

SBi 2007:08

Dårlige boliger i landets yderområder

- om omfanget og betydningen af boliger i
særlig ringe stand



Dårlige boliger i landets yderområder

- om omfanget og betydningen af boliger i særlig ringe stand

Georg Gottschalk
Thorkild Ærø
Mikkel Rasmussen

Titel Dårige boliger i landets yderområder
Undertitel - om omfanget og betydningen af boliger i særlig ringe stand
Serietitel SBI 2007:08
Udgave 1. udgave
Udgivelsesår 2007
Forfattere Georg Gottschalk, Thorkild Ærø, Mikkel Rasmussen
Sprog Dansk
Sidetal 54

Emneord Byfornyelse, landdistrikter

ISBN 978-87-563-1303-2

Fotos Georg Gottschalk, www.kma-mors.dk

Udgiver Statens Byggeforskningsinstitut
Dr. Neergaards Vej 15, DK-2970 Hørsholm
E-post sbi@sbi.dk
www.sbi.dk

Eftertryk i uddrag tilladt, men kun med kildeangivelsen: SBI 2007:08, *Dårige boliger i landets yderområder - om omfanget og betydningen af boliger i særlig ringe stand. (2007)*

Indhold

Forord	4
Indledning	5
Sammenfatning og konklusioner	6
Erfaringer fra tre kommuner	16
Resultater fra spørgeskemaundersøgelsen	27
Resultater fra registerundersøgelsen	38
Bilag:	45
Bilag 1: Lov om byfornyelse, lejelovgivningen og boligstøtteleven i forbindelse med dårlige boliger i yderområder	45
Bilag 2: Byggeloven og dårlige boliger i yderområder	48
Bilag 3: Planlovens bestemmelse om kontinuitetsbrud	50
Bilag 4: Det anvendte internetbaserede spørgeskema	51

Forord

Forfaldne boliger præget af lav kvalitet, dårlig vedligeholdelse og rod opfattes negativt af de fleste. Variationer i boligstandard accepteres til en vis grad, men hvor forfaldet er omfattende eller breder sig, giver det bekymring og bliver til et fælles anliggende. Denne type forfald kan nemlig med tiden føre til, at et givent område - en landsby, en bydel eller en hel egn, forbindes med denne situation. Området omtales negativt og bedømmes uattraktivt. Det betyder, at potentielle tilflyttere fortsætter videre til andre steder i deres søgning efter en bolig.

Boligerne ligger ofte som enkeltbygninger i det åbne land eller i landsbyer, og har det til fælles, at de ikke fungerer på almindelige markedsvilkår. Boligerne kan vanskeligt omsættes som ejerboliger på grund af for lav efterspørgsel og for dårlig stand.

Når markedet ikke længere løser problemet gennem almindelig omsætning på grund af manglende efterspørgsel eller lav standard, forfalder boligerne yderligere eller overgår til udlejning. Nogle steder har denne dårlige del af boligmassen åbnet for spekulation i udlejning.

Denne del af boligmassen giver kommunerne flere forskellige udfordringer, og en række af landets kommuner har meldt om problemer med de beskrevne boliger.

På grundlag af de skitserede forhold og problemstillinger har Statens Byggeforskningsinstitut for Socialministeriet gennemført en undersøgelse, som afrapporteres med denne rapport. Undersøgelsen er gennemført af seniorforsker Georg Gottschalk, forskningschef Thorkild Ærø og stud. scient. soc.. Mikkel Rasmussen.

En følgegruppe har bistået SBi undervejs i projektet. Følgegruppens medlemmer har diskuteret problemstillingen, bidraget til afdækning af problemfeltet og herunder hjulpet med indhentning af oplysninger undervejs. Deltagere i følgegruppen var fra Socialministeriet: Charlotte Kruse Lange, Pia Scott Hansen og Allan Pedersen. Fra KL: Jana Eger Schrøder, der senere blev afløst af Erling Rørdam. Fra Miljøministeriet: Jane Kragh Andersen. Fra Erhvervs- og Byggestyrelsen: Lisbeth Jordan og Pernille von Lillienkjold. Fra Indenrigs- og Sundhedsministeriet: Søren H. Thomsen. Fra Skive Kommune: Arne Kirk. Fra Kuben Byfornyelse Danmark A/S: Søren Garde.

SBi vil hermed gerne takke medlemmerne i følgegruppen for deres engagement og indsats. Der skal samtidig lyde en tak til de kommuner, der har bidraget med oplysninger gennem interview og besvarelse af spørgeskema.

Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet
Afdelingen for Boliger og Byfornyelse
Juli 2007

Thorkild Ærø
Forskningschef

Indledning

Undersøgelsens formål

Formålet med denne undersøgelse er at vurdere:

- omfanget og karakteren af boliger af særlig lav kvalitet i landets mere tyndt befolkede områder
- kommunale erfaringer med problemstillingen
- i hvilket omfang de eksisterende instrumenter og virkemidler dækker behovet i forhold til at afhjælpe de beskrevne problemstillinger, samt
- behovet for nye tiltag og forslag til handlemuligheder

Undersøgelsens afgrænsning, kilder og metoder

Der findes ikke centrale, nationale registeroplysninger, der præcist kan måle omfanget og karakteren af dårlige boliger. Det er derfor valgt at kombinere flere typer af oplysninger og herunder både at søge sagen afdækket i de centrale registre og at søge oplysninger hos udvalgte kommuner.

Undersøgelsen bygger på tre kilder:

1. Oplysninger fra udvalgte kommuner afgivet ved hjælp af et Internet-baseret spørgeskema. 180 kommuner blev udvalgt til at få tilsendt spørgeskemaet på grundlag af udtræk fra en database med 20 pct. af landets boliger.
2. Interviews med repræsentanter fra Sallingsund, Morsø og Nakskov Kommuner. Disse kommuner er udvalgt på grundlag af den gennemførte spørgeskemaundersøgelse, hvoraf det fremgår, at netop disse tre kommuner havde relativt mange dårlige boliger af denne type og erfaringer med håndtering af problemstillingen. Sallingsund hører nu under Skive Kommune og Nakskov under Lolland Kommune.
3. Registeroplysninger om Danmarks boliger: type, størrelse, installationer, vurderingspris m.v., og om deres beboere: alder, indkomst, husstandssammensætning m.v. pr. 1.1.2004. Disse oplysninger er samlet i ovennævnte database med 20 pct. af landets boliger. De boliger, der indgår i register-undersøgelsen, er afgrænset til enfamiliehuse og stuehuse til landbrugsejendomme i byer og i landområder med under 5.000 indbyggere.

Sammenfatning og konklusioner

Problemetets karakter

Udgangspunktet for undersøgelsen er, at en række af landets kommuner igennem længere tid har meldt om problemer med boliger, der har en særlig lav kvalitet, og som ligger uden for de egentlige byfornyelsesområder. Det er især boliger i det åbne land og i landsbyer, men det kan i nogle tilfælde også være boliger i mindre stationsbyer.

Den dårlige kvalitet kan f.eks. bestå i, at der er installationsmangler (manglende toilet, bad eller centralvarme), manglende isolering, fugt eller almindeligt forfald. Det kan også være ejendomme, som er præget af affald og skrammel, der henligger i årevis på grunden. Boligerne kan ofte ikke omsættes som ejerboliger på grund af beliggenheden og den dårlige kvalitet. Nogle af disse dårlige boliger bliver opkøbt af udlejere, der lejer dem ud til husstande med meget små indkomster - fx førtidspensionister og kontanthjælpsmodtagere.

For at vurdere karakteren af problemerne blev der brugt:

- En spørgeskemaundersøgelse til en række kommuner.
- Interviews i tre kommuner, som ifølge spørgeskemaerne i særlig grad havde problemer med sådanne ejendomme.
- En registerbaseret undersøgelse.

Et kortfattet internetbaseret spørgeskema blev sendt til 180 kommuner, som måtte antages at kende til problemer med dårlige boliger uden for de egentlige byfornyelsesområder.

I spørgeskemaet kunne kommunerne sætte kryds ud for enkelte, mulige problemer, de kunne have med sådanne boliger. Stort set alle kommunerne angav almindeligt forfald af bygningerne som et af de problemer, de havde. Mellem to tredjedele og tre fjerdedele angav fugt i bygningerne, mangelfuld eller helt manglende isolering, installationsmangler og friarealer opfyldt med affald og skrammel. Direkte nedstyrtningsfare – jf. byggeloven - blev kun nævnt som et problem for en fjerdedel af kommunerne.

Interviews i tre kommuner (Sallingsund, Morsø og Nakskov) viste, at spekulation i opkøb og udlejning af enfamiliehuse og stuehuse i dårlig stand til kontanthjælpsmodtagere og førtidspensionister, som kom rejsende langvejs fra, var et problem. Opkøberne er som regel udenbys udlejere, som har specialiseret sig i dette. Baggrunden er ifølge disse kommuner bl.a. økonomiske forhold, der tvinger ressourcetsvage grupper til at finde forholdsvis billige boliger langt fra de store byer. Denne tilflytning af ressourcetsvage grupper til dårlige boliger opfatter kommunerne som problematisk. Nogle gange opdeler udlejerne husene i to boliger og lejer dem ud, uden at udlejeren forinden har søgt om byggetilladelse til ombygningen. Nakskov Kommune melder f.eks. om sådanne boliger, der ikke var sikrede tilstrækkeligt mod brand. For lejerne er et af problemerne ofte, at boligerne er mangelfuldt eller helt uisoleerede og derfor meget vanskelige og/eller meget dyre at varme op. Hvis de har lejet sig ind i sommerhalvåret, sker det, at de først opdager dette, når det bliver vinter, hvorefter de ser sig nødsaget til at flytte igen.

I to af de interviewede kommuner: Sallingsund og Morsø Kommuner har man erfaringer med en speciel form for pantebrevsspekulation i forfaldne boliger. Det foregår på følgende måde: Et udenbys selskab køber en forfalden ejendom op på en tvangsauktion til f.eks. 60-70.000 kr. I den følgende tid handles ejendommen mellem forskellige selskaber til stadigt stigende priser for til sidst at ende med at blive handlet for en pris på måske 400.000 kr. Købene finansieres ikke med realkreditlån, men med private pantebreve, som sælges til købere, som ikke har set ejendommen. Når pantebrevskøberne ikke får renter og afdrag, begæres det sidste selskab konkurs, og ejerne af pantebrevene mister deres penge. Derefter går ejendommen på tvangsauktion, og det hele kan begynde forfra. Der er sandsynligvis flere kommuner, som har samme erfaringer.

Alt i alt kan man om problemets karakter sige, at der er:

- problemer med skæmmende, forfaldne, tomme huse eller huse, hvor der ligger affald og skrammel på grunden
- problemer med husenes standard som f.eks. installationsforhold, manglende isolering eller fugt
- problemer med tilflytning af resourcesvage grupper til dårlige boliger i lokalsamfundene
- problemer med pantebrevsspekulation i forbindelse med køb og salg af huse med lav standard. En del af de tomme, forfaldne huse bruges til dette.

Tomme boliger, som ligger i rekreative områder f.eks. med havudsigt, har kommunerne ikke problemer med. De bliver handlet til forholdsvis høje priser og i mange tilfælde brugt til fritidshuse.

Problemets omfang

I denne undersøgelse ses der på de nuværende problemers omfang og karakter. Der ses således ikke på, hvilke problemer der i fremtiden evt. kan blive med nedlagte landbrug med overflødiggjorte stuehuse og avlsbygninger. Af de nuværende ca. 115.000 beboede stuehuse er der ifølge BBR-registret installationsmangler i ca. 6.000 af de stuehuse, hvor der er oplysninger om installationer i BBR-registret. Det svarer til ca. 6 pct. af disse stuehuse.

Omfanget vurderet ud fra kommunernes egne skøn i spørgeskemaundersøgelsen

De kommuner, der angav, at de havde problemer med dårlige boliger i landområder og mindre bysamfund, blev bedt om at give et skøn over, hvor mange boliger, det drejede sig om i deres kommune. Ud fra disse oplysninger er det beregnet, at der findes ca. 4.000 til 6.000 af denne type boliger på landsplan. Heraf er halvdelen udlejede boliger, en fjerdedel ejerboliger og en fjerdedel tomme boliger. Grupper af kommuner, som stadigvæk har problemer, er ifølge spørgeskemaundersøgelsen koncentreret til kommuner omkring Limfjorden, Himmerland, Sønderjylland og de sydlige øer: Ærø, Langeland og Lolland.

Omfanget vurderet ud fra registerundersøgelsen

Analysen bygger på en database med registeroplysninger pr. 1.1.2004 om 20 pct. af Danmarks boliger: type, størrelse, installationer, vurderingspris m.v., og om deres beboere: alder, indkomst, husstandssammensætning mv. Der er set på enfamiliehuse og stuehuse i byer og landområder med under 5.000 indbyggere. Der er ca. 650.000 af disse typer huse.

I denne del af undersøgelsen er det valgt at definere dårlige boliger eller potentielt dårlige boliger, som kommunen skønsmæssigt kan have problemer

med, som boliger, hvor kvadratmeterprisen er særlig lav, hvor bygningen er opført før 1960, og hvor boligen er tom eller beboet med husstande med meget lave indtægter.

Afhængigt af, hvilke kriterier man vælger i registerundersøgelsen om f.eks. definitionen af lav indkomst, bliver tallet mellem 7.000 og 14.000 boliger. Det vil sige mellem en og to procent af enfamiliehusene og stuehusene i byer og landområder med under 5.000 indbyggere.

Alt i alt om skønnet over omfanget

Ud fra de to måder at klarlægge antallet på kan man alt i alt sige, at det drejer sig om i størrelsesordenen 10.000 enfamiliehus og stuehus i landområderne og de mindre bysamfund, som kommunerne kan have problemer med. Procentvist er det ikke så mange, men lokalt kan det være en større andel. Morsø Kommune skønner f.eks., at det drejer sig om ca. 5 – 6 pct. af boligerne i landområderne og i landsbyerne. Der kan også være lokale variationer inden for de enkelte kommuner. F.eks. anslår Sallingsund Kommune, at det drejer sig om ca. 10 pct. i den tidligere stationsby Durup med 400 boliger. Det er hovedsageligt dårligt vedligeholdte ejerboliger, som ifølge kommunen er vanskelige at omsætte. Med tiden vil en del af dem efter kommunens opfattelse formentlig komme til at stå tomme.

Typer af problemer kommunerne har grebet ind overfor

180 kommuner fik tilsendt det netbaserede spørgeskema. 128 svarede. 63 af dem angav, at de havde haft - eller stadigvæk har - problemer med dårlige boliger i landområder eller i mindre bysamfund. Det hyppigste problem er almindeligt forfald af ejendommen. Det har to tredjedele af de 63 kommuner grebet ind overfor. Halvdelen har grebet ind overfor fugtproblemer, og en tredjedel har grebet ind overfor friarealer med affald, installationsmangler, mangelfuld eller helt manglende isolering, nedstyrtningssfare og svamp i bygningen.

Halvdelen af de boliger, kommunerne havde problemer med, var udlejede boliger, og det gjaldt også halvdelen af de boliger, kommunerne havde grebet ind over for. En fjerdedel af de boliger, kommunerne havde problemer med, var boliger beboet af ejer. Det var imidlertid kun en tiendedel af de boliger, kommunerne havde grebet ind overfor, der var beboet af ejer. Kommunerne er naturligt nok tilbageholdende med at gribe ind over for boliger, der er beboet af ejer, men koncentrerer indsatsen om de udlejede og de tomme boliger. Boligerne, der er beboet af ejer, vil mere komme i kommunernes søgelys, når og hvis de senere bliver lejet ud eller står tomme. De mange tomme boliger er et forholdsvist nyt og formentligt voksende problem.

Antallet af boliger, kommunerne griber ind over for

Af spørgeskemaundersøgelsen fremgår det, at de kommuner, der har dårlige boliger i landområder, landsbyer og mindre bysamfund, tilsammen griber ind over for ca. 125 boliger om året. I betragtning af, at der er op imod 10.000 af disse dårlige boliger, og at antallet formentligt er voksende, ser det ikke ud til, at problemerne bliver færre.

Kommunernes virkemidler

Kommunerne har brugt forskellige virkemidler i forhold til de dårlige boliger. Det mest brugte redskab er byggelovens bestemmelser om, at bebyggelsen eller de ubebyggede arealer skal holdes i forsvarlig og sømmelig stand. Over halvdelen af de adspurgte kommuner har brugt byggeloven som virkemiddel. Hver tredje af kommunerne har brugt kommunalt opkøb. Hver fjerde kommune har brugt boligstøtteleven (afslag på ansøgninger om boligstøtte) og kondemnering.

I interviewene i de tre kommuner og i fritekstsvarene til spørgeskemaerne peges der på nogle problemer med - eller usikkerhed - overfor nogle af de virkemidler, der er til rådighed. Der er også forslag til ændringer af eksisterende virkemidler og forslag til nye virkemidler.

Det gælder for følgende love og bestemmelser:

Byggeloven og lov om landbrugsejendomme

Over halvdelen af de kommuner, som har grebet ind over for dårlige enfamiliehuse og stuehuse, har brugt byggelovens bestemmelser om, at bebyggelsen skal holdes i en forsvarlig stand og ikke frembyde fare for beboerne og andre og/eller bestemmelsen om, at ejendommen skal holdes i sømmelig stand. Disse bestemmelser finder nogle af kommunerne for komplicerede, især for små kommuner. F.eks. mener Sallingsund Kommune, at det er et problem i små landsbyer, at begrebet "sømmelig stand" skal forstås relativt. Hvis en enkelt ejendom i landsbyen skiller sig ud ved at være forfalden i sammenligning med de omkringliggende ejendomme, kan kommunen give påbud om istandsættelse efter byggeloven. Men hvis der er en hel række skæmmende bygninger i landsbyen, er der ikke nogle, der skiller sig ud fra de andre. Dermed kan man ikke bruge denne bestemmelse sådanne steder.

For så vidt angår ubenyttede, skæmmende stuehuse så har det offentlige også en mulighed for at gribe ind med hjemmel i § 9 stk. 4 i lov om landbrugsejendomme. Jordbrugskommissionerne i regionerne kan nemlig ifølge denne bestemmelse give ejeren påbud om inden en fastsat frist at istandsætte sådanne bygninger, så de ikke længere er skæmmende, eller påbud om at nedrive sådanne bygninger. Ifølge § 22 stk. 2 i cirkulæret til loven bør kommunerne inddrages i disse vurderinger. Sekretariatene for de syv jordbrugskommissioner har imidlertid meget begrænsede personaleressourcer til af egen drift at tage sådanne sager op. På årsbasis behandler jordbrugskommissionerne i størrelsesordenen 30 sager. I flere tilfælde har sekretariatene taget sagerne op efter henvendelser fra utilfredse naboer til de skæmmende bygninger. Kommunerne, som ifølge sagens natur har større lokalkendskab, kan imidlertid også henvende sig til sekretariatene med dokumentation om problemer med ubenyttede, skæmmende stuehuse (og driftsbygninger), og foreslå, at jordbrugskommissionerne tager disse sager op til vurdering i samarbejde med kommunen.

SBI kan derfor anbefale kommunerne at indlede et tættere samarbejde med sekretariatene for jordbrugskommissionerne.

Ved en eventuel senere ændring af byggeloven kunne det inspireret af lov om landbrugsejendomme overvejes at bruge udtrykket, at en ejendom ikke må være "skæmmende". Det er et mere nutidigt udtryk end, at ejendommen skal holdes i "sømmelig" stand. Det kunne også overvejes at gå væk fra den relative betydning af begrebet "sømmelig" – i hvert fald i landsbyer og mindre grupper af ejendomme på landet. I lov om landbrugsejendomme kan man godt operere med begrebet en skæmmende bygning, selv om den ligger helt isoleret. Derfor må det også kunne lade sig gøre at vurdere, om en beboelsesejendom på landet ikke er sømmelig uafhængigt af, hvordan de omkringliggende ejendomme ser ud. Det vil muliggøre, at man med byggeloven på én gang kan gribe ind over for flere nærliggende ejendomme, der alle er skæmmende. Det kan fx være i en landsby.

Byfornyelsesloven, kondemnering

En fjerdedel af de kommuner, som har grebet ind over for dårlige enfamiliehuse og stuehuse, har brugt byfornyelseslovens regler om kondemnering af sundhedsfarlige eller brandfarlige boliger. Kommunen kan samtidigt med

kondemneringen eller senere give ejeren påbud om at rive ejendommen eller dele deraf ned, når forbuddet mod beboelse er trådt i kraft. Ved påbud om nedrivning har ejeren ret til fuld erstatning med fradrag efter almindelige erstatningsretlige principper for eventuelle økonomiske fordele som følge af nedrivningen samt til at få dækket rimelige udgifter til nedrivning af bygningen og ryddeliggørelse af grunden. Ejeren har dog ikke ret hertil, når nedrivning påbydes, fordi det kondemnerede efter forbuddets ikrafttræden forvolder ulempe for de omboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden. Kommunen får 50 pct. refusion af staten til sine udgifter i forbindelse med påbud om nedrivning.

Nogle kommuner mener, at reglerne om kondemnering er for komplicerede og/eller utilstrækkelige. Det gælder f.eks., hvis der er tale om fugt og indeklimaproblemer. Flere kommuner har tolket byfornyelseslovens bestemmelser om kondemnering således, at de godt kan kondemnere sundhedsfarlige boliger, som plejer at blive lejet ud, selv om disse boliger på tidspunktet for kondemneringen står tomme. Derved vil kommunerne forhindre, at nogle flytter ind i disse boliger, hvorefter de skal flytte igen, når boligen bliver kondemneret. Kommunen skal i så fald sørge for genhusning af beboerne, hvis de ikke selv forinden har fundet en anden bolig. I henhold til byfornyelsesloven kan en kommune imidlertid kun kondemnere beboede boliger.

Socialministeriet udgav i februar 2007 en vejledning om kondemnering. Socialministeriet foreslår her, at kommunerne kontakter ejeren af en sådan sundhedsfarlig, tom bolig og meddeler ham, at kommunen agter at kondemnere boligen i tilfælde af udlejning. Ejeren kan så f.eks. vælge at afhjælpe de kondemnabile forhold inden fornyet udlejning. Han kan også vælge at sælge ejendommen.

Hvis der i en beboet bolig er nærliggende sundhedsfare for beboerne, kan fristen for kondemneringens ikrafttræden ikke overstige seks måneder. Fristen må ellers ikke normalt overskride 15 år. Mange af de dårlige boliger i landdistrikterne skifter forholdsvis hyppigt lejere (og ejere). Hvis der er tale om sundhedsfare, som ikke er en nærliggende sundhedsfare, har kommunerne i særlige tilfælde mulighed for at bestemme, at forbuddet træder i kraft ved lejeledighed og senest en bestemt dato. Det kan f.eks. være i tilfælde, hvor det, der kondemneres, udgør den eneste bolig på grunden. På den måde har kommunen sikkerhed for, at der ikke flytter nye lejere ind i den kondemnerede lejlighed, når de nuværende lejere flytter. I og med at kondemneringen tinglyses, har eventuelle købere sikkerhed for at få information om dette forhold inden købet.

Tilbage står spørgsmålet om tomme, sundhedsfarlige boliger. Efter SBI's opfattelse kan det være en god idé at overveje at ændre kondemneringsbestemmelserne, så det i visse tilfælde blev muligt at nedlægge forbud mod beboelse i sundhedsfarlige boliger, uanset om de er beboede eller ej. Det gælder ikke mindst, hvor der er tale om nærliggende fare f.eks. på grund af omfattende fugt -, indeklima - eller skimmelsvampsproblemer og evt. også brandfare.

Byfornyelsesloven, de tildelte rammer

De tre interviewede kommuner finder de tildelte rammer for byfornyelse alt for små i forhold til behovet. F.eks. havde den tidligere Sallingsund Kommune i de senere år kun en ramme på ca. 200.000 kr. pr. år.

Byfornyelsesloven, opkøb af tomme, forfaldne enkeltejendomme

En af usikkerhederne har været, om kommunerne kunne opkøbe tomme, forfaldne enkeltejendomme for at rive dem ned eller for at få dem sat i stand. Formålet hermed har i nogle tilfælde været at gribe ind over for disse for-

faldne ejendomme og herved at forhindre, at sådanne ejendomme blev opkøbt med henblik på at udleje disse dårlige boliger til tilrejsende husstande med meget lave indkomster. En tredjedel af de kommuner, der har grebet ind over for dårlige boliger, har brugt opkøb som virkemiddel. Nogle kommuner mente imidlertid ikke, at det var i overensstemmelse med kommunalfuldmagten. Da det i forbindelse med undersøgelsen blev klart, at der var en sådan usikkerhed blandt kommunerne, er det blevet klarlagt, at kommunerne med hjemmel i byfornyelseslovens § 98, stk. 2, kan beslutte at opkøbe forfaldne ejendomme med henblik på nedrivning eller istandsættelse. Kommunen kan selv stå for disse arbejder, eller den kan videresælge ejendommen til en køber, der forpligter sig til at sætte ejendommen i stand eller til at rive den ned og eventuelt også til at opføre en ny bygning efter retningslinier, der er fastsat i forbindelse med salget. Nakskov Kommune har brugt denne fremgangsmåde i en del tilfælde. Kommunerne kan ikke få 50 pct. statsrefusion til sine nettoudgifter i forbindelse med sådanne opkøb og videresalg af forfaldne enkeltejendomme med henblik på at få problemerne løst i privat regi.

SBi mener, at det kunne overvejes, at kommunerne fik statsrefusion til sådanne opkøb med henblik på videresalg til istandsættelse eller nedrivning. Hvis kommunen i stedet for at købe en sådan ejendom giver påbud om kondemnering og nedrivning, så er der statsrefusion til ejerens nedrivningsudgifter.

Lejeloven, boligstøtloven og lov om fremme af energibesparelser i ejendomme

Flere kommuner vil gerne hjælpe tilflyttende, lavindkomsthushold, så de ikke lejer sig ind i dårlige, uisolerede boliger, hvor huslejen er for høj i forhold til boligens kvalitet. I Nakskov og omliggende kommuner, som nu er slået sammen i Lolland Kommune, har man f.eks. haft den praksis at besigtige boligerne, når husstandene søgte om lån til depositum i henhold til boligstøttelovens regler om lån til depositum for private udlejningsejendomme. Det er de såkaldte frivillige lån, som kommunerne selv kan fastsætte regler for. Hvis kommunerne fandt boligerne for ringe, har kommunerne frarådet husstandene at flytte ind og har nægtet at yde lån til depositum.

Ifølge lejeloven kan lejeren indbringe størrelsen af huslejen for huslejenævnet. En sag ved nævnet kan imidlertid vare længe, og lejerne af de dårlige boliger flytter hyppigt. Hvis lejeren flytter under sagsbehandlingen, bortfalder sagen.

Kommunen kan med hjemmel i boligstøtloven vælge at indbringe huslejens størrelse for huslejenævnet i forbindelse med tildeling af boligstøtte. Her kan det imidlertid være et problem, at de dårlige boliger hyppigt skifter ejer, så sagerne må starte forfra med de nye ejere som modpart.

I følge boligstøtloven er der også mulighed for, at kommunen ved beregningen af boligstøtten tager udgangspunkt i en lavere leje end den, der er aftalt mellem lejer og udlejer. Dermed bliver boligstøtten mindre, mens huslejen er uændret. Lejeren af en uisoleret bolig, der er meget dyr at varme op, får dermed ingen gavn af, at boligstøtten bliver sat ned.

I forbindelse med udlejning af dårligt isolerede boliger træder der i 2008 nogle lovændringer i kraft, der kan sikre kommende lejere bedre mod uforudsete varmeudgifter. Fra og med 1. juli 2008 skal der nemlig i henhold til lov om fremme af energibesparelser i ejendomme foreligge en energimærkning i forbindelse med udlejning af boliger på over 60m² bruttoareal. Udlejeren har pligt til at udlevere energimærkningen til lejeren, inden lejemålet indgås. Hvis han ikke gør dette, kan han straffes. Dermed vil kommende lejere have bed-

re muligheder end i dag for at blive opmærksomme på, at den kommende bolig måske bliver meget vanskelig eller meget dyr at varme op, inden lejekontrakten underskrives. Ifølge bestemmelserne om energimærkning skal der oprettes et register for disse kommende energimærkninger. Som udgangspunkt har udlejeren adgang til oplysningerne om sin egen ejendom, og de lejere, der allerede bor i ejendommen, har ret til at gennemgå energimærkningen, hvis de anmoder om det.

SBi mener, at det vil være en stor fordel for kommunerne, hvis de også fik adgang til disse ikke-personfølsomme oplysninger. Dels i forbindelse med rådgivning af potentielle lejere før en evt. indflytning, i forbindelse med overvejelser om lån til indskud og tildeling af boligstøtte og dels – på længere sigt - til vurdering af behovet for byfornyelse af udlejningsejendomme.

Planloven og boligreguleringsloven, fritidshuse

I henhold til planloven kræves der ikke zonetilladelse, når en helårsbolig i landzone overgår til fritidsbolig. I henhold til boligreguleringslovens § 50 kan en helårsbolig imidlertid kun overgå til fritidsbolig, hvis det sker efter kommunalbestyrelsens samtykke. I Morsø Kommune er disse beslutninger delegeret til forvaltningen. Forvaltningen i Morsø Kommune har besluttet, at nogle af de tomme boliger, som ligger attraktivt, har fået en sådan tilladelse. De er blevet istandsat og udgør ikke længere noget problem for kommunen ved at være skæmmende. I den tidligere Nakskov Kommune har man givet tilladelse til, at nogle meget små ejendomme på meget små grunde inde i Nakskov by blev fritidshuse, fordi det ikke var realistisk, at de kunne blive til familieboliger.

SBi mener, at det i konkrete tilfælde kan være værd at overveje, at lade helårsboliger skifte status til fritidshuse for at sikre, at de bliver vedligeholdt.

Planloven, lokalplaner for landsbyer

I Morsø Kommune er der ligesom i Nakskov og Sallingsund Kommuner overskud af boliger i landsbyerne. Derfor har kommunen fundet det uheldigt, når udenbys købere har købt enfamiliehuse op i landsbyerne og har opdelt dem i flere boliger til udlejning for ressourcetsvage tilrejsende husstande. Kommunens modtræk til dette har været at indføre en bestemmelse i lokalplanerne for landsbyerne om, at der i landsbyerne kun må være én bolig på hver matrikel.

Det er en fremgangsmåde, der kan anbefales andre kommuner, der har de samme problemer.

Planloven, dårlige boliger i landområderne som tema i kommuneplanrevisionen

I henhold til planlovens § 23a, stk. 1 og stk. 2 skal kommunerne tage stilling til spørgsmålet om revision af kommuneplanen i første halvdel af den kommunale valgperiode. Og her kan den vælge at fokusere på særlige temaer og særlige områder i kommunen.

SBi mener, at for de kommuner, som har mange dårlige boliger i landområderne og de mindre bysamfund, kan det være et godt redskab at tage temaet dårlige boliger i disse dele af kommunen op i kommuneplanstrategien og i en offentlig debat om denne. Efterfølgende kan der udarbejdes retningslinier og rammer for lokalplanlægningen, der sigter på at forbedre de fysiske forhold disse steder.

Affaldsbekendtgørelsen (Bekendtgørelse om affald nr. 1634 af 13. december 2006)

Flere kommuner har med held brugt affaldsbekendtgørelsen i henhold til miljøbeskyttelsesloven til at få ejere til at fjerne affald og bilvrug fra grunden.

Konklusioner

Omfanget

Undersøgelsen viser, at der i alt findes i omegnen af 10.000 dårlige boliger i landområder og mindre bysamfund. Heri er ikke medregnet fremtidige problemer med tomme stuehuse til nedlagte landbrugsejendomme. De dårlige boliger er ikke jævnt fordelt mellem de kommuner, som har landområder og mindre bysamfund, og de er heller ikke jævnt fordelt inden for kommunernes landområder.

Hver kommune har brugt flere forskellige indgreb. To tredjedele af de kommuner, der har grebet ind over for de dårlige boliger, har grebet ind over for almindeligt forfald. Halvdelen har grebet ind over for fugtproblemer, og en tredjedel har grebet ind over for friarealer med affald, installationsmangler, mangelfuld eller helt manglende isolering, nedstyrtningssfare og svamp i bygningen. Tilsammen har de dog kun grebet ind overfor ca. 125 boliger om året. Hertil kommer, at jordbrugskommissionerne har haft ca. 30 sager om året med tomme, skæmmende stuehuse til landbrugsejendomme og/eller driftsbygninger. I betragtning af, at der er i størrelsesordenen 10.000 dårlige boliger i landområderne og de mindre bysamfund på landet, ser det ud til, at der skal mere til for bare at løse de nuværende problemer.

Kommunerne har naturligt nok først og fremmest grebet ind overfor tomme boliger og udlejede boliger, mens de har været tilbageholdende med at gribe ind over for boliger, der er beboet af ejer. En del af disse ejerboliger vil med tiden komme til at stå tomme og langsomt forfalde.

Hvad skal der til, før den kommunale indsats kan øges?

Kommunale opkøb og kondemnering

Flere kommuner har opkøbt, tomme forfaldne enfamiliehuse og stuehuse til landejendomme med henblik på istandsættelse eller nedrivning – ofte i kapløb med udenbys spekulanter. Andre kommuner har været tilbageholdne med dette, fordi de var i tvivl om, hvorvidt det var i strid med kommunalfuldmagten. Det er nu afklaret, at kommunerne godt kan gøre dette med hjemmel i byfornyelseslovens § 98, stk. 2 – dog uden at få statsrefusion.

SBI mener, at det burde overvejes at give statsrefusion til sådanne opkøb. Samtidig burde byfornyelsesrammerne øges for kommuner med dårlige boliger i landområderne. Hvis boligen er kondemnable, forfalden og beboet, har kommunen også den mulighed at kondemnere den og give ejeren påbud om at nedrive den. I så fald skal ejeren have erstattet sine nettoudgifter til nedrivningen, og kommunen får statsrefusion til dette.

Mange af de dårlige udlejede boliger skifter hyppigt lejere og ejere. Hvis disse boliger er sundhedsfarlige, uden at der er tale om nærliggende sundhedsfare, kan kommunerne i en af de beboede perioder i særlige tilfælde kondemnere boligen og bestemme, at forbuddet træder i kraft ved lejeledighed og senest ved en bestemt dato. På den måde kan kommunen sikre, at der ikke flytter nye beboere ind i den kondemnable bolig.

Det er en fremgangsmåde, SBI kan anbefale kommunerne at bruge.

SBI foreslår derudover, at det overvejes, at det bliver muligt for kommunerne at kondemnere tomme boliger, hvis der er tale om sundhedsfare på kort sigt eller om brandfare. Efter SBI's opfattelse kan det ikke være rimeligt at ud-

sætte kommunen, lejerne og ejeren for en masse besvær, hvis der helt klart er tale om en sundhedsfare på kort sigt eller en oplagt brandfare.

Samarbejde med jordbrugskommissionerne

Jordbrugskommissionerne skal gribe ind med krav om istandsættelse eller nedrivning af tomme, skæmmende stuehuse til landbrugsejendomme og i øvrigt også med tomme, skæmmende driftsbygninger. Det har de imidlertid ikke personaleressourcer til, hvorfor de må forlade sig på, at der kommer klager fra naboer eller andre. I disse sager skal de i øvrigt samarbejde med kommunerne.

SBi kan anbefale kommunerne at indlede et mere formaliseret samarbejde med sekretariatene for jordbrugskommissionerne om tiltag overfor skæmmende, tomme stuehuse og driftsbygninger.

Byggeloven

Efter byggelovens § 14 skal en ejendom holdes i en under hensyn til beliggenheden sømmelig stand.

SBi foreslår, at den relative betydning af begrebet "sømmelig", som er indeholdt i ordene: "i en under hensyn til beliggenheden", overvejes ophævet for ejendomme i landsbyer og for meget små samlinger ejendomme på landet. I den forbindelse kunne man også med inspiration fra lov om landbrugsejendomme ændre betegnelsen "sømmelig stand" til det mere moderne udtryk, at en ejendom ikke må være skæmmende.

Energimærkning af udlejningsboliger

Fra 1. juli 2008 skal udlejningsboliger på mere end 60m² brutto energimærkes i forbindelse med nyudlejning, og den kommende lejer har krav på at se energimærkningen, inden lejeaftalen bliver indgået. Det vil kunne forhindre en del af de problemer, der er i dag, hvor lejere for sent opdager, at huset ikke kan opvarmes tilstrækkeligt, eller at det er uforholdsmæssigt dyrt at varme op. Energimærkningen skal indgå i et register.

Efter SBi's opfattelse vil det være en stor fordel for kommunerne, hvis også de fik adgang til dette register. Så behøvede de ikke at bruge så mange kræfter på at gennemgå husene i forbindelse med ansøgninger om lån til indskud og om boligstøtte for at få oplysninger, som allerede foreligger. På længere sigt, når flere og flere boliger er blevet energimærket, kan kommunerne bruge oplysningerne sammen med BBR-registret i forbindelse med planlægning af byfornyelsesaktiviteterne.

Brug af planloven

Planlovens bestemmelser om kommuneplanrevision kan efter SBi's opfattelse være et godt instrument for kommuner med dårlige boliger i landdistrikter og mindre bysamfund. Disse kommuner kan nemlig beslutte, at sådanne dårlige boliger i konkrete udvalgte områder skal være et af temaerne i kommuneplanrevisionen og i den offentlige debat om denne.

Da der i mange landsbyer er overflødige, tomme boliger, er det uheldigt, hvis de bliver købt op og opdelt i to eller flere boliger med henblik på udlejning. Her kan man som Morsø Kommune har gjort det, udarbejde lokalplaner, i følge hvilke der kun må være én bolig på hver matrikel.

Vejledninger

Socialministeriet offentliggjorde i februar 2007 en vejledning om selve reglerne i forbindelse med kondemnering.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har til denne rapport udarbejdet en kortfattet gennemgang af de mulige indgreb i de dårlige ejendomme, der kan foretages med hjemmel i byggeloven (bilag 2).

Den kunne også efter SBI's opfattelse gøres til en mere fyldig vejledning om reglerne.

Kurser

Udover vejledninger kan der efter SBI's opfattelse være god brug for kurser for de kommunale medarbejdere, som arbejder med disse ofte komplicerede sager.

Information over for kommunerne

Hvis indsatsen overfor dårlige boliger i landets yderområder skal øges væsentligt, kan det overvejes, at Socialministeriet tager initiativ til en målrettet informationsindsats over for kommunerne. Eksempelvis kan der udarbejdes en skabelon til en kommunal handlingsplan for indsatsen i landets yderområder.

Erfaringer fra tre kommuner

Tre kommuner, som i spørgeskemaundersøgelsen havde angivet, at de havde flere hundrede dårlige boliger, er blevet besøgt, og nøglepersoner derfra er blevet interviewet. Kommunerne er Sallingsund og Morsø ved Limfjorden og Nakskov på Lolland. Alle tre kommuner har haft stagnerende eller faldende befolkningstal, og det har over en årrække givet et overskud af boliger. (Sallingsund hører nu under Skive Kommune og Nakskov under Lolland Kommune.)

Erfaringer fra Sallingsund Kommune

Sallingsund Kommune er med i et EU-projekt for Østersøregionen om, hvad man kan gøre ved landsbyer i tilbagegang. De øvrige deltagere er fra bl.a. Tyskland og Polen.

Typer af dårlige boliger

I Sallingsund Kommune har man en hel del dårligt vedligeholdte ejerboliger i landområderne og landsbyerne. Når folk enten dør eller bliver for gamle til at bo der, så er det meget svært at sælge disse ejendomme. Flere gamle flytter til Glyngøre, hvor der er nyere almene boliger og andelsboliger. Og de svage gamle flytter til et af kommunens ældrecentre.

De derved frigjorte huse i landområderne og landsbyerne er ofte i dårlig stand og for dårlige til at sælge til istandsættelse. Måske bliver de i første omgang købt billigt, og senere går de måske på tvangsauktion. Det er ikke alle husene, der kommer på tvangsauktion, men nogle af dem, som gør, bliver opkøbt med henblik på udlejning. Det er de samme mennesker, som køber en række ejendomme op. Kommunen kender dem. Køberne er typisk ikke lokale.

De dårlige huse i landområderne og landsbyerne er ikke i udpræget grad stuehuse. Det er mere landarbejderboliger. I de tidligere stationsbyer er der også nogle små huse med måske 50, 60 eller 70m² i grundplan, som ikke har været vedligeholdt i mange år. De er ligesom de dårlige huse i landområderne og landsbyerne også meget svære at omsætte.

Fra en lokal annonce:



"Håndværkertilbud:
Et hus der trænger til
total restaurering.
2-plans hus i røde sten opført i
1955,
bebygget areal 68 m²
Grundareal 789 m²"

Et annonceret håndværkertilbud til 182.000 kr.

Der er meget store lokale forskelle på boligstandard og dermed problemets udbredelse i kommunen. I kommunens største bysamfund Glyngøre, der ligger ud til Limfjorden, er der stort set ingen problemer. I den tidligere stationsby Durup, som kun ligger 5-6 km derfra inde i landet, er der ret mange boliger, som trænger til gennemgribende renovering. Det drejer sig om ca. 40 af de ca. 400 boliger, der er i Durup. Det er hovedsageligt beboede ejerboliger. Handelspriserne i området er så lave, at udgifter til vedligeholdelse og renovering efter kommunens opfattelse sandsynligvis ikke vil kunne hentes hjem ved et senere salg. For ens huse i Glyngøre og Durup, er prisen i Durup mellem det halve og to tredjedele af prisen i Glyngøre.

Tidligere var der problemer med boligstandarden i Glyngøre specielt i den gamle del. Byen er opdelt i en gammel lavtliggende del omkring havnen og så en nyere del, som ligger oppe i bakkerne. I 1989-90 gennemførte kommunen en byfornyelsesindsats, som dækkede hele den gamle del af byen. Ud over byfornyelsen af udlejningsejendommene er der blevet bygget nye almene boliger og andelsboliger. Der er også bygget børnehaver og et nyt ældrecenter. Der er lavet forskønnelse af torve, veje og pladser i området, og havnen er renoveret. Nu er området blevet attraktivt. Det er kommet ind i en god cirkel, hvor kommunens initiativer har fået en afsmittende effekt. De private enfamiliehusene bliver købt op af nogle, der vil vedligeholde dem.

I landsbyerne og de tidligere stationsbyer er det erfaringen, at det har en negativ afsmittende effekt, hvis der er flere forfaldne huse. I Durup kan man for tiden få en byggegrund for 1 kr. + tilslutningsafgift til spildevand for 15.000 kr. Det er de resterende tre grunde i en udstykning med i alt 25 grunde, der har været til salg for den pris i fire år. Herudover er der en grund til salg for den samme pris fra en tidligere udstykning. Eneste klausul er, at man skal have bygget inden 2 år. I de senere år er der slet ikke solgt grunde i Durup.

Nogle få ejendomme på landet fungerer i virkeligheden som ferieboliger. Det er typisk huse, som ligger naturskønt med direkte adgang til naturområder eller kysten. Den type boliger er der ingen problemer med. De kan sagtens sælges – også til helårsbeboelse. Problemerne er der, hvor husene ikke ligger attraktivt.

I kommunen er der en gruppe mennesker, som man lidt populært kalder "sociale nomader", som flytter konstant ud og ind af kommunen, ofte over store afstande – fx fra Lolland til Salling og omvendt. De bor typisk til leje i dårlige, tidligere ejerboliger, købere udefra har opkøbt. De bor nogle få måneder et sted og flytter så igen. En familie med flere børn var flyttet helt op til 12 gange på tre år.

Udover en særlig praksis fra udlejere, der opkøber og udlejer forfaldne ejendomme til kontanthjælpsmodtagere og førtidspensionister, som kommer lang vejs fra, findes der også en anden form for udnyttelse af sådanne ejendomme: De købes billigt op på en tvangsauktion, sælges frem og tilbage mellem 2-3 selskaber på kort tid, hvorved prisen mangedobles. Købene finansieres ved salg af private pantebreve. På et tidspunkt går det selskab, der ejer ejendommen, konkurs. De, der har købt de private pantebreve, mister deres penge, og ejendommen går på tvangsauktion igen. Et af selskaberne kan så købe ejendommen på ny.



En tom bolig, der blev solgt flere gange til stærkt stigende priser til forskellige selskaber.



En anden tom bolig i Sallingsund.



Interiørbillede fra samme ejendom.



De tidligere beboeres efterladenskaber. Sådanne forladte boliger gør området uattraktivt.

Kommunens måder at håndtere problemerne på

Byfornyelse/bygningsfornyelse

Kommunen har som nævnt tidligere brugt byfornyelse til at få istandsat udlejningsejendomme med flere lejligheder i Glyngøre. Til byfornyelsen i Glyngøre havde kommunen en ramme på 12 mio. kr., mens fornyelsen stod på. I den tidligere stationsby Roslev, har kommunen renoveret en udlejningsejendom med fem lejemål. Her lånte kommunen 4 mio. kr. af nabokommunernes rammer. Rammerne til byfornyelse var i det senere år blevet så små, at kommunen ikke længere kunne bruge byfornylesloven til at forbedre den slags udlejningsejendomme med flere lejemål. Kommunens tildelte ramme var i de seneste år kun ca. 200.000 kr. om året.

Kondemnering

Kommunen har kondemneret 3-4 enfamiliehuse. Boligerne var i følge kommunen uegnede til menneskeboliger. Det er fx steder, hvor fugten driver ned ad væggene, og hvor drikkevandet ikke er i orden. Ejerne har ikke anket sagerne. I et enkelt tilfælde har ejeren efter kondemneringen lavet en nødtørf-tig istandsættelse – lige netop så meget, at kondemneringen kunne ophæves. I andre tilfælde er der ikke rigtigt sket noget. I en af sagerne, hvor ejeren ikke havde indsendt et forbedringsforslag efter et år, udstedte kommunen et påbud om nedrivning af ejendommen, der var ved at falde sammen. I andre tilfælde har kommunen opfordret ejere til at fjerne meget forfaldne enfamiliehuse, hvilket de har gjort. Det har i disse tilfælde drejet sig om ejere, der er bosat i kommunen.

Påbud efter byggeloven

På et tidspunkt vil nogle ejendomme i følge kommunen være så skæmmende, at kommunen må gribe ind med påbud efter byggelovens §§ 14 og 17. Det er dog efter kommunens opfattelse ikke helt nemt at få løst problemerne med disse bestemmelser. F.eks. er det efter kommunens opfattelse et problem, at definitionen på, hvornår er ejendom ikke er "sømmelig", afhænger af om den skiller sig ud fra de øvrige ejendomme i området. I det lille bysamfund Harre er der f.eks. flere forfaldne ejendomme, så man kan ikke sige, at en enkelt skiller sig ud.

Kommunale opkøb af ejendomme med henblik på nedrivning

Kommunen har ikke anset det for muligt generelt at foretage opkøb og efterfølgende nedrivning af forfaldne ejendomme. Her har man vurderet, at en sådan praksis kræver et klart offentligt formål, før det er legitimt. Denne fortolkning af reglerne bygger blandt andet på en sag, hvor en nabokommune i 2001 havde opkøbt tre forfaldne ejendomme for at undgå, at de blev opkøbt med henblik på udlejning. Kommunen havde ved købet ikke henvist til nogen konkret lovhjemmel. Kommunen rev efterfølgende ejendommene ned og solgte grundene. Avisomtale førte til, at Tilsynsrådet for Viborg amt gik ind i sagen.

Nu er der imidlertid i forbindelse med denne SBI - undersøgelse kommet klarhed om reglerne. Kommunerne kan godt opkøbe forfaldne ejendomme til nedrivning med hjemmel i byfornyleslovens § 98, stk2. De får dog ikke statsrefusion til dette.

Sallingsund Kommune har opkøbt et par dårlige ejendomme i Durup, men her var formålet en udvidelse af et ældrecenter, og dermed klart offentligt. I et andet tilfælde har kommunen opkøbt nogle ejendomme, hvor der skulle laves vejregulering. Endelig har kommunen købt en ejendom for at kunne forbedre de trafikale oversigtsforhold. Dvs. at kommunen har foretaget disse opkøb med hjemmel i anden lovgivning end byfornylesloven.

Affaldsbekendtgørelsen

Kommunen har gennem flere år med held kørt kampagner mod dem, der har gamle bilvrag stående. Medarbejdere har været ude at tjekke for affald og skrotbiler og for om nødvendigt at give påbud efter affaldsbekendtgørelsen om, at det skal fjernes.

Erfaringer fra Morsø Kommune

Typer af dårlige boliger

Der bygges mange boliger på Mors, selvom befolkningstallet falder. Antallet af overflødige boliger vokser, og ofte er de for dårlige og for dyre at sætte i stand. Det gælder især i landsbyerne og landområderne. For ca. 20 år siden blev kommunen meget kendt for at bygge små grupper af ældreboliger decentralt i landsbyerne. Dengang blev det betragtet som et stort fremskridt, at ældre i landområderne lokalt kunne få en ordentlig bolig. Disse ældreboliger er ikke længere så attraktive, og der er udlejningsproblemer. Kommunen må derfor nogle steder betale huslejen til boligselskabet. Før i tiden kunne standarden i nogle af de ældres huse i landområderne være stærkt medvirkende til, at svage ældre blev nødt til at flytte til plejehjem. I dag er der flere ældre fra landområderne, der hellere vil flytte ind til Nykøbing f.eks. i en ny andelsbolig end at flytte ind i de lokale ældreboliger. I de mange af de nye boliger, der er bygget i Nykøbing, er der elevatorer, og mange af boligerne er indrettet uden dørtrin. Derfor varer det længere, inden man behøver at flytte ind i et af kommunens ældrecentre.

Flere af de ældre, der flytter væk, og andre fraflyttere efterlader dårlige boliger i landsbyerne og landområderne. For 10 år siden købte en udlejer, som ikke boede i kommunen, mange af disse boliger op og lejede dem ud til f.eks. kontanthjælpsmodtagere, som kom langvejs fra. Nu er der flere andre udlejere, der arbejder på samme måde i flere dele af landet.

Senere er der kommet en ny form for aktivitet med forfaldne boliger i kommunen på samme måde, som det er sket i Sallingsund Kommune: Et selskab køber f.eks. et forfaldent hus på en tvangsauktion. Huset bliver så solgt videre til et andet selskab, der sælger det videre til et tredje selskab osv. til stærkt stigende priser. Det er de samme 3-5 selskaber, der er med hver gang. Købene finansieres af private pantebreve til købere, som ikke har set husene. Når pantebrevskøberne senere reagerer, fordi de ikke har fået renter og afdrag, går det seneste selskab konkurs. Huset går på tvangsauktion, og det hele starter forfra med køb og salg mellem selskaberne. Der er nogle stykker af disse huse i kommunen, men ikke mange. Et af disse huse har været kondemneret siden 1999, og alligevel stiger prisen, hver gang det handles mellem forskellige selskaber.



Tom, forfalden ejendom i et meget lille bysamfund midt på øen med nogle få huse omkring.



Et hus i et af kommunens lidt større bysamfund. Tidligere var det en ejerbolig i over firs år. Senere blev huset købt og solgt flere gange og lejet ud i kortvarige perioder. Huset har siden november 2005 stået tomt.

For kommunen er de tomme boliger i landområderne ikke nødvendigvis et stort problem. Det er mere tilflytningen af ressourcetsvage husstande, der er problemet. Og det drejer sig som udgangspunkt ikke om de aller dårligste boliger. Den, der køber disse boliger til udlejning, kan for et forholdsvis lille beløb lave en bolig om til to boliger og få den dobbelte husleje. Kommunen betaler i mange tilfælde boligsikring til lejerne.

Kommunen har ca. 400 dårlige/problematiske små ejendomme, hvoraf de fleste ligger i landområderne og landsbyerne. Her udgør de dog kun 5 - 6 pct. af boligerne.¹

Andre tomme boliger ligger ved kysten og mange steder med udsigt. De er reelt fritidsboliger, og dem har kommunen ingen problemer med. I Morsø Kommune er der mange af disse fritidsboliger.

¹ Her beregnet ud fra antallet af parcelhuse og stuehuse i landområderne og landsbyerne.



Bolig, der er registreret som tom, men som reelt er et fritidshus. Fra huset er der udsigt over Limfjorden, der ligger ca. 200 m derfra. Ejendommen har tidligere været benyttet til helårsbeboelse. Kommunen har med hjemmel i boligreguleringslovens § 50 givet sit samtykke til denne ændrede anvendelse.

Kommunens måder at løse boligproblemerne på

Kontakt med udlejer

Når forvaltningen får en henvendelse fra en lejer om, at der er noget galt med boligen, tager medarbejdere fra kommunen ud og ser på det. Hvis kommunen er enig med lejeren, skriver kommunen til udlejer om, hvad der skal bringes i orden inden en vis frist. Så gør udlejeren det. Det drejer sig om højst 5 sager om året. Kommunen kender udlejerne i kommunen godt. De fleste udlejere bor i kommunen og er interesserede i at få tingene til at glide, men der kan også være nogle udlejere udefra, som det kan være vanskeligere at få til at bringe forholdene i orden

Kondemnering

Kommunen mener, at der skal meget til, før den kan kondemnere. Der skal være sundhedsfare f.eks. på grund af fugtproblemer. Kommunen har kun kondemneret i to tilfælde.

Påbud efter Byggeloven

Kommunen agerer kun med påbud efter byggeloven, hvis der er direkte nedstyrtningsfare.

Opkøb af ejendomme med henblik på nedrivning

Kommunen køber ikke forfaldne ejendomme op for at rive dem ned. Man gør det kun, hvis der er en planlægningsmæssig begrundelse, idet man i lighed med Sallingsund Kommune henholder sig til en afgørelse fra Tilsynsrådet for en anden kommune i amtet efter de tidligere gældende regler. Til gengæld er der private borgere, der køber ejendomme op og river dem ned for at komme spekulanter i forkøbet. De private borgere vil nødigt have forfaldne ejendomme i landsbyerne. Hvis der for 10-15 år siden var et dødsbo, skete der ofte det, at en spekulant opkøbte ejendommen med henblik på udlejning. I dag sker det ofte, at naboen køber ejendommen for at forhindre dette. Nogle steder har flere i en landsby slået sig sammen for at købe sådanne ejendomme ved hjælp af lyn-indsamlinger. Nogle borgere i kommunen har herudover lavet et anpartsselskab, som køber ejendomme op og river dem ned og laver så parkering eller får grunden lagt sammen med naboejendommen. Selskabet hedder "Bedre boliger" (www.bedreboliger.dk). Selskabet kan godt have indtægter, men generelt er det en underskudsforretning. Bedre Boliger opererer over hele Mors. Når selskabet har købt en ejendom, søger det om og får nedrivningstilladelse fra kommunen. Foreningen har fået en

særaftale med et lokalt kraftvarmeværk – et såkaldt barmarksværk – om, at foreningen i forbindelse med sådanne nedrivninger ikke skal betale udtrædelsesgodtgørelse. Hvis en ejer, der er tilsluttet et sådant kraftvarmeværk, ikke længere ønsker at aftage varme fra kraftvarmeværket, vil et sådant kraftvarmeværk ellers normalt kræve en udtrædelsesgodtgørelse for at holde de øvrige aftagere skadesløse. En sådan udtrædelsesgodtgørelse kan løbe op i 50.000 kr. eller mere.

Brug af planloven til at forhindre opdeling af boliger

Kommunen er ikke interesseret i, at boliger i landsbyer bliver købt og delt op i flere selvstændige boliger til udlejning, bl.a. fordi der i forvejen er for mange boliger i kommunen. Derfor har kommunen indført den bestemmelse i lokalplaner for landsbyer, at der kun må være én bolig på hver matrikel.

Landbrugsloven

Med nye bestemmelser fra 2004 i lov om landbrugsejendomme kan en landmand godt have flere bygningsløse landbrug. Når en landmand har købt flere landbrug op behøver han kun at have ét stuehus til beboelse. Tidligere kunne han kun have én bygningsløs landejendom. Han kan sælge nogle af stuehusene med tilhørende bygninger. I dag vil han i følge kommunen være tilbøjelig til at rive nogle af stuehusene og driftsbygningerne på de opkøbte brug ned, hvis de er i dårlig stand. De kan nedrives uden tilladelse i henhold til lovens § 10, stk1.

Affaldsbekendtgørelsen

Affald og bilvrag på ejendomme er ikke noget stort problem i Morsø Kommune. Her giver man om nødvendigt påbud efter affaldsbekendtgørelsen om, at affald og bilvrag skal fjernes.

Erfaringer fra Nakskov Kommune

I Nakskov Kommune er situationen den, at befolkningstallet har været faldende i en længere periode, samtidig med, at der blevet bygget nye boliger. Det har givet et stort overskud af boliger. En stor del af boligmassen består af små og dårlige boliger, og der er mange tomme boliger. Derfor er et af målene i den kommunale boligpolitik at tilpasse boligmassen til det fremtidige behov herunder behovet for boliger til ældre, og at gøre noget ved de dårligste boliger.

Typer af dårlige boliger

I den almene sektor har der været en del utidssvarende boliger, og der har været udlejningsproblemer. I visse afdelinger er der stadigvæk dårlige/utidssvarende boliger. I de små stræder ned mod havnen er der problemer med meget små, utidssvarende huse på meget små grunde.

Ellers findes de dårlige boliger mest i den private sektor. Det gælder primært udlejningsboliger herunder udlejede enfamiliehuse, men der er også dårlige enfamiliehuse, som bebos af ejeren. En af forklaringerne på dette er, at meget gik i stå, da skibsværftet lukkede i 1985.

En del af de dårligste ejendomme købes af udenbys udlejere, som lejer dem ud til kontanthjælpsmodtagere, førtidspensionister og i visse tilfælde misbrugere. Mange af disse grupper kan være tilskyndet til at flytte væk fra f.eks. københavnsområdet og ud til yderområderne, hvor det er billigere at leje boliger – f.eks. Lolland og Salling. De flytter også meget rundt i yderområderne f.eks. når de opdager, at boligen ikke kan opvarmes, eller at spildevandet ikke kan løbe væk. Bl.a. derfor er der stor rotation i de dårlige boliger. Lejerne finder boligerne i Den blå Avis, hvor udlejerne har annonceret med dem. Ofte lejer de nye lejere boligerne uden at have set dem først – fordi der er langt til Lolland. I et tilfælde ringede en ny lejer til kommunen, da han med familien

var ankommet til det lejede hus. Det viste sig, at der hverken var køkken eller toilet/bad. Den forrige lejer, som han havde mødt, da han kom, sagde, at han selv skulle have sørget for, at der blev lavet køkken og toilet/bad, men det havde han ikke fået gjort. Der var et par skabe, som blev brugt til køkken, men ikke noget toilet.

Som regel er problemet med disse boliger, at de er mangelfuldt eller slet ikke isolerede. Flytter lejeren ind om sommeren, er det først om vinteren, vedkommende opdager, at det ikke er muligt at varme huset op til mere end 12 grader. Derfor flytter lejeren igen.

Nogle af udlejerne køber relativt mange dårlige huse op, og i et tilfælde købte én udlejer 25 huse af en anden udlejer.

I mange tilfælde opdeler udlejerne enfamiliehuse i to boliger. Det sker typisk uden byggetilladelse. I ét tilfælde var der lavet tre boliger i og med, at der udover en opdeling af den eksisterende bolig også var kommet en tilbygning. Det opdagede kommunen først, da tre husstande søgte om boligsikring til det, der ifølge BBR-registret var et enfamiliehus. Indretningen var meget ringe og opfyldte f.eks. ikke brandkrav og andre standardkrav til boliger.



Et af de dårligt isolerede huse, som sidst var lejet ud til narkomaner. Kommunen købte ejendommen og udbød den til salg med henblik på istandsættelse. Den blev købt af en lokal håndværker, som satte den i stand efter retningslinier, der var godkendt af kommunen.



På grunden var der også en gammel campingvogn, et bilvrag m.m. Noget af skramlet kan være smidt af andre, efter beboerne var flyttet. Ifølge kommunen sker noget sådant jævnligt med ubeboede ejendomme.



Et eksempel på en dårlig ejendom i kommunens landområde.

Kommunens måder at løse problemerne på

Nedrivning, sammenlægning og modernisering af ældre almene boliger

Kommunen har i samarbejde med boligorganisationerne nogle steder sørget for at få slået små almene boliger sammen og moderniseret. Andre steder har man fået revet dårlige boligblokke ned. Herudover har man også fået installeret elevatorer i flere afdelinger. Derved kan flere af de ældre beboere blive boende længere – måske ikke altid lige i deres oprindelige bolig, men i en anden bolig i deres afdeling, hvis de senere skulle få problemer med trapper.

Byfornyelse

Kommunens byfornyelsesramme har været forbeholdt større konkrete projekter. I stræderne ned mod havnen ligger der en del halvdårlige boliger på meget små grunde. Her har de kommunale udgifter og begrænsede personaleressourcer været de egentlige hindringer for at kunne løse problemerne. Der har imidlertid været en vis efterspørgsel til disse boliger som fritidsboliger. Det har kommunen i nogle tilfælde imødekommet ved med hjemmel i boligreguleringslovens § 50 at tillade, at disse boliger blev brugt til fritidshuse, idet kommunen har fundet det bedre, at disse boliger anvendes til fritidsboliger for f.eks. ældre ægtepar end til helårsboliger for f.eks. børnefamilier.

Kondemnering

Nogle gange lykkes det kommunen at presse udlejere til selv at sætte huse i stand – f.eks. hvis det kan lykkes kommunen at kondemner husene. Det er i følge kommunen ofte svært at få kondemneret et hus. Der skal ofte bruges mange ressourcer på dokumentation (konsulentrapporter, termofotografering, skimmelpøver, kloakfotografering osv.). En udlejer ankede en kondemnering til byfornyelsesnævnet og fik medhold. Det er herefter blevet kommunens opfattelse, at selvom kommunen ikke kan forsvare, at et hus bebos, så er det ikke ensbetydende med, at kommunen kan vinde en ankesag. Kommunen vil ikke miste troværdighed og vil derfor kun kondemnere, hvis den kan forvente at vinde en evt. ankesag.

Information og hjælp til tilflyttende lejere, der lejer forfaldne huse

Udlejere af dårlige boliger opererer i følge kommunen på tværs af kommunegrænserne i området og for at stå sammen i bekæmpelsen af fænomenet, har kommunen sammen med flere nabokommuner gennem længere tid annonceret i Den blå Avis. Herigennem advares potentielle nye lejere.

**Bolig på Lolland ?
Undgå at blive snydt !**

Mange, der har lejet en bolig på Lolland har været udsat for bolighajer. De boliger, de har lejet, har ikke svaret til, det der er blevet lovet.



Ring først til den kommune, hvor boligen ligger:

1 Holeby Kommune	54 69 02 09, Erling Magnussen	54 69 02 63
2 Højreby Kommune	54 96 38 00, Ivan Sørensen	54 96 38 13
3 Maribo Kommune	54 79 00 03, Joan Sørensen	54 79 79 25
4 Nakskov Kommune	54 97 02 00, Kirsten Wagtberg Hansen	54 97 03 28
5 Nysted Kommune	54 87 74 00, Hans Erik Johnsen	54 87 74 70
6 Ravnsborg Kommune	54 90 09 00, Teknisk Team	54 90 09 56
7 Rudbjerg Kommune	54 94 43 24, Erik Bruhn	Lokal 140

Den advarende annonce, som syv lollandske kommuner har bragt i Den blå Avis gennem 2005.

Det er f.eks. et problem, når en udlejer lejer et uisolaret hus ud til en enlig mor. Hvis udlejer forlanger depositum, typisk i form af 3 måneders forudbetalt husleje og lejeren søger kommunen om lån til dette, så tager kommunen ud og ser på huset. Er huset stærkt forfaldent, sørger kommunen for, at der bliver gjort noget. Man varsler eventuelt muligheden for kondemnering, hvis der er tale om sundhedsfare.

Denne praksis har imidlertid medført, at nogle udlejere ikke længere forlanger depositum. Det betyder, at kommunen først opdager, at huset er lejet ud i en senere fase, når lejeren søger om boligsikring, og huslejekontrakten allerede er underskrevet. Er forholdene dårlige, giver det kommunen en mulighed for at få lejer til at indgive en klage til huslejenævnet. Her kan lejer så klage over huslejens og opvarmningsudgifternes størrelse. Ifølge kommunen tager det imidlertid lang tid, før der ligger en afgørelse fra huslejenævnet, og det kan tage år før mangler er afhjulpet, idet udlejer ofte ikke efterlever påbud fra huslejenævnet, og så er det Grundejernes Investeringsfond, som får tingene udført på ejers regning. Kommunen har kun oplevet én lejer, som holdt ud hele vejen igennem. De andre har valgt at fraflytte, hvorefter sagen har skullet startes forfra af den næste lejer.

Kommunale opkøb af forfaldne ejendomme

Et af de virkemidler, kommunen bruger, er at opkøbe de dårlige boliger. Det gælder bl.a. boliger, som efter kommunens mening egentlig burde kondemneres, men som ikke altid kan kondemneres. Da kommunen skal have nedbragt antallet af boliger, river kommunen måske huset ned og grunden sælges til en eller flere naboer. Hvis ejendommen ligger i en husrække, kan kommunen vælge at sælge ejendommen til en køber, der vil renovere ejendommen efter bestemte retningslinier, der er fastsat af kommunen. Ved særligt dårlige ejendomme kan kommunen også vælge at sælge ejendommen til en køber, der skal nedrive huset og opføre et nyt hus efter retningslinier, der er fastsat af kommunen. I begge tilfælde fremgår det af salgsbetingelserne, hvad køber skal gøre ved ejendommen. Salget sker i offentligt udbud, og kommunen vælger det projekt, den har mest tillid til. Kommunen forbeholder sig altid ret til at afvise alle tilbud. I et enkelt tilfælde, hvor kommunen var i tvivl om projektets lødighed, udarbejdede kommunen en klausul om tilbagekøbsret, hvis byggeriet ikke blev gennemført. Det fik kommunen brug for i dette tilfælde.

Kommunens indsats mod udlejning af meget dårlige boliger f.eks. til kontanthjælpsmodtagere ser ud til at have fået betydning. I de sidste par år har der nemlig været en nettofraflytning af kontanthjælpsmodtagere, der ellers var flyttet til forfaldne ejendomme. De flytter ikke til København, men ud over hele landet.

Resultater fra spørgeskemaundersøgelsen

Indledning

Som et led i projektet blev der gennemført en internetbaseret spørgeskemaundersøgelse til 180 kommuner, som ud fra registeroplysninger måtte antages at kende til problemer med dårlige stuehuse og parcelhuse boliger i landområder og mindre bysamfund. Formålet med denne del af undersøgelsen var:

- at kunne få et skøn over, hvor mange boliger med problemer, det drejer sig om,
- at kunne se, hvilke problemer, det drejer sig om, og hvor udbredte de forskellige er,
- at kunne se, hvilke virkemidler, kommunerne bruger.
- at få nogle bud på hvilke virkemidler, kommunerne savner.

Spørgeskemaet var måske kort med otte spørgsmål med lukkede svarkategorier. Til flere af spørgsmålene kunne kommunerne skrive ekstra bemærkninger og herudover var der to åbne spørgsmål – et om, hvilke virkemidler, kommunerne kunne anbefale andre kommuner, et om hvilke virkemidler kommunerne savnede. Spørgeskemaet blev bygget op på denne måde, fordi det blev prioriteret, at kommunerne uden større tidsforbrug og besvær kunne besvare spørgeskemaet. Kommunerne behøvede ikke at foretage større undersøgelser eller gennemgange af mange sagsakter for at besvare skemaet.

Forskellige udkast til spørgeskemaet blev drøftet med Socialministeriet, KL og to kommuner før udsendelse. Spørgeskemaerne blev sendt til kommunernes officielle e-mailadresse, hvorefter kommunerne selv afgjorde, hvem der skulle besvare det. Det var også muligt at downloade en PDF-udgave af skemaet for at lette besvarelsen, f.eks. hvis flere personer i kommunen skulle inddrages for at besvare spørgsmålene. Spørgeskemaet er her gengivet i bilag 4 til orientering.

I det følgende gennemgås først de kvantitative spørgsmål og dernæst de bemærkninger og forslag, mange kommuner sendte ind. Flere af kommunernes bemærkninger og forslag er kommenteret af SBI. Hvert sted er dette tydeligt markeret under overskrifterne: *"SBI's bemærkninger hertil"*. I disse bemærkninger henvises bl.a. til bilag 1-3, som medlemmer af projektets følgegruppe har skrevet om forskellige lovbestemmelser i lejeloven, byfornyelsesloven, boligstøtteloven, byggeloven og planloven – bestemmelser, som flere kommuner havde bemærkninger til.

Kommuner, der kender problemet

I alt svarede 128 kommuner eller 71 pct. af de kommuner, der var blevet spurgt.

Spørgeskemaet indledes med en kort beskrivelse af, hvilke typer dårlige boliger, der tænkes på i denne undersøgelse. Der står:

"I en række af landets kommuner meldes der om problemer med boliger, der har en særlig lav kvalitet og som ligger uden for de egentlige byfornyelses-

områder. Det er især boliger i det åbne land og i landsbyer, men det kan i nogle tilfælde også være boliger i mindre stationsbyer.

Den dårlige kvalitet kan f.eks. bestå i, at der er installationsmangler, manglende isolering, fugt eller almindeligt forfald. Det kan også være ejendomme, hvor friarealerne i større eller mindre omfang er fyldt op med affald og skrammel, der henligger i årevis. Boligerne kan ofte ikke omsættes som ejerboliger på grund af beliggenheden og den dårlige kvalitet. Nogle af disse dårlige boliger bliver lejet ud til husstande med meget små indkomster."

65 kommuner ud af de 128 svarede, at de ikke har haft eller har problemer med sådanne ejendomme i noget nævneværdigt omfang. 9 kommuner har stort set fået løst, de problemer, der tidligere har været. 54 eller 42 pct. af de kommuner, som har svaret, har stadigvæk problemer med den slags ejendomme. Grupper af kommuner, som stadigvæk har problemer, er koncentreret til kommuner omkring Limfjorden, Himmerland, Sønderjylland og de sydlige øer: Ærø, Langeland og Lolland.

Tabel 1. Svarfordeling på spørgsmålet: "Kender I problemet med dårlige boliger?"

	Antal kommuner	Andel i pct.
Kommuner, der har problemer med dårlige boliger	54	42
Kommuner, der har haft problemer med dårlige boliger, men som stort set har løst dem	9	7
Kommuner, som ikke har haft og ikke har problemer med dårlige boliger i noget nævneværdigt omfang	65	51
I alt	128	100

Skøn over det samlede antal dårlige boliger

De 54 kommuner, som stadigvæk havde problemer med dårlige boliger, blev i spørgeskemaet bedt om at angive et skøn over, hvor mange det drejede sig om. Det gjorde 39 af de 54 kommuner, mens 15 svarede, at de ikke var i stand til at angive et skøn.

Nogle af de 39 kommuner, som foretog det ønskede skøn, angav, at de havde flere hundrede dårlige boliger (Nakskov, Sydlangeland, Ærøskøbing, Morsø og Sallingsund). Andre angav et omfang på helt ned til 4 og 7 boliger. De 39 kommuner, som havde skønnet, havde tilsammen ca. 2.800 dårlige boliger. Gennemsnittet var 73 boliger.

I tabel 2 neden for er der i to trin angivet et æstimat for, hvor mange det i alt kan dreje sig om, for de 180 kommuner, som modtog spørgeskemaet. Først antages det, at de 15 kommuner, som havde problemer, men som ikke kunne angive et skøn over antallet, også har 73 dårlige boliger i gennemsnit. Det giver ca. 1.100 boliger. Det var 40 pct. af de kommuner, der havde besvaret spørgeskemaet, som havde problemer. Derfor skønnes det i næste trin, at dette også gælder for 40 pct. af de kommuner, som ikke har besvaret skemaet. Disse 40 pct. svarer til 20 kommuner, som også skønnes at have i gennemsnit 73 dårlige boliger. Det giver i alt ca. 1.500 boliger. Det samlede antal for de 180 kommuner kan således skønnes til ca. 5.400 boliger.

Tabel 2. Overslag over det samlede antal dårlige boliger.

		Beregning af ca. tal ud fra gennemsnit
Antal fra de 39, som havde skønnet		2.800
Overslag over samlet antal ud fra de 15, som havde problemer, men som ikke kunne angive et skøn	15*73 =	1.100
Samlet tal for 40 pct. af de kommuner, som ikke havde besvaret spørgeskemaet	20*73 =	1.500
I alt ca.		5.400

Det er forbundet med en vis usikkerhed at regne med gennemsnit, når der er tale om så skæv en fordeling af skønnede tal for de 39 kommuner. Hvis gennemsnittet for de kommuner, som ikke har angivet et skøn, og for de kommuner, som ikke har besvaret spørgeskemaet, er væsentligt lavere – f.eks. 40 boliger i stedet for 73 – bliver tallet ca. 4.200. På den anden side er der også dårlige boliger i landområder og mindre bysamfund i nogle af de kommuner, som slet ikke har modtaget spørgeskemaet.

Samlet set vurderes det, at omfanget af dårlige boliger i landområderne og de mindre bysamfund, der volder kommunerne problemer, på landsplan udgør mellem 4.000 og 6.000 boliger.

Problemer, der kendetegner de dårlige boliger

De 54 kommuner, som har angivet, at de stadigvæk har problemer med dårlige boliger, er også spurgt om, hvilke problemer der kendetegner eller formentlig kendetegner de dårlige boliger i kommunernes yderområder. De kunne her afkrydse flere typer af problemer, angive yderligere problemer og skrive eventuelle bemærkninger til.

Tabel 3. Problemer der kendetegner de dårlige boliger (Inklusive de tomme boliger).

Problemer, der kendetegner de dårlige boliger	Antal af de 54 kommuner, som angav dette problem	Procent af de 54 kommuner, som angav dette problem
Almindeligt forfald	51	94
Installationsmangler	36	67
Nedstyrtningsfare	15	28
Mangelfuld eller helt manglende isolering	37	72
Fugt	40	74
Friarealer med affald og skrammel	38	70

For langt de fleste boliger drejer problemerne sig om almindeligt forfald. Over to tredjedele af kommunerne angiver alle både installationsmangler, manglende isolering, fugt og friarealer med affald og skrammel som problemer. En fjerdedel af de 54 kommuner angiver nedstyrtningsfare, som et problem, der kendetegner de boliger, man har problemer med.

En kommune anfører, at der er stort energispild i de af boligerne, der er beboede. En anden kommune skriver, at det typisk drejer sig boliger, som har stået tomme i årevis. En tredje skriver, at nogle af boligerne er ruiner. Endelig anfører en fjerde kommune, at nogle af de tomme boliger ligger i naturområder og benyttes af ejerne til fritidsformål. De udgør ikke noget problem for kommunen.

Ejer og udlejningsforhold

Problemerne og indgrebene drejer sig om enfamiliehuse og stuehuse, som kan være enten udlejede eller beboede af ejer eller stå tomme. Ud fra kommunernes besvarelse af spørgeskemaerne, kan man få nedenstående grove skøn over, hvilke af disse typer ejendomme, der er problemer med, og hvilke af disse typer ejendomme kommunerne har grebet ind over for.

Tabel 4. Andele af boligtyper med problemer og andele, som kommunerne har grebet ind overfor.

	Pct. af boligtyperne, som i følge kommunerne har problemer	Pct. af boligtyperne som kommunerne har grebet ind over for
Udlejede boliger	50	50
Boliger beboet af ejer	25	10
Tomme boliger	25	40

Halvdelen af problemerne ligger således i udlejede boliger, og halvdelen af de boligtyper, kommunerne har grebet ind over for, er også udlejede boliger. Det fremgår også, at kommunerne naturligt nok er tilbageholdende med at gribe ind over for problemer i boliger, der er beboet af ejer. Disse boliger vil komme mere i kommunernes søgelys, når og hvis de senere bliver lejet ud eller kommer til at stå tomme.

Skøn over, hvor mange boliger kommunerne har grebet ind over for i de sidste fem år

De 54 kommuner, som stadigvæk har dårlige boliger, og de 9 kommuner, som stort set har fået løst problemerne – altså i alt 63 kommuner, blev i spørgeskemaet bedt om at skønne, hvor mange boliger de har grebet ind over for i løbet af de sidste fem år.

Samlet set drejer det sig i alt om knapt 700 boliger. Heraf er de 250 alene angivet af Nakskov kommune, som også heri også medtager de blokke af almene boliger, der er revet ned.

Reelt er omfanget af enfamiliehuse og stuehuse, hvor kommunerne har grebet ind overfor problemer, omkring 500 over en femårig periode. Det vil sige i gennemsnit ca. 100 boliger om året. Hvis man medregner de kommuner, som ikke besvarede det tilsendte spørgeskema, og antager, at der blandt dem samme fordeling mellem nogle kommuner, der stadig har problemer, nogle som stort set har løst dem, og nogle, der ikke har og ikke har haft problemer i noget nævneværdigt omfang, bliver tallet lidt højere. Så drejer det sig om i alt ca. 125 boliger om året. I betragtning af, at kommunerne måske bliver nødt til at gribe ind over for nogle af de samme huse flere gange, og at der i alt er flere tusinde dårlige boliger, kan det tage en del år at komme igennem.

Problemer, der kendetegnede de boliger, kommunerne har grebet ind overfor

De 63 kommuner, som i de sidste fem år har grebet ind over for dårlige boliger, er også spurgt om, hvilke problemer der kendetegnede de boliger, som de faktisk har grebet ind over for.

Tabel 5. Problemer der gribes ind overfor.

Problemer, der kendetegner de dårlige boliger, som kommunerne har grebet ind over for	Antal af de 63 kommuner, som angav, at dette var et problem i de boliger, kommunen havde grebet ind over for	Procent af de 63 kommuner, som angav, at dette var et problem i de boliger, kommunen havde grebet ind over for
Almindeligt forfald	43	68
Installationsmangler	26	41
Nedstyrtningsfare	22	35
Mangelfuld eller helt manglende isolering	24	38
Fugt	34	54
Svamp	21	33
Friarealer med affald	27	43

Kilde: spørgeskemaundersøgelse.

Næsten alle andelene i denne tabel, som angår, de problemer der gribes ind overfor, er lavere end andelene i tabel 3, som angår problemernes nuværende karakter. I følge tabel 3 har 72 pct. af kommunerne således angivet, at mangelfuld eller helt manglende isolering er et problem i de dårlige boliger, der er i kommunen. I følge tabel 5 er det imidlertid kun 38 pct. af kommunerne, der angiver, at det var problemet i de boliger, de har grebet ind over for. En del af forklaringen på denne forskel kan være, at kommunerne har været tilbageholdende med at gribe ind overfor boliger, der er beboet af ejer.

En kommune skriver, at den har grebet ind over for et hus, hvor brandisolerings og flugtveje ikke var i orden. En anden kommune skriver, at der er eksempler på, at erhvervsjendomme (med bolig) er blevet overflødige på grund af udviklingen. Forfaldet på erhvervsdelen kan nedsætte værdien af hele ejendommen, så heller ikke boligen kan omsættes eller udlejes. Yderligere er der gamle mejerier, som vil kræve væsentlige byfornyelsestilskud for at kunne omdannes til boliger.

Virkemidler anvendt over for dårlige ejendomme og boliger

Det mest brugte redskab er byggelovens bestemmelser om nedstyrtningsfare og sømmelighed, som 60 pct. af kommunerne har brugt. Hver tredje af kommunerne har brugt kommunalt opkøb og miljøloven. Hver fjerde kommune har brugt boligstøtteleven og kondemnering.

Tabel 6. Anvendte virkemidler.

Redskaber kommunerne har brugt, når de har grebet ind	Antal af de 63 kommuner, der har brugt dette redskab	Procent af de 63 kommuner, som har brugt dette redskab
Byggeloven	38	60
Bygningsfornyelse efter byfornyelsesloven	10	16
Kondemnering efter byfornyelsesloven	16	25
Miljøbeskyttelsesloven evt. også med Affaldsbekendtgørelsen	19	30
Miljøbeskyttelsesloven, kun Affaldsbekendtgørelsen	4	6
Boligstøtteleven (afslag på ansøgninger om individuel boligstøtte)	16	25
Kommunalt køb af ejendomme	20	32

En kommune skriver i en kommentar, at kommunen har købt de rigtig dårlige boliger med henblik på nedrivning. En anden kommune skriver, at der

desuden er brugt sociale tiltag til oprydning og rengøring indendørs i nogle af disse boliger. En kommune skriver, at den har grebet ind over for mangelfuld el-installation. En kommune har brugt planlovens landzonebestemmelser. En kommune skriver, at et lejemål efter gentagne opfordringer til udlejer om istandsættelse er erklæret uegnet til beboelse. En kommune bruger personlig henvendelse til ejerne om problemstillingerne. Endelig har en kommune nedsat den husleje, boligstøttens beregnes ud fra, som betingelse for at give boligstøtte.

Nakskov Kommune beskriver i sit svar til spørgeskemaet bl.a., at det med tiden er blevet en fast praksis fra kommunens side, at udlejningsboliger besigtiges inden bevilling af depositum og boligstøtte. Kommunen søger endvidere at begrænse boligspekulationen ved at give lejerne adgang til akut og gratis vejledning pr. telefon – herunder henvisning til retshjælp. Sammen med nabokommunerne annoncerer kommunen i Den Blå Avis og advarer derigennem tilflyttere mod boligspekulanter. Kommunen sørger endvidere for at deltage ved tvangsauktioner for at opnå kendskab til aktuelle opkøb, aktive opkøbere og deres eventuelle stråmænd. Denne praksis øger kommunens muligheder for at reagere.

Tiltag, kommunerne anbefaler andre kommuner

De 63 kommuner blev spurgt om, hvilke tiltag de kunne anbefale andre kommuner. Nakskov Kommune har en meget omfattende kommentar om dette, og er derfor også en af de tre kommuner, hvor nøglepersoner siden er interviewet.

Kondemnering

En kommune anbefaler kondemnering og efterfølgende tvangsauktion med henblik på, at kommunen selv eller en anden person køber ejendommen til nedrivning.

En anden kommune er knap så begejstret for denne fremgangsmåde. Her har man den kommentar, at det er meget komplekst og tidskrævende at behandle sådanne sager. Det drejer sig typisk om stuehuse, der er dårligt vedligeholdt og dårligt eller slet ikke isolerede. Kommunen og embedslægen foretager tilsyn, og kommunen kondemnerer om nødvendigt eller udsteder påbud efter byggeloven.

En anden kommune skriver, at der spekuleres i at opkøbe billige ejendomme på tvangsauktion og at kommunernes byfornyelsesramme burde have en størrelse, så man kunne opkøbe sådanne ejendomme for byfornyelsesmidler. En tredje kommune skriver, at den ikke har tilstrækkeligt kendskab til, hvordan man får ejerne til at reagere. En fjerde kommune anbefaler kondemnering og vurdering af lejeniveau efter boligstøtteloven. En femte kommune anbefaler byggeloven, byfornyelse og opkøb af dårlige ejendomme. En sjette kommune skriver, at den altid udøver boligtilsyn på udlejningsejendomme, hvor kommunen involveres med lån til indskud og boligydelse. Hvis ejendommens stand ikke svarer til huslejens størrelse, nægter kommunen at gå ind i sagen.

Efterspurgte værktøjer

Kommentarerne fra kommunerne om virkemidler drejede sig om følgende love og emner:

- Byfornyelsesloven (opkøb af ejendomme, kondemnering)
- Byggeloven (uforsvarlig vedligeholdelsestand, bygningers sømmelighed)
- Lejeloven og boligstøtteloven
- Andre kommentarer

Forslagene er gennemgået nedenfor.

Byfornyelsesloven (Opkøb af nedslidte ejendomme til nedrivning eller istandsættelse)

(Se også Bilag 1 om nogle af de neden for diskutererede regler i Byfornyelsesloven. Bilaget kan ses som et vejledende resume om de gældende regler og fortolkningen heraf)

Der var forskellige opfattelser af, hvorvidt en kommune må købe forfaldne, tomme huse og rive dem ned. Som omtalt i interviewafsnittet har Nakskov Kommune i en række tilfælde købt sådanne, forfaldne huse. Hvis de var i meget dårlig stand, har kommunen revet dem ned og videresolgt grunden til nybyggeri inden en vis tidsfrist. Hvis de var knapt så forfaldne, har kommunen købt dem og videresolgt til istandsættelse inden en vis tidsfrist. En kommune nævner, at den har opkøbt ejendomme til nedrivning, men har savnet statsstøtten til dette. En anden kommune efterlyser en slags skrotpræmie fra staten til den, der river et forfaldent hus ned – det være sig ejeren eller kommunen, som har opkøbt ejendommen. Flere kommuner har i deres besvarelse af spørgeskemaet imidlertid angivet, at de var i tvivl om, hvorvidt de måtte foretage sådanne opkøb af forfaldne ejendomme.

Tilsynsrådet for Viborg Amt har tidligere meddelt en kommune i amtet, at det stred mod kommunalfuldmagten, hvis ikke kommunen havde en konkret lovhjemmel til at købe og nedrive sådanne huse. Derfor har de to interviewede kommuner i Viborg Amt, kun opkøbt sådanne ejendomme med henblik på nedrivning, hvis der var en sådan lovhjemmel – fx i vejlovgivningen til parkering eller til at skabe bedre trafikale oversigtsforhold.

SBI's bemærkninger til dette punkt

Da undersøgelsen viser, at der er usikkerhed hos kommunerne på dette område, er det vigtigt at understrege, at kommunerne med hjemmel i byfornyelseslovens § 98, stk. 2, kan beslutte at opkøbe forfaldne ejendomme med henblik på nedrivning eller istandsættelse. Kommunerne kan dog ikke få statsstøtte til dette. (se bilag 1)

Byfornyelsesloven, kondemnering

Nogle kommuner finder, at reglerne for kondemneringer (forbud mod beboelse) af sundhedsfarlige eller brandfarlige bygninger er for komplicerede at håndtere og/eller ikke tilstrækkeligt stærke til at løse problemerne. En kommune skriver meget generelt, at den savner, hvad den kalder *"en anvendelig lovgivning omkring misligholdte og sundhedsfarlige boliger"*. En kommune savner enklere regler for kondemnering af faldefærdige, kondemnabile ejendomme, som lejes ud til, hvad den kalder *"sociale nomader"*. En komplikation er i følge kommunen, at sådanne ejendomme hyppigt skifter ejere ved *"konkurser og andre besynderlige arrangementer"*. Dette sidste nævnes også som et problem af en anden kommune. En kommune finder det vanskeligt at kondemnere en uisoleret bolig med henvisning til sundhedsfare, hvis boligen på grund af manglende isolering og utætheder ikke kan varmes tilstrækkeligt op om vinteren. Sådanne boliger lejes ifølge kommunen hyppigt ud af spekulanter. En kommunes tekniske forvaltning mener, at man i meget større udstrækning burde have boligkommissioner til at tage sig af disse komplicerede sager. En kommune savner en vejledning til byfornyelseslovens regler om kondemnering.

SBI's bemærkninger til dette punkt

Hvis en bolig ikke kan yde tilstrækkelig beskyttelse mod kulde eller ikke kan varmes tilstrækkeligt op, kan den kondemneres på grund af sundhedsfare (byfornyelseslovens § 75, stk.3).

Når en ejendom er kondemneret, kan kommunen give påbud om nedrivning af bygningen eller en del af denne. (se Bilag 1 og byfornyelseslovens §§ 77-80).

Socialministeriet har udarbejdet en vejledning om kondemnering, der blev lagt ud på ministeriets hjemmeside i februar 2007.

Byggeloven og lov om landbrugsejendomme

(Se Bilag 2 om nogle af de neden for diskuterede regler i Byggeloven)

Tre kommuner finder, at byggelovens § 14 om, at bebyggelsen og ejendommens ubebyggede arealer skal holdes i forsvarlig stand, så de ikke frembyder fare for ejendommens beboere og andre, er for svag og processen for tung især for mindre kommuner, som ikke har megen erfaring i at håndtere disse sager. En af de tre kommuner nævner, at den kun ved nedstyrtningsfare har haft moderat succes ved at true med selvhjælpshandlinger. I følge § 14 gælder endvidere, at ejendommen skal holdes en under hensyn til beliggenheden "sømmelig stand". Dette begreb finder flere kommuner det svært at håndtere. En kommune skriver, at det i praksis er umuligt at formå ejere til at rette op på uacceptable forhold, selvom både bygninger og grund ligner en losseplads.

SBI's bemærkninger hertil

For så vidt angår ubenyttede, skæmmende stuehuse til landbrugsejendomme (og i øvrigt også ubenyttede, skæmmende driftsbygninger) har det offentlige bl.a. en mulighed for at gribe ind med hjemmel i § 9 stk. 4 i lov om landbrugsejendomme. Jordbrugskommissionerne i regionerne kan nemlig i følge denne bestemmelse give ejeren påbud om inden en fastsat frist at istandsætte sådanne bygninger, så de ikke længere er skæmmende, eller påbud om at nedrive sådanne bygninger. I følge § 22 stk.2 i cirkulæret til loven bør kommunerne inddrages i disse vurderinger.

Ved forespørgsel fra SBI har en medarbejder ved tre af de fem sekretariater for de syv jordbrugskommissioner oplyst, at de har meget begrænsede personaleressourcer til af egen drift at tage sådanne sager op. De tre medarbejdere har alle arbejdet i et af sekretariaterne for en af de tidligere amtslige jordbrugskommissioner fra før 1. januar 2007. Indtil da var der tilsammen ca. 6-7 sager om året. Så i alt drejer det sig sandsynligvis kun om ca. 30 sager om året for de tidligere jordbrugskommissioner. I flere tilfælde har sekretariaterne taget sagerne op efter henvendelser fra utilfredse naboer til de skæmmende bygninger. Kommunerne, som ifølge sagens natur har større lokalkendskab, kan imidlertid også henvende sig til sekretariaterne med dokumentation om problemer med ubenyttede, skæmmende stuehuse (og driftsbygninger), og foreslå, at jordbrugskommissionerne tager disse sager op til vurdering i samarbejde med kommunen.

Ordet "skæmmende" i lov om landbrugsejendomme er i øvrigt et mere letforståeligt og moderne udtryk end byggelovens gammeldags og vanskeligt forståelige begreb: at en ejendom skal være i sømmelig stand. Så næste gang byggeloven af andre grunde skal revideres, kan der være god grund til ved samme lejlighed at erstatte begrebet "sømmelig" med, at ejendommen ikke må være "skæmmende"..

Lejeloven, boligstøtteloven og lov om fremme af energibesparelser i bygninger (Se også Bilag 1 om nogle af de neden for diskuterede regler i lejeloven og boligstøtteloven)

En kommune mener, at det burde være muligt at få fastsat huslejen under hensyntagen til boligens udgifter til og mulighed for opvarmning. Kommunen mener, at en ny lejer af en uisoleret bolig først for sent finder ud af, at boligen ikke kan varmes tilstrækkeligt op eller at det kun kan lade sig gøre at

varme boligen tilstrækkeligt op, hvis lejerer betaler uforholdsmæssigt meget for opvarmning af boligen.

Det sker ifølge kommunen også, at en lejer rejser en sag om et sådant lejemål ved huslejenævnet. I løbet af sagsbehandlingen opgiver lejerer og flytter, hvorefter sagen nedlægges. Så flytter der måske en ny lejer ind, og historien gentager sig.

På den baggrund foreslår kommunen, at en kommune selv får mulighed for at rejse en sag ved huslejenævnet i sådanne tilfælde.

Kommunen mener i øvrigt, at de nye regler om energimærkning, der træder i kraft d. 1. januar 2007, vil kunne hjælpe på problemet med udlejning af uisolerede huse. Fra denne dato gælder nemlig, at der også skal foreligge en energimærkning, når en bolig skal udlejes. (*Det er senere ændret til 1. juli 2008*). Energimærkningen giver overblik over boligens samlede energiforbrug og mulighederne for at reducere varme-, el- og vandforbruget. Dvs. at den kommende lejer kan få disse oplysninger, inden lejekontrakten underskrives.

En kommune efterlyser en lovhjemmel til at yde boligstøtte ud fra en konkret kvalitets- og værdivurdering af det aktuelle lejemål frem for en husleje, der er aftalt mellem udlejer og lejer. En kommune efterlyser ligeledes, at der var hjemmel til en mere vidtgående vurdering af boligstøtte til dårlige boliger. Denne kommune kunne også ønske skrappe sanktionsmuligheder over for kendte boligspekulanter – f.eks. at kommunen kunne nægte disse spekulanter at opkøbe dårlige boliger f.eks. på tvangsauktioner.

SBI's bemærkninger til dette punkt:

Hvis kommunen finder huslejen for et bestemt lejemål for høj, kan den, jvf. bilag 1's afsnit om boligstøtteloven, godt ved beregningen af boligstøtten tage udgangspunkt i en lavere husleje end den, der er aftalt mellem udlejer og lejer. Resultatet bliver i så fald, at boligstøtten bliver lavere. Dette vil imidlertid ikke hjælpe den lejer, der på grund af manglende isolering af boligen har uforholdsmæssige store varmeudgifter – tværtimod. Kommunen kan også indbringe spørgsmålet om huslejen for huslejenævnet med henblik på at få nedsat lejen og dermed også boligstøtten. En sådan sag kan ifølge Nakskov Kommune tage ganske lang tid, og det kompliceres også af, at sådanne ejendomme hyppigt skifter ejere.

Det er med hjemmel i boligstøtteloven, at en kommune kan give lån til depositum til en lejer, der agter at flytte ind i en privat udlejningsbolig. Det er de såkaldte frivillige lån, som kommunen kan fastsætte retningslinier for. Kommunen kan f.eks. fastsætte en regel om, at den ikke vil give lån, hvis det er en forfalden ejendom, en ejendom der er uforholdsmæssig dyr at varme op eller en ejendom, hvor huslejen ifølge kommunens vurdering er uforholdsmæssig høj i forhold til det lejedes værdi. På den måde kan en kommune beskytte en kommende lejer mod at indgå i et uheldigt lejemål, hvis lejerer vel at mærke henvender sig til kommunen om lånet, inden han har underskrevet lejekontrakten. Som nævnt under afsnittet om Nakskov kan en udlejer modtræk mod dette være at undlade at kræve depositum.

Bestemmelsen om, at der skal ske energimærkning i forbindelse med udlejning af boliger på over 60m² bruttoareal er nyligt blevet udskudt fra 1. januar 2007 til 1. juli 2008. Kommende lejere har efter denne dato ret til at se energimærkningen for boligen, inden huslejekontrakten underskrives.

Reglen kan naturligvis kun få effekt, hvis lejerer kender eller bliver bekendt med den inden underskrivelsen af huslejekontrakten. I selve loven ("Lov om

fremme af energibesparelser i bygninger" nr. 585 af d. 24. juni 2005) er det i §. 7, stk. 1 anført, at: "Det påhviler udlejer at sørge for, at lejer, inden lejeaftalen indgås, har fået udleveret energimærkningen for lejemålet". Og i § 32 står der: "Med bøde straffes den, der som udlejer, undlader at sørge for, at lejer inden indgåelse af lejeaftale har fået udleveret energimærkningen for lejemålet, jf. § 7, stk. 1".

Dvs., at kommende lejere vil få bedre muligheder end i dag for i tide at blive opmærksomme på, at den kommende bolig måske vil være vanskelig eller meget dyr at varme op. Det forudsætter naturligvis, at de udlejere, som har opkøbt de dårlige boliger med henblik på udlejning til f.eks. kontanthjælpsmodtager, følger reglerne.

Energimærkninger af udlejningsboligerne, vil indgå i et register over alle energimærkninger (lovens § 25 og bekendtgørelsens § 41). Transport- og energiministeren kan fastsætte nærmere regler for adgang til og videregivelse af de registrerede oplysninger. Foreløbigt er det fastsat, at ejere og udlejere har adgang til oplysningerne i registret for deres ejendomme. Det samme har deres energikonsulenter f.eks. i forbindelse med en senere ny energimærkning af ejendommene. Udlejere skal orientere de lejere, der allerede bor der, når der er foretaget en energimærkning af ejendommen. Lejerne har ret til at få adgang til at gennemgå energimærkningen, hvis de anmoder om det (lovens § 27).

For de kommuner, som har problemer med, at meget dårlige boliger bliver udlejet til husstande, som søger om lån til depositum/forudbetalt husleje og senere også boligstøtte, vil det være en fordel, hvis de udover adgangen til BBR - registrets oplysninger om ejendommene også har adgang til oplysningerne i registret over energimærkninger. Så kan kommunerne dels se, om der, som der skal, faktisk er lavet en energimærkning i forbindelse med udlejningen. Kommunerne kan evt. fraråde husstanden at leje boligen eller de kan søge huslejenævnet om nedsættelse af lejen og dermed boligstøtten. Dette vel at mærke uden at bruge så mange ressourcer på selv at besigtige og gennemgå ejendommen ved at undlade at indsamle oplysninger om isoleringsstand og opvarmningsudgifter, som allerede foreligger. Kommunerne kan for disse dårlige boliger koncentrere sig om at vurdere, om der i øvrigt er kondemnable forhold eller forhold, der kan give anledning til indgreb i henhold til bygge-loven.

Dette kan suppleres med en generel information til potentielle tilflyttende lejere om deres rettigheder i henhold til reglerne om energimærkning. Det kan f.eks. ske ved annoncer i Den blå Avis, hvor mange af tilflytterne finder de dårlige boliger i de mindre byer og landområder. Det er igennem sådanne annoncer, fem kommuner på Lolland har gjort kommende lejere opmærksomme på, hvad de skulle passe på, hvis de overvejede at leje en af de dårlige boliger og hvem i kommunerne, de evt. kunne kontakte for at få rådgivning, inden de underskrev en huslejekontrakt.

Mere generelt kan alle kommuner, hvis de får adgang til registret, bruge det sammen med BBR - registret som et led i prioriteringen af byfornyelsesmidlerne til private udlejningsejendomme – efterhånden som energimærkningsregistret kommer til at omfatte flere og flere private udlejningsboliger. De almenboligselskaber vil som udlejere have alle energimærkningerne for de bebyggelser, de ejer. Det vil også være nyttigt instrument i disse selskabers planlægning af vedligeholdelses - og moderniseringsarbejder.

Andre kommentarer fra kommunerne

En kommune savner hjemmel til at ekspropriere en ejendom, hvis påbud om afhjælpning af mangler ikke efterkommes. En kommune efterlyser en landsdækkende boligpolitisk handleplan for boliger i landdistrikterne. Begrundelsen angives at være, at mindre kommuner ikke har de nødvendige kompetencer til at udvikle helhedsløsninger til "sanering" af den forsømte boligmasse i landdistrikterne. Det anføres endvidere fra denne kommune, at større kommuner nok vil opbygge en organisation, som samler kompetence på området, men at der stadigvæk er behov for en øget fokusering på en boligpolitisk indsats på dette område. Flere af de små kommuner er i deres kommentarer inde på, at de savner kompetencer/ressourcer til at håndtere problemet med dårlige ejendomme.

SBI's bemærkninger hertil

Mange af de nye, store kommuner har formentlig allerede fra starten kompetencer på disse områder, idet mange små kommuner er blevet lagt sammen med kommuner, der er forholdsvis store – f.eks. tidligere købstadskommuner. Og i de nye kommuner, som ikke fra starten har særlige kompetencer på disse områder, vil have lettere ved at opbygge dem, end de tidligere små kommuner havde.

Resultater fra registerundersøgelsen

Boliger i enfamiliehuse og stuehuse i byer og landområder med under 5.000 indbyggere

Projektets registerundersøgelse angår dårlige boliger i enfamiliehuse og stuehuse og udsatte husstande i disse boliger i byer og i landområder med under 5.000 indbyggere. Undersøgelsen omfatter også tomme, dårlige enfamiliehuse og stuehuse i disse områder. Analysen bygger på en database med registeroplysninger om 20 pct. af Danmarks boliger pr. 1.1.2004: type, størrelse, installationer, vurderingspris m.v., og om deres beboere: alder, indkomst, husstandssammensætning mv.

I registret findes der selvsagt ikke en variabel, der angiver, om en bolig er dårlig eller ej. I denne del af undersøgelsen er det derfor pragmatisk valgt, at dårlige boliger eller potentielt dårlige boliger er boliger, hvor:

- 1) Kvadratmeterprisen for selve beboelsesbygningen (ejendomsværdi minus grundværdi) er meget lav i forhold til priserne i det område, der ses på. Denne pris skal være blandt de ti pct. laveste.
- 2) Bygningen skal være opført før 1960.
- 3) Boligen skal være tom eller være beboet af husstande, hvor husstandsindtægten er blandt de laveste 10 pct. af indtægterne for det undersøgte område, og/eller at mindst en person i husstanden får førtidspension eller kontanthjælp.

I det følgende ses der først på det samlede antal af enfamiliehuse og stuehuse og på fordelingen mellem boliger, som er beboet af ejer eller er udlejet eller er tomme i byer og landområder med under 5.000 indbyggere. Opgørelserne er fordelt på grupper af amter.

Dernæst ses der på installationsmangler i disse boliger også fordelt på boliger beboet af ejer, udlejede boliger og tomme boliger og på grupper af amter.

De sidste punkter om selve boligerne angår boligernes alder og kvadratmeterprisen af selve huset. Til sidst ses der på beboernes indkomstforhold.

For de fleste af ovenstående punkter er der, som det fremgår af det følgende valgt og diskuteret nogle kriterier for, hvornår der er tale om dårlige boliger.

Analysen afsluttes med at sammensætte kriterierne trin for trin med henblik på at få et skøn over det samlede antal af disse boliger, der kan være problematiske.

Enfamiliehuse og stuehuse i byer og landområder med under 5.000 indbyggere

På landsplan tæller antallet af boliger, der falder inden for projektets kriterier - enfamilie - og stuehuse i byer og landområder med under 5.000 indbyggere - ca. 660.000 boliger. De udgør dermed ca. 25 pct. af landets boligbestand.

Tabel 7. Antal enfamiliehuse og stuehuse i alt, beliggende i byer og landområder med under 5000 indbyggere, fordelt på grupper af amter pr. 1.1.2004

	Antal	Andel i pct. af alle boliger
Hovedstadsområdet	56.770	9
Århus og Vejle amter	122.595	19
Fyn, Sønderjylland og Ribe amter	166.465	25
Nordjylland, Viborg og Ringkøbing amter	192.915	29
Storstrøms, Vestsjælland og Bornholms amter	122.555	19
I alt	661.300	100

Ca. 30 pct. af disse boliger ligger i Nordjylland, Viborg og Ringkøbing Amter. 25 pct. i Fyn, Sønderjylland og Ribe Amter, mens både Århus og Vejle, samt Storstrøms, Vestsjælland og Bornholms Amter hver især tegner sig for andele på ca. 20 pct. Hovedstadsområdet tager sig af en andel på 9 pct. af boligerne.

Af de ca. 660.000 boliger er ca. 7 pct. - eller ca. 47.000 boliger lejet ud. Den andel er omtrent den samme i alle amter.

Tabel 8. Udlejede enfamiliehuse og stuehuse i de undersøgte områder pr.1.1.2004 (antal samt andel i pct. af alle undersøgte boliger i de forskellige områder).

	Antal	Andel i pct.
Hovedstadsområdet	2.815	5
Århus og Vejle Amter	8.425	7
Fyn, Sønderjylland og Ribe Amter	13.120	8
Nordjylland, Viborg og Ringkøbing Amter	13.565	7
Storstrøms, Vestsjælland og Bornholms Amter	9.065	7
I alt	46.990	7

Langt hovedparten af de undersøgte boliger er ejerboliger – de udgør 88 pct. af de undersøgte boliger og det svarer til ca. 580.000 boliger.

Tabel 9. Enfamiliehuse og stuehuse beboet af ejer i de undersøgte områder pr. 1.1.2004 (antal samt andel i pct. af alle undersøgte boliger i de forskellige områder).

	Antal	Andel i pct.
Hovedstadsområdet	52.130	92
Århus og Vejle Amter	109.300	89
Fyn, Sønderjylland og Ribe Amter	144.990	87
Nordjylland, Viborg og Ringkøbing Amter	168.450	87
Storstrøms, Vestsjælland og Bornholms Amter	107.265	88
I alt	582.135	88

En del af boligerne i populationen er tomme på opgørelsestidspunktet d.1.1.2004. De udgør 5 pct., svarende til ca. 31.000 boliger. Også disse boliger er ganske ensartet fordelt i områderne.

Tabel 10. Tomme enfamiliehuse og stuehuse i de undersøgte områder pr. 1.1.204 (antal samt andel i pct. af alle undersøgte boliger i de forskellige områder).

	Antal	Andel i pct.
Hovedstadsområdet	1.765	3
Århus og Vejle Amter	4.745	4
Fyn, Sønderjylland og Ribe Amter	8.140	5
Nordjylland, Viborg og Ringkøbing Amter	10.600	5
Storstrøms, Vestsjælland og Bornholms Amter	6.160	5
I alt	31.410	5

Boliger med installationsmangler

En bolig har installationsmangler, hvis den ikke er varmforsynet fra et centralvarmeanlæg, ikke har eget bad eller ikke har eget toilet. Hvis sådanne installationer udføres efter opførelsen af huset, er det ejerens opgave at meddele dette til kommunen, så oplysningerne kan blive indført i BBR-registret.

Tabel 11. Enfamiliehuse og stuehuse med én eller flere installationsmangler i de undersøgte områder pr. 1.1.2004. (antal samt andel i pct. af alle undersøgte boliger i de forskellige områder).

	Antal	Andel med mangler i pct.
Hovedstadsområdet	2.840	5
Århus og Vejle Amter	4.825	4
Fyn, Sønderjylland og Ribe Amter	5.980	4
Nordjylland, Viborg og Ringkøbing Amter	7.310	4
Storstrøms, Vestsjælland og Bornholms Amter	13.775	11
I alt	34.730	5

Dvs. at der ifølge BBR-registrets oplysninger var ca. 35.000 eller fem pct. af enfamiliehusene og stuehusene i disse områder, som havde mindst en installationsmangel. Til sammen udgør de i Storstrøms, Vestsjællands og Bornholms amter en dobbelt så stor andel.

Af de ca. 4.000 udlejede boliger er der ca. 9 pct., der har installationsmangler. Tilsammen i Storstrøms, Vestsjællands og Bornholms Amter er det en dobbelt så stor andel. Hver femte af de udlejede enfamiliehuse og stuehuse har her installationsmangler.

Tabel 12. Udlejede enfamiliehuse og stuehuse med installationsmangler i disse områder (antal samt andel i pct. af alle undersøgte boliger i de forskellige områder).

	Antal	Andel med mangler i pct.
Hovedstadsområdet	275	10
Århus og Vejle Amter	480	6
Fyn, Sønderjylland og Ribe Amter	725	6
Nordjylland, Viborg og Ringkøbing Amter	915	7
Storstrøms, Vestsjælland og Bornholms Amter	1.715	19
I alt	4.110	9

Andelen af boliger med installationsmangler blandt boliger beboet af ejeren er kun fire pct., men også her huser Storstrøms, Vestsjælland og Bornholms Amter den største andel.

Tabel 13. Installationsmangler i enfamiliehuse og stuehuse, der er beboet af ejer i disse områder (antal samt andel i pct. af alle undersøgte boliger i de forskellige områder).

	Antal	Andel med mangler i pct.
Hovedstadsområdet	2.325	4
Århus og Vejle Amter	3.590	3
Fyn, Sønderjylland og Ribe Amter	3.955	3
Nordjylland, Viborg og Ringkøbing Amter	4.630	3
Storstrøms, Vestsjælland og Bornholms Amter	10.275	10
I alt	24.775	4

Største andel af boliger med installationsmangler findes imidlertid iblandt de tomme boliger, hvor andelen i gennemsnit udgør 18 pct. Den er størst i Storstrøms, Vestsjælland og Bornholms Amter (29 pct.) og mindst i hovedstadsområdet (13 pct.).

Tabel 14. Tomme enfamiliehuse og stuehuse med installationsmangler i disse områder (antal samt andel i pct. af alle undersøgte boliger i de forskellige områder).

	Antal	Andel med mangler i pct.
Hovedstadsområdet	230	13
Århus og Vejle Amter	745	16
Fyn, Sønderjylland og Ribe Amter	1.285	16
Nordjylland, Viborg og Ringkøbing amter	1.725	16
Storstrøms, Vestsjælland og Bornholms Amter	1.785	29
I alt	5.770	18

Boliger fordelt på alder

Der er her set på, om boligerne er opført før eller efter 1960. Lidt over halvdelen af de undersøgte boliger er opført før 1960. Den andel er omtrent den samme i de fleste grupper af amter. De udgør den største andel i Storstrøms, Vestsjælland og Bornholms Amter (64 pct.) og den mindste i Hovedstadsområdet med 39 pct.

Tabel 15. Enfamiliehuse og stuehuse opført før 1960 (antal samt andel i pct. af alle undersøgte boliger i de forskellige områder).

	Antal	Andel
Hovedstadsområdet	22.420	39
Århus og Vejle Amter	62.635	51
Fyn, Sønderjylland og Ribe Amter	94.405	57
Nordjylland, Viborg og Ringkøbing Amter	105.665	55
Storstrøms, Vestsjælland og Bornholms Amter	78.840	64
I alt	363.965	55

Boliger med relativ lav boligværdi

Boligværdien, her givet ved ejendomsværdien fratrukket grundværdien opgjort i kr./m², er en central indikator i undersøgelsen. De relativt billige boliger er her de boliger, der har en boligværdi i det 10 percentil af de billigste boliger inden for amtet. Der er flest i Nord, Vest - og Sønderjylland

Tabel 16. Ejendomme med lav restværdi – under det 10 percentil inden for amtet.

	Antal
Hovedstadsområdet	5.680
Århus og Vejle Amter	12.255
Fyn, Sønderjylland og Ribe Amter	16.650
Nordjylland, Viborg og Ringkøbing Amter	19.295
Storstrøms, Vestsjælland og Bornholms Amter	12.245
I alt	66.125

Husstande med relativ lav bruttoindkomst

Hvis boligen har en forholdsvis lav boligværdi (prisen pr. m² for selve huset) og er forholdsvis gammel, kan der måske være eller senere opstå boligsociale problemer, hvis husstandene også har lave indkomster. For at komme tættere ind på dette, er der her først set nærmere på omfanget af husstande i det laveste 10 percentil målt på husstandens bruttoindkomst, opgjort inden for de respektive amter. Det er altså de 10 pct. af husstande, der har den laveste indkomst. (I denne opgørelse indgår der i sagens natur ikke tomme boliger). Dernæst er der set på, om der er kontanthjælpsmodtagere eller personer har førtidspension. Der er relativt flest i Nord, Vest - og Sønderjylland

Tabel 17. Boliger med husstande med lav samlet bruttoindkomst - under det 10 percentil inden for amtet.

	Antal	Fordeling på amter i pct.
Hovedstadsområdet	5.510	9
Århus og Vejle Amter	11.805	19
Fyn, Sønderjylland og Ribe Amter	15.845	25
Nordjylland, Viborg og Ringkøbing Amter	18.255	29
Storstrøms, Vestsjælland og Bornholms Amter	11.655	18
I alt	63.070	100

Husstande på overførelsesindkomst

Ser vi nærmere på indkomsttypen, er der i gennemsnit 10 pct. af husstandene i de udvalgte boliger, hvor mindst en i husstanden er på førtidspension eller kontanthjælp. Her har vi udvalgt de husstande, hvor der kan være husstandsmedlemmer, der modtager en af disse former for overførelser.

Tabel 18. Boliger, hvor mindst en i husstanden er førtidspensionist eller på kontanthjælp (tomme boliger er ikke med).

	Antal	Andel i pct.
Hovedstadsområdet	3.985	7
Århus og Vejle Amter	10.095	9
Fyn, Sønderjylland og Ribe Amter	16.405	10
Nordjylland, Viborg og Ringkøbing Amter	18.310	10
Storstrøms, Vestsjælland og Bornholms Amter	14.460	12
I alt	63.255	10

Andelen af disse husstande er nogenlunde jævnt fordelt - med en lidt større andel i Storstrøms, Vestsjælland og Bornholms Amter - og lidt færre i vækstområderne: Hovedstadsområdet samt Århus og Vejle Amter.

Skøn over antallet af "dårlige boliger" eller potentielt dårlige boliger

Med henblik på at give et samlet bud på omfanget af "dårlige enfamiliehuse og stuehuse" i landets mere tyndtbefolkede områder, sammenfattes i nedenstående de valgte kriterier, og de resultater, det giver - kriterium for kriterium.

De tomme boliger

Først er der de tomme boliger, som udgør ca. 31.000 ud af de ca. 661.000 undersøgte boliger i de valgte områder, eller ca. 5 pct.

Indsnævres det til de boliger, der udover at stå tomme også er relativt billige og opført før 1960, udgør de i alt 6.300 boliger, svarende til ca. 20 pct. af alle de tomme og 1 pct. af alle de boliger, der indgår i undersøgelsen.

Udlejede boliger

Dernæst er der de udlejede, billige enfamiliehuse og stuehuse, hvor mindst en beboer er på overførselsindkomst og hvor husstandens indkomst er blandt de 10 pct. laveste i amtet.

Starter vi med det første krav, at der er tale om udlejning, så udgør antallet af udlejede boliger ca. 47.000 af de 661.000 undersøgte boliger, og det svarer til ca. 7 pct.

Indsnævret til de ældre, udlejede enfamiliehuse og stuehuse med husstande med lave indkomster eller overførselsindkomster bliver der i alt tale om ca. 750 udlejede enfamiliehuse og stuehuse i de udvalgte tyndt befolkede områder.

Det kan diskuteres, om begge kriterierne for husstandene, skal indgå. Hvis man kun bruger kriteriet om, at mindst en beboer er på kontanthjælp eller førtidspension, bliver tallet 1.845 udlejede boliger i stedet for 750 udlejede boliger.

Boliger beboet af ejer

Endelig er der de billige, ældre enfamiliehuse og stuehuse, som ejeren selv bebor, hvor mindst en beboer er på overførselsindkomst, og hvor husstandens indkomst er blandt de 10 pct. laveste i amtet.

Starter vi her med andelen af ejerboliger, der falder inden for afgrænsningen, udgør de ca. 580.000 boliger ud af 661.000 eller omtrent 88 pct. Afgrænset til de billigste boliger, opført før 1960 og med socialt udsatte beboere, udgør de ca. 1.020. Det kan også her diskuteres, om begge kriterierne for husstandene skal indgå. Hvis man kun bruger kriteriet om, at mindst en beboer er på kontanthjælp eller førtidspension, bliver tallet 6.515 boliger i stedet for 1.020 boliger.

Alle boliger

Opgjort ud fra disse kriterier udgør antallet af dårlige boliger i de udvalgte områder, som enten står tomme eller er beboet af husstande med lave indtægter eller husstande med personer på overførselsindkomster, ca. 8.000. Hvis man nøjes med kriteriet om, at mindst en person i husstanden får kontanthjælp eller er førtidspensionist og ser bort fra kriteriet om, at husstandens samlede indkomst skal være blandt de ti pct. laveste i amtet, bliver antallet af berørte boliger ca. 14.500.

Tabel 19. Antallet af dårlige boliger, som enten er tomme eller beboet af husstande med lave indtægter eller med beboere på kontanthjælp og/eller beboere med førtidspension, afhængig af hvilke kriterier, man anvender.

	Boliger, beboet af ejer, ca.	Udlejede boliger, ca.	I alt beboede boliger, ca.	Tomme boliger, ca.	I alt boliger ca.
Begge husstandskriterier opfyldt	1.000	750	1.750	6.300	8.000
Kun kriteriet om at mindst en person i husstanden får kontanthjælp eller er førtidspensionist	6.500	1.850	8.350	6.300	14.500

Her kan man evt. tage boliger, beboet af ejere fra. Dvs. man fokuserer på dårlige boliger, som enten er tomme eller lejet ud til beboere med lave indkomster og/eller husstande med personer på kontanthjælp eller med førtidspension, så bliver antallet af boliger mellem ca. 7.000 boliger og ca. 8.000 boliger.

Tabel 20. Antallet af dårlige boliger, som enten er tomme eller udlejede, som er beboet af beboet af husstande med lave indtægter og/eller med beboere på kontanthjælp eller beboere med førtidspension, afhængig af hvilke kriterier, man anvender for dette.

	Udlejede boliger, ca.	Tomme boliger, ca.	I alt boliger, ca.
Begge husstandskriterier opfyldt	750	6.300	7.000
Kun kriteriet om at mindst en person i husstanden får kontanthjælp eller er førtidspensionist	1.850	6.300	8.000

Dvs., at afhængigt af om man tager boliger beboet af ejere med eller ej, og hvilke husstandskriterier, man anvender, kan antallet af dårlige boliger, hvor der evt. allerede er eller kan komme boligsociale problemer variere. Det drejer sig om mellem ca. 7.000 boliger og ca. 14.500 boliger eller mellem ca. en og to procent af de ca. 660.000 undersøgte enfamiliehuse og stuehuse i de tyndt befolkede områder af landet.

Bilag:

Bilag 1: Lov om byfornyelse, lejelovgivningen og boligstøtteleven i forbindelse med dårlige boliger i yderområder

(Udarbejdet af Socialministeriets kontor for Byfornyelse og lejelovgivning)

Lov om byfornyelse og udvikling af byer

Der er to overordnede typer af byfornyelse, *bygningsfornyelse* og *områdefornyelse*. Begge typer kan anvendes i landsbyer. Bygningsfornyelse kan endvidere anvendes til boliger i det åbne land. *Bygningsfornyelse* drejer sig om støtte til forbedring af boliger. *Områdefornyelse* drejer sig om støtte til initiativer "mellem husene", det vil sige sociale, kulturelle og trafikale foranstaltninger.

Bygningsfornyelse

Støtte til bygningsfornyelse kan omfatte:

- private udlejningsboliger (herunder udlejede ejerboliger)
- andelsboliger og
- ejerboliger.

Almene boliger er ikke omfattet af lovens bestemmelser om bygningsfornyelse.

For at opnå støtte skal visse betingelser være opfyldt. Boligerne skal mangle installationer i form af tidssvarende opvarmning eller wc / bad *eller* ejendommen skal være opført før 1950 og efter kommunens vurdering være væsentligt nedslidt, jf. lovens §§ 8 og 21.

Efter byfornyelseslovens § 8, stk. 2, har *private udlejningsboliger* mulighed for at opnå støtte til alle vedligeholdelses- og forbedringsarbejder samt nedrivning af bygningen, hvis den er i meget dårlig stand.

Støtten gives i form af tilskud efter ansøgning fra ejeren, jf. byfornyelseslovens §§ 14 og 26. Staten og kommunen betaler hver halvdelen af tilskuddet.

Der er ikke mulighed for at give støtte til erhvervsbygninger, herunder nedlagte avls- og driftsbygninger. Under visse omstændigheder er der dog mulighed for efter lovens kapitel 5 at ombygge privat erhverv til udlejningsboliger.

Boligerne på landet og i de små byer vil oftest være ejerboliger. Efter lovens § 21 og § 22 har *ejerboliger* mulighed for at opnå støtte til istandsættelse af klimaskærmen (tag, facader, vinduer mm.) og afhjælpning af kondemnable forhold (sundheds- og brandfarlige forhold).

Kommunalt opkøb af ejendomme til istandsættelse eller nedrivning

Efter byfornyelseslovens § 98, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen beslutte at yde tilskud til byfornyelsesforanstaltninger, som ellers ikke er omfattet af loven. Der kan ikke opnås statsrefusion hertil.

Som eksempel på bestemmelsens anvendelsesområde kan nævnes, at bestemmelsen giver kommunalbestyrelsen hjemmel til som en byfornyelses-

foranstaltning at købe nedslidte ejendomme med henblik på istandsættelse eller nedrivning.

Kondemnering (forbud mod beboelse)

Efter loven skal kommunerne føre tilsyn med, at bygninger, som benyttes til beboelse og ophold, ikke ved deres indretning og beliggenhed er sundhedsfarlige eller brandfarlige.

Det angives i byfornyelseslovens § 75, hvilke kriterier der som minimum skal være i orden, for at en bolig kan anses som forsvarlig i sundhedsmæssig henseende.

I tilfælde af sundheds- eller brandfare kan kommunalbestyrelsen efter lovens § 76 træffe en beslutning om *kondemnering*, det vil sige, at kommunen kan nedlægge et forbud mod beboelse eller ophold for mennesker. Konsekvensen af et sådant forbud vil være, at beboerne skal fraflytte ejendommen. Et forbud medfører, at kommunen har en forpligtelse til at genhuse beboerne, jf. byfornyelseslovens § 61.

Når der er nedlagt forbud, kan kommunalbestyrelsen give ejeren påbud om at nedrive bygningen eller en del af denne. Ved påbud om nedrivning har ejeren ret til fuld erstatning med fradrag efter almindelige erstatningsretlige principper for eventuelle økonomiske fordele som følge af nedrivningen samt til at få dækket rimelige udgifter til nedrivning af bygningen og ryddeliggørelse af grunden. Ejeren har dog ikke ret hertil, når nedrivning påbydes, fordi det kondemnerede efter forbuddets ikrafttræden forvolder ulempe for de omboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden, jf. byfornyelseslovens § 77, stk.5.

Nedlægger kommunen et forbud, kan ejeren søge kommunen om støtte til de foranstaltninger, der er nødvendige for at afhjælpe de kondemnabile forhold.

Områdefornyelse

Af de årlige statslige midler til byfornyelse afsættes en mindre del til gennemførelse af områdefornyelse. Fordeling af udgiftsrammen til områdefornyelse sker efter ansøgning fra de enkelte kommuner til Socialministeriet. Ministeriet udvælger de enkelte områder efter en prioriteret rækkefølge og efter en konkret vurdering af ansøgningerne.

Lejelovgivningen

Lejelovgivningen indeholder bl.a. regler om udlejeres pligt til at vedligeholde udlejningsejendomme.

Efter lejeloven kan uenighed om opfyldelse af vedligeholdelsespligten afgøres af huslejenævnet.

Generelt for lejelovgivningens regler gælder, at det er op til lejeren - som part i aftaleforholdet mellem ejer og lejer - at påtale vedligeholdelsesmangler overfor udlejeren og eventuelt indbringe sagen for huslejenævnet. Lejelovgivningens regler kan derfor ikke umiddelbart påberåbes af kommunerne. Kun i forbindelse med ydelse af boligstøtte kan kommunen indbringe en sag om lejens størrelse.

Boligstøtteloven

Kommunen kan i henhold til boligstøtteloven yde individuel boligstøtte til nedsættelse af huslejen. Støttens størrelse afhænger bl.a. af huslejens størrelse.

Hvis kommunen i forbindelse med opgørelsen af boligudgiften vurderer, at huslejen for et lejemål er væsentlig højere end normalt for tilsvarende lejemål, kan kommunen efter boligstøttelovens § 11 nedsætte den leje, der indgår i beregningen. Herved reduceres i givet fald den udbetalte boligstøtte.

Hvis huslejen vurderes at være for høj, kan kommunalbestyrelsen indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet. Nævnets afgørelse vil hermed have betydning for såvel boligstøttens størrelse som den leje, lejeren skal betale til udlejeren.

Efter boligstøttelovens § 15 har kommunen herudover en egentlig pligt til nærmere at undersøge en husstands forhold, før boligstøtte udbetales, hvis lejen overstiger halvdelen af husstandens indkomst. Hvis kommunen i den forbindelse konstaterer, at huslejen er så høj i forhold til indkomsten, at husstanden ikke vil kunne klare sig uden støtte i henhold til anden lovgivning, kan kommunen afvise at yde boligstøtte.

Bilag 2: Byggeloven og dårlige boliger i yderområder

(Udarbejdet af Erhvervs - og Byggestyrelsen)

Vedligeholdelse af bebyggelse

Efter byggelovens § 14 skal bebyggelse, ejendommens ubebyggede arealer og de indretninger, som findes herpå, holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Endvidere skal ejendommen holdes i en under hensyn til beliggenheden sømmelig stand.

Kravene gælder, uanset hvornår bebyggelsen er opført. Hvis ejendomme ligger i et bebygget område, gælder den også for ubebyggede grunde.

Nærmere om bestemmelsens rækkevidde

Uforsvarlig vedligeholdelsesstand

Byggelovens § 14 om uforsvarlig vedligeholdelsestilstand begrænser anvendelsesområdet til mangler, der frembyder fare for ejendommens beboere eller andre og til mangler, der på anden måde er væsentlige. Det er derfor afgørende for bestemmelsens anvendelse, at der foretages en konkret vurdering af, om manglerne ved en bebyggelse m.v. er fareforvoldende eller væsentlige.

Vedligeholdelsesmæssige mangler frembyder fare, hvis der f.eks. er en risiko for nedstyrtning af bygningsdele, såsom skorstene, brandkamme, vinduesdele og altaner.

Vedligeholdelsesmæssige mangler, der på anden måde er væsentlige, kan være mangler, der vedrører sikkerheden uden, at der ligefrem foreligger fare, som f.eks. nedbrudte bygningsdele, som kan medføre en vis risiko for nedstyrtning.

Manglerne kan også vedrøre sikkerheden i øvrigt (f.eks. belægninger på trapper eller på ubebyggede arealer), værn ved vinduer og trappereposer, trappeværn med håndlister og balustre, redningsvinduer og – døre samt altaner.

Et andet eksempel er mangler, der medfører en væsentlig ringere beskyttelse af beboerne, især over for brand, end den oprindelige konstruktion tilsigtede.

Endelig kan der nævnes forekomst af sundhedsskadelig skimmelsvampevækst som følge af manglende vedligeholdelse.

Sømmelig stand

Efter byggelovens § 14 skal ejendommen holdes i en under hensyn til beliggenheden sømmelig stand.

Udtrykket "sømmelig stand" tager især sigte på bebyggelsens ydre fremtræden. Det fremgår af bestemmelsen og forarbejderne til bestemmelsen, at kravet til bebyggelsens sømmelige stand kan have forskelligt indhold afhængig af bebyggelsens beliggenhed. Der kan derfor stilles større krav til en ejendoms ydre fremtræden i et bevaringsværdigt område, end i et område, hvor bebyggelsen generelt er nedslidt.

Det er i praksis antaget, at bestemmelsen også kan anvendes på ubebyggede arealer, når forholdene på grundstykket er af omfattende og særdeles

graverende karakter. Fjernelse af ukrudt på en grund er ikke antaget at være omfattet af bestemmelsen.

Vestre Landsrets dom af 2. juli 1997 (UFR 1997 1319 V) vedrører en ejendom i en landsby. Retten lagde til grund, at der på de ubebyggede arealer var henlagt byggemateriale og andet på en sådan måde og i et sådant omfang, at arealerne ikke var holdt i en sømmelig stand under hensyn til ejendommens beliggenhed. Kommunen kunne derfor meddele lovliggørelsespåbud i medfør af byggelovens § 17.

Pligten til at udbedre vedligeholdelsesmangler

Efter byggelovens § 17, stk. 1, påhviler det den til enhver tid værende ejer af en ejendom at berigtige forhold, som er i strid med loven.

Hvis en ejendoms vedligeholdelsestilstand er i strid med byggeloven, har kommunalbestyrelsen hjemmel til at meddele påbud efter byggelovens § 17, stk. 2, til ejendommens ejer om at udbedre manglerne inden for en fastsat tidsfrist. Efterkommes påbuddet ikke, kan det ved dom pålægges ejeren under fastsættelse af tvangsbøder at udføre arbejderne.

Ved fareforvoldende mangler kan kommunalbestyrelsen uden forudgående dom efter byggelovens § 18, stk. 2, umiddelbart udføre arbejderne for ejers regning.

Manglende efterkommelse af et påbud om lovliggørelse kan medføre bødestraf efter byggelovens § 30, stk. 1 c. Efter byggeloven § 30, stk. 1 d er der endvidere strafansvar for den ejer, der undlader at foretage vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige for at undgå, at der opstår fare for en bebyggelses beboere eller andre. Strafansvaret er ikke betinget af, at kommunen har meddelt et påbud om at afhjælpe de fareforvoldende mangler.

Hvilke vedligeholdelsesarbejder kan kræves udført efter byggeloven

Der kan efter byggelovens §§ 17 og 18 kun meddeles påbud om afhjælpning af de væsentlige eller fareforvoldende mangler, så bebyggelsen og de ubebyggede arealer opnår en forsvarlig vedligeholdelsestilstand i byggelovens § 14's forstand, eller så bebyggelsen på ny fremtræder i sømmelig stand. Byggelovens vedligeholdelsesbestemmelser kan derfor ikke anvendes til at påbyde forbedringer af en bygning.

Det er et hovedprincip efter byggeloven, at ejeren har valgfrihed mellem flere mulige lovliggørelsesmåder. Hvis den forsvarlige vedligeholdelsestilstand kan opnås på flere måder, kan kommunalbestyrelsen ikke påbyde anvendelse af en bestemt udbedringsmetode eller påbyde bebyggelsen nedrevet. Det er ejeren, der inden for de mulige lovliggørelsesmåder bestemmer, hvordan vedligeholdelsesmanglerne skal fjernes.

Bilag 3: Planlovens bestemmelse om kontinuitetsbrud

(Udarbejdet af Skov - og Naturstyrelsen, Miljøministeriet)

Efter planloven er hele landet inddelt i 3 zoner: byzone, sommerhusområder og landzone. Denne zoneinddeling blev oprindelig indført med by - og landzonenloven i 1970.

Hovedformålet med zoneinddelingen og planlovens særlige bestemmelser for landzonearealerne er at modvirke byspredning ved at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land og samtidig sikre at egentlig byudvikling sker hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Zoneinddelingen skal dermed medvirke til at skabe en klar og værdifuld grænse mellem by og land således at natur- og kulturhistoriske værdier bevares, og miljøkonflikter undgås.

I henhold til planlovens § 56, stk. 1, bortfalder en tilladelse eller dispensation efter loven, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter at den er meddelt. 3 års fristen regnes fra datoen for den endelige afgørelse.

Udnyttelsen af en landzonetilladelse må således påbegyndes inden 3 års fristen udløber. Det er samtidig en forudsætning at et tilladt byggearbejde fortsættes i sædvanligt tempo, og at der ikke er et langt ophold i byggeriet.

Ifølge planlovens § 56 bortfalder en hidtidig ret til en udnyttelse af en ejendom som ville kræve tilladelse efter § 35, stk. 1, når retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år.

Hvis retten til at udnytte en ejendom hviler på en landzonetilladelse, og udnyttelsen er påbegyndt, så bortfalder retten ikke på grund af ophold i udnyttelsen, medmindre dette er fastsat som vilkår i det konkrete tilfælde.

Bilag 4: Det anvendte internetbaserede spørgeskema

I en række af landets kommuner meldes der om problemer med boliger, der har en særlig lav kvalitet og som ligger uden for de egentlige byfornyelsesområder. Det er især boliger i det åbne land og i landsbyer, men det kan i nogle tilfælde også være boliger i mindre stationsbyer.

Den dårlige kvalitet kan fx bestå i, at der er installationsmangler, manglende isolering, fugt eller almindeligt forfald. Det kan også være ejendomme, hvor friarealerne i større eller mindre omfang er fyldt op med affald og skrammel, der henligger i årevis. Boligerne kan ofte ikke omsættes som ejerboliger på grund af beliggenheden og den dårlige kvalitet. Nogle af disse dårlige boliger bliver lejet ud til husstande med meget små indkomster.

1. Har der i de senere år været problemer med ejendomme som nævnt ovenfor?

Nej, vi har ikke haft og har ikke problemer med sådanne ejendomme i noget nævneværdigt omfang

Tak fordi, De deltog i undersøgelsen. Gå videre til side 6.

Ja, men vi har stort set fået løst problemerne med den slags ejendomme
Gå venligst videre til spørgsmål 5 på side 3

Ja, og vi har stadigvæk problemer med nogle af den slags ejendomme

2. Ca. hvor mange boliger har stadig problemer som nævnt ovenfor?

Angiv eventuelt et groft skøn: _____

Kan ikke angive et skøn

3. Ca. hvor mange pct. af disse boliger er:

Angiv eventuelt et groft skøn i pct.

a. Udlejede boliger _____ Kan ikke angive et skøn

b. Boliger beboet af ejer _____ Kan ikke angive et skøn

c. Boliger, som står tomme _____ Kan ikke angive et skøn

4. Hvilke af nedenstående problemer kendetegner eller kendetegner formentlig disse boliger?

Sæt gerne flere kryds

- Almindeligt forfald
- Installationsmangler
- Nedstyrtningsfare
- Mangelfuld eller helt manglende isolering
- Fugt
- Friarealer med affald og skrammel
- Andre kvalitetsmangler, angiv hvilke

Ved ikke

5. Ca. hvor mange dårlige boliger af ovennævnte slags har kommunen grebet ind overfor de sidste fem år?

Angiv evt. et groft skøn

_____ Kan ikke angive et skøn

6. Ca. hvor mange af disse boliger var

a. Udlejede boliger _____ Kan ikke angive et skøn

b. Boliger beboet af ejer _____ Kan ikke angive et skøn

c. Boliger, som stod tomme _____ Kan ikke angive et skøn

I alt boliger _____ Kan ikke angive et skøn

7. Hvilke af nedenstående problemer kendetegnede de boliger, kommunen har grebet ind over for?

Sæt gerne flere kryds

- Almindeligt forfald
 - Installationsmangler
 - Nedstyrtningsfare
 - Mangelfuld eller helt manglende isolering
 - Fugt
 - Svamp
 - Friarealer med affald
 - Andre kvalitetsmangler, angiv hvilke
-
-
-

Ved ikke

8. Hvilke redskaber har kommunen brugt overfor de konkrete enkelt-ejendomme/boliger, når den har grebet ind?

Sæt gerne flere kryds

- Byggeloven
- Bygningsfornyelse efter byfornyelsesloven
- Kondemnering efter byfornyelsesloven

- Miljøloven
- Affaldsloven²
- Boligstøtteleven (afslag på ansøgninger om individuel boligstøtte)
- Kommunalt køb af ejendommen
- Andre tiltag, angiv hvilke:

- Ved ikke

9. Er der nogle af de ovennævnte tiltag, som kommunen kan anbefale andre kommuner at bruge?

- Ja især

- Nej
- Ved ikke

10. Har kommunen savnet nogle værktøjer til at løse problemer med sådanne ejendomme

- Ja fx

- Nej
- Ved ikke

Kontaktperson i kommunen

Da vi kan få brug for at spørge til de angivne oplysninger eller til yderligere oplysninger skal vi bede Dem om at få oplyst navn, telefonnummer og e-postadresse til en kontaktperson i kommunen, som vi i givet fald kan henvende os til.

Såfremt kontaktpersonen ikke er den, der har udfyldt skemaet, vil vi gerne have navnet på udfylderens angivet under "yderligere oplysninger".

² Ved en fejl stod der affaldsloven i skemaet – der menes Affaldsbekendtgørelsen.

Fornavn	
Mellemnavn	
Efternavn	
Stilling	
Kommune	
Afdeling	
Postboks	
Gade/vej og nummer	
By, bydel	
Telefon	
Telefax	
Webside	
E-postadresse	

Tak for din besvarelse af spørgeskemaet.
Du kan neden for se, hvilke svar du har afgivet.

Med venlig hilsen
Georg Gottschalk

Tusindvis af boliger kan ikke omsættes på det almindelige boligmarked. Det er boliger, der er meget nedslidte, f.eks. med utilstrækkelige installationer, fugt og skimmelsvampe, manglende isolering, nedstyrtningsfare, rod og gammelt affald på grunden. Mange af boligerne står tomme og har gjort det meget længe. Det drejer sig om enfamiliehuse og stuehuse, der typisk ligger i landsbyer og i det åbne land i landets yderområder, hvor befolkningstallet er faldende, og der er derfor overflødige boliger.

Gennem spørgeskemaer og interview er problemets omfang og karakter undersøgt i rapporten, og der gives en række nye handlemuligheder for kommunerne for at komme problemet til livs.

1. udgave, 2007

ISBN 978-87-563-1303-2