur 44. Nettotilflytning på kommuneniveau for Lolland kommune i perioden 2010-2017. Kilde: Statistikbanken.



Figur 45. Nettotilflytning på sogne-niveau i Faaborg-Midtfyn Kommune i perioden 2015-2018. Rød farve: Netto fraflytning. Grøn farve: Netto tilflytning

Samlet set er der i perioden for Faaborg-Midtfyn Kommune sket et skift i retning af en nettotilflytning i kommunen, som i de senere år har været 50-160 årligt, mens der i 2010-2013 var en nettofraflytning på 250-300 personer årligt.



Figur 46. Nettotilflytning på kommuneniveau for Faaborg-Midtfyn kommune i perioden 2010-2017. Kilde: Statistikbanken.

Set på tværs af de tre kommuner har der været en positiv udvikling i nettotilflytningen; i Faaborg-Midtfyn er der i dag som den eneste en nettotilflytning, mens der i 2010 var en nettofraflytning på et par hundrede. I Lolland og Morsø kommuner er der fortsat en netto fraflytning, men den er reduceret væsentligt i forhold til 2010; i Lolland kommune fra 550 til omkring 100, og i Morsø kommune i runde tal fra 200 til omkring 80 årligt.

Opsamling på de kvantitative analyser

De kvantitative analyser af effekter af nedrivningerne har i korte træk vist følgende:

Lokale effekter:

- Omfang af nybyggeri: Når der sammenlignes afstandszoner fra nedrivningerne viser det sig at der gennemføres 3-4 gange så meget nybyggeri og væsentlige om/tilbygninger i zonen tættest på nedrivningerne, sammenholdt med zoner længere væk. Det er dog ikke muligt at vurdere, hvor meget dette skyldes en direkte effekt i form af nybyggeri til erstatning for de nedrevne bygninger, og hvor meget der skyldes en afsmittende effekt på området og naboejendommene, genereret af nedrivningerne
- Salgsfrekvenser for ejendomssalg: Der ses en salgsfrekvens, der er større i 100 meter cirklen (8-11%) sammenlignet med større afstande fra nedrivningen. Tendensen er ganske lig analysen af nyopførelser, dog er den øgede slagsfrekvens inden for 100 meter bufferen væsentlig mindre. Det virker sandsynligt at den øgede salgsfrekvens i 100-meter zonen skyldes de tilfælde, hvor kommunen har opkøbt/videresolgt ejendommene i forbindelse med nedrivningerne.
- Ejendomsvurdering: Der er stor forskel i den gennemsnitlige vurdering af parcelhuse, når der ses på deres afstand til nedrivninger. Hvis en beboelsejendom ligger indenfor 100 meter fra en nedrivning, er den kun 82,8% værd i forhold til den ejendom, der ligger mellem 250 og 500 meter væk fra nedrivningen. Det understreger, at de nedrevne bygninger typisk har lavere ejendomsvurderinger.
- Salgspriser ved ejendomssalg: For naboejendomme beliggende under 100 meter fra de nedrevne bygninger har der i gennemsnit været et fald i salgspriser pr. m² på 15,8% i perioden 2010-2012 til 2015-2017. Til sammenligning har der for boligsalg mere end 500 meter væk fra en nedrivning (men i sognekategori 4) været en stigning på 2,8%. I fem ud af 35 analyserede kommuner har naboboliger til nedrivningerne dog klaret sig bedre end sammenlignelige ejendomme som er beliggende i tilsvarende områder, hvor der ikke er revet ned eller med over 500 meter til nærmeste nedrivning.

Kommunale effekter:

- Udvikling i antallet af tomme boliger: Det samlede antal tomme boliger (inkl. boliger der benyttes til bl.a. ferieboliger) har været stort set uændret på landsplan i 2013 til 2017 (ca. 45.000 tomme boliger). Det dækker dog over, at der er enkelte kommuner som har haft en meget stor tilvækst i antal tomme boliger i perioden, mens andre kommuner, særligt dem der har revet meget ned, omvendt har reduceret antallet af tomme boliger markant. Det understreger, at der hele tiden pågår en tilvækst af tomme boliger, samtidig med at der rives tomme boliger ned.
- Udvikling i salgspriser: Udviklingen i salgspriserne på enfamilieboliger i de tre kommuner har været faldende siden 2010 (hhv. 5%, 10% og 20%), mens der på landsplan har været en stigning på 15% i samme periode
- Udvikling i liggetider: For de tre kommuner har der for to kommuner (Lolland og Morsø kommuner) været tale om stigende liggetider i perioden 2010-2018, mens der for Faaborg-Midtfyn Kommunes vedkommende har været et fald i liggetiderne
- Flytninger til og fra kommunen: For de tre kommuner har der været en positiv udvikling i nettotilflytningen. For Lolland og Morsø kommuner er nettofrflytningen mindsket betydeligt siden 2010, mens den for Faaborg-Midtfyn er vendt til en netto-tilflytning.

Det konstateres desuden, at kommunal-økonomiske overvejelser relateret til nedrivninger, som forebyggelse af tilflytning af udsatte husstande til kommunen er helt central for de kommunale indsatser. Det har imidlertid ikke været muligt indenfor rammerne af denne undersøgelse, at vurdere i hvor høj grad nedrivningsindsatserne har medvirket til en sådan forebyggelse, og hvilken effekt det i givet fald har haft på kommunernes økonomi.

Referencer

Litteratur

Andersen, L.R. (2015) *Boligsaneringer, boligforbedringer og effekten på de sociale udgifter - Områdestudier i Skelund og Veddum*. Mariagerfjord Kommune

Arbejderbevægelsens Erhvervsråd (2018) *Offentligt forsørgede fraflytter de store byer*. 15. august 2018.

Boligøkonomisk Videncenter (2017) *Boliger som ikke bliver brugt. Parcel- og stuehuse*. Working paper. August 2017.

Jensen, J.O & Blach, V.E.M (2016) *Midtvejsevaluering af Pulje til Landsbyfornyelse*. SBI, nr. 2016:05, 1 udg, SBI forlag, København.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (2013) *Regional- og Landdistriktspolitiske Redegørelse 2013*. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Oxford research og Naboskaber.dk (2018) *Social sårbarhed i privatejede boliger Lolland Kommune – Delrapport 1: Indikatorer og analyse*. Januar 2018.

SBI og Kuben (2017) *Almene boliger i Lolland Kommune: Analyse og strategi for udvikling og tilpasning af den almene sektor i Lolland Kommune*. SBI, 2017.

Interviews

Arne Kirk og Jimmi Nielsen, Morsø Kommune d. 24.5.2018
Ejendomsmægler Ole Laustsen, Nybolig i Morsø d. 24.5.2018

Henrik Madsen og Rie Christensen, Lolland Kommune d. 29.5.2018
Per Møller, Borgerforeningsformand i Utterslev d. 29.5.2018
Ejendomsmægler Rene Hansen, Nybolig Maribo d. 14.6.2018
Ejendomsmægler Ole K Jørgensen, Estate Nakskov d. 14.6.2018

Trine Hedegaard Jensen, Faaborg-Midtfyn Kommune, d. 7.6.2018
Bjarne Brøndgaard, borgerforeningsformand i Ny Stenderup, d. 7.6.2018

Bilag 1. Antal nedrivninger pr. kommune

Antal nedrivninger under pulje for landsbyfornyelse 2013-2017, fordelt på 54 kommuner og områdetype.

Kommune	Det åbne land	Byer < 25 indbyggere.	Byer > 3000 indbyggere	Nedrivninger i byer med mellem 25 og 3.000 indb.	% nedrivninger beliggende i byområder med 25 -3.000 indbyggere	Nedrivninger i alt
Lolland	141	28	1	81	32	251
Guldborgsund	86	11	1	78	44	176
Thisted	36	7	0	59	58	102
Tønder	16	4	7	58	68	85
Morsø	53	0	0	29	35	82
Faaborg-Midtfyn	30	3	1	44	56	78
Vesthimmerlands	20	3	2	45	64	70
Aabenraa	26	6	1	35	51	68
Vordingborg	11	6	0	48	74	65
Mariagerfjord	18	5	1	35	59	59
Frederikshavn	19	3	0	35	61	57
Viborg	22	2	0	32	57	56
Lemvig	27	0	0	25	48	52
Hjørring	21	4	0	25	50	50
Faxe	25	3	0	18	39	46
Langeland	20	9	1	14	32	44
Jammerbugt	15	1	0	26	62	42
Rebild	11	1	0	29	71	41
Assens	18	1	1	17	46	37
Skive	19	1	0	17	46	37
Randers	13	2	1	20	56	36
Kalundborg	11	1	0	19	61	31
Vejen	20	0	0	11	35	31
Aalborg	14	0	1	13	46	28
Nordfyns	10	1	0	16	59	27
Holstebro	9	1	1	16	59	27
Struer	7	1	0	19	70	27
Norddjurs	5	3	1	18	67	27
Varde	10	3	0	13	50	26
Ikast-brande	10	0	1	14	56	25
Odsherred	10	1	0	13	54	24
Ringkøbing-Skjern	12	0	0	12	50	24
Bornholm	12	2	0	9	39	23
Haderslev	3	1	0	18	82	22
Billund	12	0	1	9	41	22
Herning	9	1	0	10	50	20
Favrskov	7	1	0	11	58	19
Kerteminde	4	0	1	13	72	18

Ærø	3	2	0	13	72	18
Syddjurs	1	2	1	14	78	18
Silkeborg	4	0	0	14	78	18
Svendborg	9	2	0	6	35	17
Brønderslev	2	1	0	14	82	17
Holbæk	4	0	0	12	75	16
Middelfart	5	2	1	8	50	16
Hedensted	3	0	1	12	75	16
Sønderborg	9	0	1	5	33	15
Slagelse	0	2	0	12	86	14
Esbjerg	4	2	0	8	57	14
Nyborg	2	1	0	6	67	9
Odder	1	0	0	3	75	4
Skanderborg	0	0	0	3	100	3
Læsø	0	0	0	3	100	3
Lejre	0	0	0	1	100	1
I alt	859	130	27	1138	53	2154

Bilag 2. Udvikling i gennemsnitlige salgspriser

Tabellen herunder viser udviklingen i gennemsnitlige salgspriser (kr./m²) for enfamiliehuse (inkl. stuehuse til beboelse) i perioden fra 2010-2012 til 2015-2017 for naboejendomme til de nedrevne boliger i de 54 kommuner der har gjort brug af pulje til landsbyfornyelse. Det er opdelt i naboejendomme beliggende 0-100 meter fra nedrivningen, naboejendomme beliggende 100-250 meter fra nedrivningen), for lokalområdet (ejendomme beliggende 250-500 meter fra nedrivningen), for boliger udenfor bufferzonerne (> 500 meter) men indenfor byområdet, og for kommunen som helhed.

Kommune	Gennemsnitlig værdi af alle bolig-handler 2015-2017	Udvikling fra 2010-12 til 2015-17 i %, alle bolig-handler	0-100 m. pris-udv. i %	100-250 m. pris-udv. i %	250-500 m. pris-udv. i %	Mere end 500 m. pris-udv. i %	M2 pris 2015-2017	Udvikling fra 2010-12 til 2015-17 i %, kategori 4 sogn	Relativ udvikling i kategori 4-sogn
Odsherred	1.009.569	2	-31	-14	5	3	8.051	-3	-5
Holbæk	1.624.643	20	-4	-2	21	4	9.040	5	-15
Faxe	1.222.550	4	-10	4	20	16	9.818	12	8
Kalundborg	1.064.724	6	-1	-11	-17	0	7.192	-3	-9
Slagelse	1.447.367	3	-39	-9	2	5	8.508	2	-1
Lolland	437.904	-29	-49	-34	-28	-31	2.729	-34	-5
Guldborgsund	833.772	-26	-35	-7	-16	-15	5.771	-16	10
Vordingborg	1.091.042	10	5	5	-2	-6	6.680	-3	-13
Bornholm	827.540	5	6	-7	-3	10	7.769	8	3
Assens	958.715	-3	-18	25	9	-6	8.020	6	9
Faaborg-Midtfyn	1.037.730	-9	-37	-24	-7	-6	7.087	-10	-1
Svendborg	1.497.939	6	10	8	8	2	10.854	6	0
Langeland	630.928	-47	-37	-32	-20	-20	4.170	-25	22
Ærø	650.164	-16	-36	-35	-34	-11	6.039	-16	0
Haderslev	1.409.551	8	8	-11	-14	1	5.372	-4	-12
Billund	1.245.752	6	-22	11	-2	5	6.167	3	-3
Sønderborg	1.146.628	2	12	-11	-8	8	6.956	1	-1
Tønder	682.162	-13	-40	-14	-21	-7	3.925	-14	-1
Aabenraa	1.129.774	5	-24	-19	3	-8	5.965	-8	-13
Holstebro	1.313.393	6	-21	-23	-10	-7	6.047	-10	-16
Lemvig	789.445	-6	-31	-17	-2	22	4.511	-6	0
Struer	975.890	1	-1	0	-17	-2	6.193	-8	-9
Syddjurs	1.475.727	10	-3	0	-1	13	8.734	5	-5
Norddjurs	1.021.316	3	-28	-14	-25	-3	5.904	-11	-14
Silkeborg	1.920.909	15	-20	10	5	0	8.454	0	-15
Ringkøbing-Skjern	942.315	-1	-35	-37	-22	9	4.376	-17	-16
Morsø	729.544	-2	-7	-30	-8	7	4.103	-13	-11
Skive	858.483	-27	-45	-5	-9	-9	4.692	-12	15
Thisted	909.891	0	-14	0	2	15	6.302	4	4
Viborg	1.348.163	4	-6	-7	-5	1	7.374	-3	-7
Frederikshavn	1.244.902	5	-25	-19	-7	22	6.017	-7	-12
Vesthimmerlands	894.225	-4	-13	-16	-8	-7	4.921	-11	-7
Mariagerfjord	1.126.793	8	1	0	-7	7	6.340	0	-8
Jammerbugt	1.056.945	12	-2	-7	6	3	7.078	1	-11
Hjørring	1.064.964	6	27	-13	2	-1	7.038	0	-6

Staten har via pulje til landsbyfornyelse afsat midler til nedrivning og istandsættelse af tomme ejendomme i landdistrikter og mindre byer, som udvalgte kommuner kan gøre brug af. Denne rapport undersøger effekten af nedrivningerne kvantitativt ud fra registerbaserede data og gennem kvalitative interview med kommunale planlæggere, ejendomsmæglere og beboere i tre kommuner.

Undersøgelsen har ikke kunnet vise kvantitativt målbare effekter af nedrivningsindsatsen, fx i form af højere salgspriser og kortere liggetider på naboejendommene. Selvom der er svage tegn på en mulig øget byggeaktivitet i lokalområderne omkring nedrivningerne, er det meget usikkert, hvorvidt det er en effekt af nedrivningsindsatsen.

Mens det er vanskeligt at måle effekter af nedrivningerne kvantitativt, så viser den kvalitative del af undersøgelsen, at de lokale aktører oplever store forbedringer med indsatsen. Det er med til at øge optimismen hos naboer, lokale ejendomsmæglere mv. Kommunerne ser bl.a. værdi i, at nedrivningerne mindsker risikoen for spekulativ udlejning.

Undersøgelsen er finansieret af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

1. udgave, 2019
ISBN 978-87-93585-15-7