



Dato: 6. august 2012
Kontor: Byfornyelse
Sagsnr.: 2010-6566

Evaluering af lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (Indførelse af påbudsbestemmelse om afhjælpning af kondemnabile forhold m.v.)

- I. Baggrund, formål og grundlag for evalueringen
- II. Sammenfatning
- III. Resultater

Bilag:

Bilag 1: Spørgeskema til kommuner der har anvendt de nye instrumenter

Bilag 2: Spørgeskema til kommuner der ikke har anvendt de nye instrumenter

I. Baggrund, formål og grundlag for evalueringen

Baggrund

Det fremgår af bemærkningerne til lov nr. 436 af 29/05/2008 om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer, at: "Velfærdsministeriet vil vurdere målopfyldelsen af lovforslaget ved en evaluering, der vil blive iværksat i 2010." Folketinget vedtog d. 22. maj 2008 forslaget. Loven trådte i kraft den 1. juli 2008.

Formålet med lovændringen

Hovedformålet med lovændringen var at forbedre kommunernes muligheder efter byfornylesloven for at gribe ind over for de allerdårligste boliger, herunder især dårlige boliger i landets yderområder samt boliger ramt af fugt og skimmelsvamp. Med lovændringen fik kommunerne følgende nye instrumenter:

- Adgang til nedrivning af ejer- og andelsboliger
- Mulighed for at kondemnere tomme boliger
- Adgang til at give påbud til ejer om afhjælpning af kondemnabile forhold
- Mulighed for at gennemføre destruktive undersøgelser i bygninger med henblik på konstatering af sundheds- og brandfare
- Forhøjelse af udgiftsrammen til områdefornyelse i mindre byer fra 10,0 mio. kr. til 12,5 mio. kr.

Hensigten med evalueringen er dels at belyse, om lovændringerne har haft den ønskede effekt dels at afdække, om der er behov for at etablere nye byfornyelsesinstrumenter eller for at justere de gældende regler.

Grundlag for evalueringen

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har gennemført evalueringen dels på baggrund af en internetbaseret spørgeskemaundersøgelse blandt kommunerne om deres opfattelse af handlemulighederne over for de dårligste boliger, dels en registeranalyse af de data, kommunerne har indberettet til de administrative edb-systemer BFO&BFU og BOSSINF-område om deres brug af de omhandlede bestemmelser.

Det fremgår af det administrative edb-system BFO&BFU, at ikke alle kommuner har brugt de nye instrumenter, som blev indført i byfornyelsesloven i 2008. Med henblik på at supplere evalueringen om brugen af de nye instrumenter med oplysninger om, hvorfor nogle kommuner ikke anvender byfornyelseslovens bestemmelser, har ministeriet valgt at udsende forskellige spørgeskemaer til de to grupper af kommuner.

Af de 98 kommuner har 57 kommuner fået tilsendt et spørgeskema målrettet kommuner, der har anvendt de nye instrumenter (bilag 1), og i alt 41 kommuner har fået tilsendt et spørgeskema om baggrunden for ikke at have anvendt instrumenterne (bilag 2).

Af de 57 kommuner, der fik tilsendt et spørgeskema målrettet kommuner, der har anvendt de nye instrumenter, er indkommet besvarelser fra 39 kommuner svarende til 68 procent. Ud af de 41 kommuner, der fik tilsendt et spørgeskema omhandlende baggrunden for, at de ikke har anvendt instrumenterne, er indkommet besvarelser fra 26 kommuner svarende til 63 procent.

Registerundersøgelsen indeholder en opgørelse af kommunernes brug af de nye instrumenter. Undersøgelsen er baseret på indberettede data fra kommunerne til BFO&BFU – systemet samt BOSSINF-område i perioden 1. juli 2008 til 23. april 2012.

II. Sammenfatning

Evalueringen viser, at godt og vel halvdelen af landets kommuner har anvendt de nye instrumenter i byfornyelsesloven. Disse kommuner giver generelt udtryk for stor tilfredshed med instrumenterne. Holdningen er, at instrumenterne har givet en række brugbare værktøjer, som kan anvendes i en målrettet indsats over for dårlige boliger. Konklusionen er således, at instrumenterne i høj grad har forbedret handlemulighederne, og at den gældende byfornyelseslov indeholder tilstrækkelige muligheder til at gribe ind over for dårlige boliger.

De instrumenter, som kommunerne særligt fremhæver, er muligheden for at kondemner tomme boliger, at foretage destruktive indgreb i bygninger med henblik på afdækning af sundheds- og brandfare samt støtte til nedrivning af ejer- og andelsboliger.

I forhold til kommunernes anvendelse af de nye instrumenter viser evalueringen, at kommunerne siden lovændringens ikrafttrædelse har nedrevet 114 ejer- og andelsboligejendomme. Hertil kommer 1178 nedrevne ejendomme finansieret med støtte fra Indsatspuljen, hvoraf det skønnes, at mindst halvdelen er ejerboliger.

Herudover er truffet beslutning om kondemnering af i alt 822 ubeboede ejendomme. Kommunerne har endvidere benyttet sig af muligheden for at udstede påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold i 25 tilfælde. Udgifterne til afhjælpning af de kondemnabile forhold i disse sager beløber sig til i alt 4,4 mio. kr. Til undersøgelse af sundheds- og brandfare i boliger har kommunerne anvendt 6,9 mio. kr. til 445 ejendomme, svarende til en gennemsnitlig udgift pr. ejendom på 15.404 kr.

Lovændringen medførte endvidere en forhøjelse af udgiftsrammen til områdefornyelse i områdetypen "mindre byer" fra 10,0 mio. kr. til 12,5 mio. kr. Evalueringen dokumenterer, at kommunerne efter, at loven er trådt i kraft, hvert år har anvendt de afsatte midler til områdefornyelse i mindre byer. Derudover viser undersøgelsen, at kommunerne i perioden 2007-2012 årligt har ansøgt om et samlet støttebeløb til områdefornyelse i mindre byer på 24-37 mio. kr. Kommunerne har således hvert år søgt om støtte på det dobbelte eller mere end den afsatte ramme på 12,5 mio. kr. Dette peger i retning af et fremadrettet behov for flere midler til de mindre byer.

Samtidig med de positive tilbagemeldinger på de nye instrumenter påpeger flere kommuner imidlertid, at anvendelsen af visse af instrumenterne - især kondemneringsinstrumentet - er forbundet med væsentlige udfordringer. Det drejer sig i særlig grad om udfordringer af økonomisk og administrativ karakter.

Økonomi. Når kommunerne bruger byfornyelsesloven er det forbundet med udgifter for dem, idet den kommunale medfinansiering udgør halvdelen af udgifterne. Knap halvdelen af de kommuner, som har svaret, peger på, at brugen af instrumenterne er forbundet med udgifter i en størrelsesorden, det kan være vanskeligt at afsætte tilstrækkelige midler til i det kommunale budget. En del kommuner er hårdt trængte som følge af generelle økonomiske udfordringer, hvilket gør det vanskeligt for dem at anvende instrumenterne. På den baggrund efterspørges et større økonomisk tilskud til indsatsen over for de store opgaver i forhold til dårlige boliger. Kommunerne nævner i denne forbindelse, at Indsatspuljen - hvor refusionsprocenten er højere end i de almindelige byfornyelsessager - har været et rigtig godt instrument.

Den gældende byfornyelseslov giver kommunerne mulighed for at opkøbe ejendomme med henblik på nedrivning eller istandsættelse, men udgiften er ikke refusionsberettiget. Evalueringen viser et bredt ønske fra kommunerne om, at der ydes statsrefusion til udgifter ved opkøb af ejendomme og nedrivning af erhvervsbygninger, herunder avls- og driftsbygninger, i lighed med mulighederne efter Indsatspuljen. Tilsvarende er der som ved Indsatspuljen ønske om tilskud til oprydning af oplagret skrot og affald.

Endvidere er der ønske om, at kommunerne skal kunne nedsætte huslejen, hvis forholdene i boligen er dårlige uden at være kondemnabile.

Administration. Evalueringen viser, at enkelte af kommunerne finder, at nogle af instrumenterne er administrativt og juridisk tunge at anvende. Der peges eksempelvis på, at gennemførelse af kondemneringssager indebærer en lang og tung juridisk sagsgang, hvilket har betydning for i hvor høj grad kommunerne bruger muligheden for at kondemnere tomme, ubeboede ejendomme.

Blandt de kommuner, der ikke har anvendt de nye instrumenter, viser evalueringen, at grunden enten er, at der ikke i kommunen er afsat økonomiske og personalemæssige ressourcer til indsatsen eller, at kommunerne ikke har haft aktuelle sager, hvor det har været relevant at anvende instrumenterne.

III. Resultater

I det følgende præsenteres resultater fra spørgeskemaundersøgelse blandt kommunerne om deres opfattelse af handlemulighederne over for de dårligste boliger samt resultater fra registeranalyse af de data, kommunerne har indberettet til de administrative edb-systemer BFO&BFU og BOSSINF-område om deres brug af de omhandlede bestemmelser. Registerundersøgelsen er baseret på indberettede data i perioden 1. juli 2008 til 23. april 2012.

Resultater fra spørgeskemaundersøgelsen blandt kommunerne indeholder data fra to spørgeskemaer. Dels besvarelser fra spørgeskemaundersøgelse blandt de kommuner, der har anvendt de nye instrumenter i byfornyelsesloven. I denne delanalyse indgår besvarelser fra 39 kommuner. Derudover besvarelser fra spørgeskemaundersøgelse blandt kommuner, der ikke har anvendt de nye instrumenter i byfornyelsesloven, hvori der indgår svar fra 26 kommuner.

1. Nedrivning af ejer- og andelsboliger

Med lovændringen er det blevet muligt for kommunerne i forbindelse med bygningsfornyelse at yde tilskud til nedrivning af ejer- og andelsboliger, når bygningens stand er meget dårlig (byfornyelsesloven § 22, stk. 1 nr. 2).

Tabel 1 viser antallet af ejer- og andelsboligejendomme med nedrivningsudgifter efter bestemmelsen i byfornyelsesloven.

Tabel 1 Antal ejer- og andelsboligejendomme med nedrivningsudgifter efter byfornyelseslovens § 22, stk. 1 nr. 2, i perioden 1. juli 2008 til 23. april 2012.

	2008	2009	2010	2011	2012 [®]	Alle år
Antal ejendomme	5	12	18	74	5	114

[®] 01.01.2012 – 23.04.2012

Tabellen viser, at kommunerne fra lovændringen indtil 23. april 2012 har nedrevet 114 ejer- og andelsboligejendomme.

Hertil kommer 1178 nedrevne ejendomme finansieret med støtte fra Indsatspuljen, hvoraf det skønnes, at mindst halvdelen er ejerboliger.

Tabel 2 viser, hvordan de kommuner, der har anvendt instrumenterne i byfornyelsesloven, vurderer betydningen af bestemmelserne.

Tabel 2: Har den nye bestemmelse i loven om, at kommunerne kan yde støtte til nedrivning af ejer- og andelsboliger, forbedret muligheden for at gribe ind overfor dårlige boliger?

	Svarprocent	Svarantal
Ja	77 pct.	30
Nej	21 pct.	8

Tallene viser, at størstedelen af de kommuner, der har anvendt instrumenterne, mener, at muligheden for at yde støtte til nedrivning af ejer- og andelsboliger har forbedret muligheden for at gribe ind overfor problemerne med dårlige boliger. Kommunerne peger dog på, at byfornyelsesloven, i modsætning til Indsatspuljen, ikke indeholder mulighed for opkøb med statsrefusion.

Opkøb på tvangsauktion er en af de måder kommunerne typisk benytter sig af til erhvervelse af de dårlige ejendomme. Både køb på tvangsauktioner og køb i fri handel hindrer salg til boligspekulanter, der vil kunne anvende dårlige boliger til udlejning til socialt sårbare familier.

Blandt de kommuner, der ikke har anvendt muligheden for at nedrive ejer- og andelsboliger, er den primære forklaring, at kommunerne ikke haft sager, hvor det har været relevant at nedrive. Flere kommuner peger dog på, at redskabet ikke har været anvendt, da kommunen ikke har afsat midler på kommunens budget til byfornyelse.

2. Kondemnering af tomme boliger

Kondemneringsbestemmelserne blev med lovændringen udvidet, så der blev åbnet mulighed for at nedlægge forbud mod beboelse i ubeboede boliger, når kommunen vurderer, at den ubeboede bolig er sundheds- eller brandfarlig (byfornyelsesloven § 76).

Tabel 3 viser en opgørelse over antallet af kondemnerede ejendomme, som ifølge CPR var ubeboede på tidspunktet for kondemneringen.

Tabel 3 Antal ubeboede ejendomme med kondemneringsbeslutninger i perioden 1. juli 2008 til 23. april 2012

	2008	2009	2010	2011	2012	Alle år
Samlet antal ejendomme	0	14	233	372	203	822

Af tabellen fremgår, at der siden lovændringen er blevet kondemneret 822 ubeboede ejendomme.

Nedenstående tabeller 4-6 viser, hvordan de kommuner, der har anvendt instrumentet, vurderer bestemmelsen.

Tabel 4: Har den nye bestemmelse i loven om, at kommunen kan kondemnere tomme boliger, forbedret muligheden for at gribe ind overfor dårlige boliger?

	Svarprocent	Svarantal
Ja	82 pct.	32
Nej	13 pct.	5

Tallene viser, at den nye bestemmelse i loven om, at kommunen kan kondemnere tomme boliger, har forbedret muligheden for at gribe ind overfor dårlige boliger. 82 pct. af de kommuner, der har brugt bestemmelserne, vurderer, at det er et godt instrument. Mange af de dårlige boliger står allerede tomme, hvilket kommunerne før lovændringen kun havde en handlemulighed overfor - når boligerne igen blev beboede. Muligheden for kommunal indgriben i tomme dårlige boliger betyder, at kommunen

ikke skal genhuse familier med store omkostninger til følge og samtidig kan spare en ny familie for den sundhedsmæssige fare, det er at indflytte i en usund bolig.

Kommuner udtaler i denne forbindelse:

"Kommunen har netop benyttet den mulighed sammen med Indsatspuljen, og vi har fået revet en del faldefærdige bygninger ned i landdistrikter. De fleste af bygningerne, der er blevet nedrevet i 2011, har været ubeboede, men meget skæmmende for lokalområdet."

"Kondemneringen kan ske på et tidspunkt, hvor der ikke samtidig skal ske en administrativ langsommelig og besværlig genhusningsprocedure, hvor en borger kan føle et overgreb."

Kommunerne peger dog på, at kondemnering er en tung sagsgang, hvilket har betydning for, i hvor stort et omfang kommunerne vælger at kondemnere tomme ejendomme.

Tabel 5: Har bestemmelsen om kondemnering af tomme boliger betydet, at kommunen med henvisning hertil har bedre mulighed for at komme igennem med frivillige aftaler med ejerne om at gribe ind overfor dårlige boliger?

	Svarprocent	Svarantal
Ja	69 pct.	27
Nej	21 pct.	8

Tallene viser, at størstedelen af de kommuner, der har brugt bestemmelserne, mener, at bestemmelsen om kondemnering af tomme boliger har betydet, at kommunen har bedre mulighed for at komme igennem med frivillige aftaler med ejerne om at gribe ind overfor dårlige boliger. I forbindelse med Indsatspuljen har kommunerne haft stor succes med dialog med ejere og har derfor løst mange sager uden kondemnering. Kommunerne kan med bestemmelsen over for ejer henvise til, at kommunen kan gribe ind, selvom boligen er tom. Ejeren er dermed interesseret i at indgå aftale i stedet for at lade boligen forblive tom.

Kommunerne tilkendegiver, at det er en aktuell udfordring, at ejerne ofte ikke har økonomi til at istandsætte de dårlige boliger og ikke kan låne i banken til istandsættelse.

Tabel 6: I hvilket omfang benytter kommunen sig af frivillige aftaler?

	Svarprocent	Svarantal
I høj grad	41 pct.	16
I nogen grad	31 pct.	12

Tallene viser, at størstedelen af kommunerne enten i høj eller nogen grad benytter sig af frivillige aftaler. Disse kommuner vurderer, at en frivillig aftale er motiverende for ejeren, da vedkommende derved selv kan være med til at sætte sit fingeraftryk på aftalen.

Blandt de kommuner, der ikke har anvendt de nye bestemmelser i byfornyelsesloven, er den primære forklaring, at der ikke har været behov for at kondemnere tomme boliger. Enkelte kommuner peger dog på, at redskabet ikke er anvendt, da der i kommunen ikke er prioriteret økonomiske og personalemæssige ressourcer til indsatsen.

3. Afhjælpning af kondemnabile forhold

Med lovændringen er det nu muligt for kommunerne dels at udstede påbud til ejer om gennemførelse af foranstaltninger, der afhjælper sundheds- eller brandfaren i boligen samt mulighed for at yde erstatning til ejer for udgifter til påbudte foranstaltninger (byfornyelseslovens § 75a og § 75b).

Tabel 7 viser kommunernes anvendelse af de nye påbudsbestemmelser.

Tabel 7 Ejendomme med kondemneringsbeslutninger indeholdende påbud (§§ 75a og 75b i lov om byfornyelse og udvikling af byer) indberettet i perioden 1. juli 2008 til 23. april 2012. Beløb er i 2012-prisniveau.

	2008	2009	2010	2011	2012	Alle år
Antal ejendomme	0	4	3	18	0	25
Ombygningsudgifter	0,0	1,3	0,7	2,4	0,0	4,4
Udgift pr. ejendom	-	336.695	234.613	131.578	-	176.761

Undersøgelsen viser, at der i ovennævnte periode er indberettet 25 ejendomme med kondemnabile forhold, hvortil der er givet påbud om afhjælpning af sundhedsfaren. De samlede ombygningsudgifter for de 25 ejendomme udgør i alt 4,4 mio. kr., svarende til en gennemsnitlig ombygningsudgift pr. ejendom på i alt 176.761 kr. Gennemsnittet dækker over en stor spredning, idet ombygningsudgiften blandt andet hænger sammen med, hvor nedslidt ejendommen er før ombygning og størrelsen af ejendommen.

Nedenstående tabeller 8-10 viser, hvordan de kommuner, der har benyttet sig af at give påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold, vurderer instrumentets anvendelighed i indsatsen mod de dårlige boliger.

Tabel 8: Har den nye bestemmelse i loven om, at kommunen kan meddele påbud til ejeren om afhjælpning af kondemnabile forhold, forbedret muligheden for at gribe ind overfor dårlige boliger?

	Svarprocent	Svarantal
Ja	67 pct.	26
Nej	28 pct.	11

Tallene viser, at muligheden for at meddele påbud samlet set har forbedret muligheden for at gribe ind over for dårlige boliger. Kommunerne peger dog på, at der kan være risiko for, at de påbudte arbejder

ikke vil medføre en forøgelse af ejendommens værdi, og at kommunen ud fra ekspropriationslignende betragtninger derfor skal yde erstatning for tabet. Boligejere kan derved spekulere i at undlade at istandsætte deres ejendom og vente på kommunalt påbud med mulighed for økonomisk støtte. Dette har betydning for kommunes brug af bestemmelsen.

"Da, det er en udgift for kommunekassen benyttes denne mulighed ikke fuldt ud", udtaler en kommune.

Muligheden for påbud kan dog betyde, at kommunen kan komme i dialog med ejeren om forskellige løsningsmuligheder.

Tabel 9: Har bestemmelsen om påbud betydet, at kommunen med henvisning hertil har bedre mulighed for at komme igennem med frivillige aftaler med ejerne om at afhjælpe kondemnabile forhold eller nedrive dårlige boliger?

	Svarprocent	Svarantal
Ja	54 pct.	21
Nej	36 pct.	14

Tallene viser, at størstedelen af kommunerne mener, at bestemmelsen om påbud har givet kommunerne bedre mulighed for at komme igennem med frivillige aftaler med ejerne.

"Kommunen har en reel mulighed for at skride til handling såfremt ejer ikke frivilligt vil medvirke til en løsning", udtaler en kommune.

Tabel 10: I hvilket omfang benytter kommunen sig af frivillige aftaler?

	Svarprocent	Svarantal
I høj grad	36 pct.	14
I nogen grad	28 pct.	11

Tallene viser, at størstedelen af kommunerne enten i høj eller nogen grad benytter sig af frivillige aftaler om afhjælpning af kondemnabile forhold.

Blandt de kommuner, der ikke har anvendt de nye bestemmelser i byfornyelsesloven, er den primære årsag, at der i kommunen ikke har været aktuelle sager, hvor det har været relevant at anvende instrumentet. Enkelte kommuner peger på, at der har været enkelte eksempler, f.eks. vedr. skimmelsvamp, men at sagerne har været løst uden behov for at meddele påbud. Baggrunden herfor kan være, at ejer eller udlejer selv kan have en interesse i at afhjælpe de kondemnabile forhold. Ved udlejningsejendomme mister udlejer således huslejeindtægt, hvis boligen er tom. Herudover nævnes, at der ikke i kommunen er økonomiske og personalemæssige ressourcer til at løse opgaven.

4. Destruktive undersøgelser i bygninger med henblik på konstatering af sundheds- og brandfare

Som følge af lovændringen har kommunerne i indsatsen mod dårlige boliger fået mulighed for at foretage destruktive undersøgelser i bygninger med henblik på at konstatere sundheds- og brandfare (byfornyelseslovens § 105, stk.3).

Tabel 11 viser en oversigt over kommunernes anvendte offentlige udgifter til undersøgelse af sundheds- og brandfare i ejendomme i perioden 1. juli 2008 til 23. april 2012.

Tabel 11 Antal ejendomme med udgifter til undersøgelse af sundheds- og brandfare samt kommunernes indberettede anvendte udgifter til undersøgelse af sundheds- og brandfare i perioden 1. juli 2008 til 23. april 2012. Beløb er i 2012-prisniveau.

	2008	2009	2010	2011	2012	Alle år
Antal ejendomme	1	50	112	259	23	445
Udgifter (mio. kr.)	0,0	0,7	2,1	3,6	0,4	6,9
Udgift pr. ejendom	16.303	14.263	18.764	13.825	19.269	15.404

Over hele perioden 2008-2012 er foretaget undersøgelse af sundheds- og brandfare i 445 ejendomme, hvortil den gennemsnitlige offentlige udgift pr. ejendom udgør 15.404 kr. Det bemærkes, at dette gennemsnit dækker over en meget stor spredning, idet det højeste beløb, der er indberettet på en beslutning, udgør 500.000 kr., mens det laveste beløb er 300 kr. Undersøgelsesudgiften hænger sammen med karakteren af indgrebet og størrelsen af ejendommen.

Tabel 12 viser, hvordan kommuner, der har anvendt instrumentet, vurderer bestemmelsen.

Tabel 12: Har den nye bestemmelse i loven om, at kommunen kan foretage destruktive undersøgelser i bygninger med henblik på konstatering af sundheds- og brandfare, forbedret muligheden for at gribe ind overfor dårlige boliger?

	Svarprocent	Svarantal
Ja	77 pct.	30
Nej	23 pct.	9

Tallene viser, at størstedelen af de kommuner, der har brugt instrumenterne, mener, at bestemmelsen om, at kommunen kan foretage destruktive undersøgelser i bygninger med henblik på konstatering af sundheds- og brandfare, har forbedret muligheden for at gribe ind overfor dårlige boliger. Destruktive undersøgelser i vægge og gulve kan bl.a. afdække skjulte forekomster af fugt og skimmelsvamp i konstruktionerne. Muligheden for at afklare tvivl vurderes at være til gavn for både lejere og udlejere.

I denne forbindelse udtaler en kommune:

"Ja, det er en klar hjælp, idet skimmel i mange tilfælde kan sidde skjult i konstruktionerne."

Blandt de kommuner, der ikke har anvendt de nye bestemmelser i byfornyelsesloven, er den primære forklaring, at kommunerne ikke har haft behov for at anvende instrumentet. Herudover nævner nogle kommuner, at der ikke i kommunerne er økonomiske og personalemæssige ressourcer til at løse opgaven.

5. Vurdering af redskaber

I spørgeskemaerne er alle kommuner blevet bedt om at vurdere de samlede redskaber i indsatsen mod dårlige boliger.

Tabel 13 viser kommunernes vurdering af de eksisterende redskaber.

Tabel 13 Er mulighederne for at gribe ind over for dårlige boliger tilstrækkelige efter den gældende byfornyelseslov?

	Svarprocent		Svarantal	
	Kommuner der har anvendt redskaberne	Kommuner der ikke har anvendt redskaberne	Kommuner der har anvendt redskaberne	Kommuner der ikke har anvendt redskaberne
Ja	64 pct.	77 pct.	25	20
Nej	28 pct.	11,5 pct.	11	3

Tallene viser, at størstedelen af de kommuner, der har svaret på undersøgelsen mener, at den gældende byfornyelseslov giver tilstrækkelige muligheder for at gribe ind overfor dårlige boliger. Kommunerne fremhæver eksempelvis, at muligheden for at kondemnere tomme boliger er en stor fordel, idet kommunen ikke behøver at vente på, at problemet opstår. Kommunerne sparer derved ressourcer i forhold til genhusning af beboere. Kommunerne peger dog samtidig på, at de økonomiske midler ikke i et tilstrækkeligt omfang rækker til at gribe ind over for de mange dårlige boliger, og at refusionsandelen bør være større. Her vurderer kommunerne, at Indsatspuljen med dens særlige støtteordning har været en god ordning for kommunerne. Kommuner udtaler i relation til dette:

"Instrumenterne er tilstrækkelige, men de økonomiske midler rækker ikke".

"Såfremt den statslige andel af udgifterne bliver større, vil motivationen for at afsætte kommunale midler være større."

Kommunerne peger imidlertid på, at der er visse udfordringer i forbindelse med indsatsen over for de dårlige boliger. Flere kommuner oplever, at redskaberne er bureaukratiske, svære at administrere - da det kræver overblik over flere lovgivninger og arbejdet er ressourcekrævende. Eksempelvis nævnes, at kondemnering kræver meget administration og har en lang sagsbehandlingstid, hvilket gør instrumentet meget ressourcekrævende at anvende. Der peges endvidere på, at kan være svært for ejerne at optage lån i ejendommene til renovering bl.a. på grund af ejendommens lave vurdering.

6. Kommunernes forslag til nye redskaber

I spørgeskemaerne bliver kommunerne spurgt, om de mangler redskaber i indsatsen over for de dårlige boliger og om eventuelle forslag til nye redskaber målrettet indsatsen mod dårlige boliger.

Tilbagemeldingerne viser, at hovedparten af de problemer, kommunerne mener, der mangler redskaber til at løse, i virkeligheden allerede kan håndteres med de redskaber, som findes i eksisterende lovgivning. Disse problemer og forslag er ikke behandlet i denne evaluering. Kommunerne har imidlertid peget på enkelte problemer, som ikke kan løses med de redskaber, som allerede findes i den eksisterende lovgivning og fremkommet med følgende forslag:

En række foranstaltninger, som f.eks. opkøb af ejendomme med henblik på ombygning eller nedrivning, oprydning af oplagret skrot og affald kan gennemføres efter de gældende regler i byfornyelsesloven, men uden statsrefusion. Da det kan være et økonomisk problem for kommunerne at afholde hele udgiften selv, afstår kommunerne typisk fra at anvende disse regler. Kommunerne efterspørger derfor – i lighed med Indsatspuljen – mulighed for statsrefusion til disse aktiviteter.

Tilsvarende efterspørger kommunerne – i lighed med Indsatspuljen – mulighed for at øge den statslige refusion til de grundlæggende byfornyelsesforanstaltninger.

Endelig peger kommunerne på, at det kan være et problem, at dårlige boliger særligt i landdistrikterne lejes ud til en leje, som er væsentligt højere end det, som huslejenævnet i givet fald ville godkende på grund af boligens meget ringe stand. Efter de gældende regler i lejelovgivningen har lejeren faktisk mulighed for at indbringe spørgsmål om størrelsen af lejen for huslejenævnet. Da der imidlertid i disse sager er tale om lejere, som ofte har begrænsede ressourcer til at klage, og som i øvrigt ikke ønsker at involvere det offentlige, bliver sagerne ikke indbragt for huslejenævnet. Kommunerne efterlyser derfor en mulighed kommunerne får adgang til at kunne nedsætte huslejen.

7. Områdefornyelse

Ved lovændringen i 2008 blev maksimum for udgiftsrammen til områdefornyelse i områdetypen "mindre byer" forhøjet fra 10,0 mio. kr. til 12,5 mio. kr. ud af den samlede årlige ramme til områdefornyelse på i alt 50 mio. kr. (byfornyelsesloven kapitel 2). Områdefornyelsesindsatser gennemføres i nedslidte byområder i områdetyperne større og mindre byer, nyere boligområder med sociale problemer samt ældre erhvervs- og havneområder. Områdefornyelse kan bl.a. bruges til fysiske tiltag, f.eks. forbedring af torve og pladser, trafikale foranstaltninger samt sociale og kulturelle indsatser.

Nedenstående tabeller 14-15 viser kommunernes brug af områdefornyelse i perioden 2007-2012 fordelt på hhv. områdetyper, antal ansøgninger samt ansøgt støttebeløb for områdetypen "mindre byer".

Tablet 14 viser fordelingen af udgiftsramme til områdefornyelse på områdetyper i årene 2007-2012.

Tabel 14 Forbruget af statslig udgiftsramme til områdefornyelse i perioden 2007 til 2012. Beløb er mio. kr. i løbende priser.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Nedslidt byområde i mindre by	10,0	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5
Nedslidt byområde i større by	22,3	23,9	22,5	37,5	36,0	37,5
Nyere boligområde med sociale problemer	7,4	13,6	15,0	0,0	1,5	0,0
Ældre erhvervs- eller havneområde	1,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Forsøg	8,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
I alt	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0

Kilde: Udtræk fra BOSSINF-Område.

Tabellen viser, at kommunerne siden lovens ikrafttrædelse i 2008 har udnyttet den maksimale ramme til områdefornyelse i områdetypen "mindre byer" på i alt 12,5 mio. kr.

Tabel 15 viser antal ansøgninger og ansøgt støttebeløb for områdetypen "mindre byer" i perioden 2007-2012.

Tabel 15 Antal ansøgninger samt samlet ansøgt støttebeløb til områdefornyelse i mindre byer i perioden 2007- 2012. Beløb er mio. kr. i løbende priser.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Antal ansøgninger – mindre byer	9	13	12	13	13	14
Ansøgt støttebeløb (mio.kr.)	31	37	34	24	28	28

Af tabellen fremgår, at der i perioden 2007-2012 årligt har været mellem 9-14 ansøgninger til områdefornyelse i mindre byer med et samlet ansøgt støttebeløb på 24-37 mio. kr. I gennem alle årene har kommunerne til områdefornyelse i mindre byer derved ansøgt om et samlet støttebeløb, der væsentligt overstiger den maksimale ramme på i alt 12,5 mio. kr. Dette peger i retning af, at der er behov for flere midler til de mindre byer.

Bilag 1 Spørgeskema til kommuner der har anvendt de nye instrumenter

0. Baggrundsoplysninger

Kommune:

1. Nedrivning af ejer- og andelsboliger

Har den nye bestemmelse i loven om, at kommunen kan yde støtte til nedrivning af ejer- og andelsboliger, forbedret muligheden for at gribe ind overfor dårlige boliger?

Ja ____ Nej ____

Fordi: _____ [tekst boks]

2. Kondemnering af tomme boliger

Har den nye bestemmelse i loven om, at kommunen kan kondemnere tomme boliger, forbedret muligheden for at gribe ind overfor dårlige boliger?

Ja ____ Nej ____

Fordi: _____ [tekst boks]

Har bestemmelsen om kondemnering af tomme boliger betydet, at kommunen med henvisning hertil har bedre mulighed for at komme igennem med frivillige aftaler med ejerne om at gribe ind overfor dårlige boliger?

Ja ____ Nej ____

Fordi: _____ [tekst boks]

Hvis ja – i hvilket omfang benytter kommunen sig af frivillige aftaler:

I høj grad ____ I nogen grad ____

3. Påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold

Har den nye bestemmelse i loven om, at kommunen kan meddele påbud til ejeren om afhjælpning af kondemnabile forhold, forbedret muligheden for at gribe ind overfor dårlige boliger?

Ja ____ Nej ____

Fordi: _____ [tekst boks]

Har bestemmelsen om påbud betydet, at kommunen med henvisning hertil har bedre mulighed for at komme igennem med frivillige aftaler med ejerne om at afhjælpe kondemnabile forhold eller nedrive dårlige boliger?

Ja ____ Nej ____

Fordi:_____ [tekst boks]

Hvis ja – i hvilket omfang benytter kommunen sig af frivillige aftaler:

I høj grad____I nogen grad____

4. Destruktive undersøgelser i bygninger med henblik på konstatering af sundheds- og brandfare

Har den nye bestemmelse i loven om, at kommunen kan foretage destruktive undersøgelser i bygninger med henblik på konstatering af sundheds- og brandfare, forbedret muligheden for at gribe ind overfor dårlige boliger?

Ja ____ Nej____

Fordi:_____ [tekst boks]

5. Vurdering af redskaberne

Er mulighederne for at gribe ind over for dårlige boliger tilstrækkelige efter den gældende byfornyelseslov?

Ja ____ Nej____

Fordi:_____ [tekst boks]

Hvis nej – hvilke værktøjer mangler/ kunne med fordel indføres for at løse problemer med dårlige boliger?

[tekst boks]

Bilag 2 Spørgeskema til kommuner der ikke har anvendt de nye instrumenter

0. Baggrundsoplysninger

Kommune:

1. Nedrivning af ejer- og andelsboliger

Hvad er baggrunden for, at kommunen ikke har anvendt muligheden for at give støtte til nedrivning af ejer- og andelsboliger?

Fordi: _____ [tekst boks]

2. Kondemnering af tomme boliger

Hvad er baggrunden for, at kommunen ikke har anvendt muligheden for at kondemnere tomme boliger?

Fordi: _____ [tekst boks]

3. Påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold

Hvad er baggrunden for, at kommunen ikke har anvendt muligheden for at meddele påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold?

Fordi: _____ [tekst boks]

4. Destruktive undersøgelser

Hvad er baggrunden for, at kommunen ikke har anvendt muligheden for at foretage destruktive undersøgelser i bygninger med henblik på konstatering af sundheds- og brandfare?

5. Vurdering af redskaberne

Er muligheden for at gribe ind over for dårlige boliger tilstrækkelige efter den gældende byfornyelseslov?

Ja ____ Nej ____

Fordi: _____ [tekst boks]

Hvis nej - hvilke værktøjer mangler/kunne med fordel indføres for at løse problemer med dårlige boliger?